



PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Arrêt

Enquête publique

Approbation



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
VALLÉES D'AUGE ET DU MERLERAULT

Table des matières

Préambule	3
Axe 1 : Proximité	6
Objectif 1 : Maintenir une offre de services à la population de proximité	7
Objectif 2 : Coconstruire une stratégie culturelle territoriale	8
Objectif 3 : Maintenir et développer des équipements de proximité	9
Axe 2 : Transition environnementale	11
Objectif 1 : Réussir la transition environnementale du territoire	12
Objectif 2 : Protéger l'environnement sur le territoire	13
Objectif 3 : Préserver et valoriser la qualité des paysages et du patrimoine	14
Objectif 4 : Favoriser les mobilités douces	15
Axe 3 : Economie et agri-alimentaire	17
Objectif 1 : Pérenniser et développer une économie productive	18
Objectif 2 : Mise en œuvre d'une valorisation de l'économie locale.....	19
Objectif 3 : Accompagnement des industriels et réindustrialisation du territoire	19
Objectif 4 : Développer le tourisme vert en s'appuyant sur les atouts du territoire.....	20
Axe 4 : Cadre de vie	23
Objectif 1 : Développer une économie résidentielle sur le territoire	24
Objectif 2 : Mettre en place une stratégie spatiale cohérente avec les spécificités du territoire	25
Objectif 3 : Modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain	26

Préambule

Le contexte législatif et réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce centrale du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, détermine, les principes fondamentaux de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme dans le respect des objectifs de développement durable, de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le projet d'aménagement et de développement durables, défini par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, est composé par :

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 remise 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 énergies renouvelables, 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.

Depuis la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme. En revanche, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, traduisant les orientations du PADD sont, eux, opposables.

Document de référence du PLUi, le projet d'aménagement et de développement durable s'inscrit donc en compatibilité avec les documents de rangs supérieurs (SRADDET, SCOT du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche...).

Un PADD qui s'appuie sur un projet de territoire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) s'appuie sur un diagnostic territorial réalisé en 2022 et 2023 mais aussi sur un projet de territoire qui répond aux besoins et enjeux du territoire de la CDC des VAM.

Ce projet de territoire repose sur 4 axes qui serviront de fil conducteur au projet de PADD du futur PLUi.

1/ Proximité**2/ Transition environnementale****3/ Economie et agri-alimentaire****4/ Cadre de vie**

4

Un PADD construit par les élus locaux

Afin de construire un projet partagé avec les acteurs du territoire, l'élaboration du PADD a fait l'objet de nombreux temps de débat, d'échanges et de concertation :

- ✓ Conférence des Maires le 6 février 2023
- ✓ Ateliers PADD du 4 avril 2023
- ✓ Commissions urbanisme des 27 avril et 30 mai 2023
- ✓ Rencontre de toutes les communes en mai 2023
- ✓ Commissions urbanisme des 28 mars et 18 avril 2024

Rappel des enjeux

Le territoire de la CDC des VAM est composé de deux centralités (Vimoutiers et Gacé) ainsi que de trois pôles de proximité (Sap-en-Auge, Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe et Le Merlerault). On retrouve ici une répartition spatiale cohérente permettant à l'ensemble des habitants d'être toujours à proximité des besoins du quotidien.

On retrouve également des pôles d'appui composés d'équipements et de commerces (Nonant-le-Pin et Echauffour).

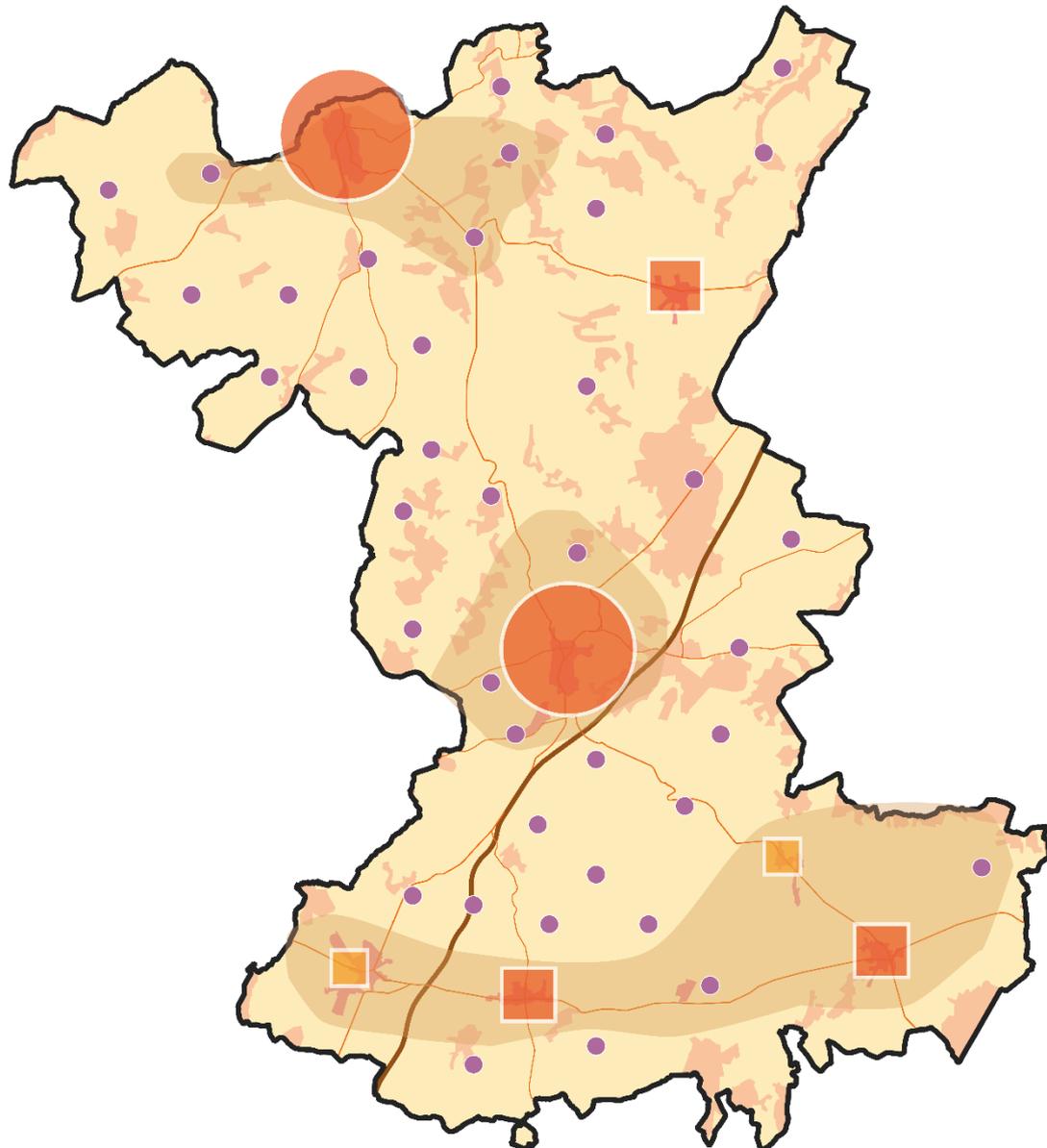
Les polarisations sont observées en sachant que les communes fonctionnent en réseau avec au nord la commune de Vimoutiers qui peut s'appuyer sur les communes périphériques comme Gacé. Sur le sud du territoire, la polarisation s'exerce le long d'un axe routier stratégique (RD926) offrant un tissu complémentaire de pôles et bourgs d'ouest en est.

La richesse du territoire se retrouve également avec la présence de 39 communes rurales participant activement au cadre de vie des VAM.

La carte ci-après synthétise ces éléments et servira de fil conducteur à la stratégie d'aménagement du territoire afin de maintenir ses équilibres territoriaux.

Cette structuration est issue du travail des élus mais aussi dans un souci de compatibilité avec le SCoT P2AO (Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche).

Structuration du territoire



- Pôles principaux
- Pôles de proximité
- Pôles d'appui
- Communes rurales
- Polarisation



Axe 1

Proximité

Enjeu : Garantir aux habitants les éléments essentiels de la vie quotidienne

Objectif 1: Maintenir une offre de services à la population de proximité

Le territoire des VAM est acteur de son organisation territoriale qui s'appuie sur plusieurs centralités et pôles ruraux maillant ainsi l'ensemble des VAM. L'intercommunalité a donc pour ambition de poursuivre ce maillage sur l'ensemble de son territoire en services afin que chaque habitant soit desservi en services publics à moins de 10km de chez lui. Cet engagement est fort et il doit trouver sa place dans le PLUi.

Garantir un service d'aide aux démarches de vie quotidienne

7

- ➔ Maisons France Services: Accompagnement de la population par des agents dans toutes les démarches administratives quotidiennes dont les locaux sont situés à Vimoutiers, Sap-en-Auge qui est également agence postale, la Poste de Gacé labellisée Maison France Service, Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe et Le Merlerault.

Partenaires: CAF, France Travail, La Poste, MSA, Assurance Maladie, Finances Publiques, Carsat, etc)

Garantir l'accès à la santé pluridisciplinaire sur le territoire

- ➔ Conforter le positionnement de l'Hôpital de Vimoutiers comme hôpital de proximité.
- ➔ En complément, s'appuyer sur les différentes maisons de santé pluridisciplinaires situées à Vimoutiers, Sap-en-Auge, Gacé et Le Merlerault.
- ➔ Favoriser l'implantation de praticiens sur le territoire pour conforter et compléter l'offre en santé. Réflexion autour d'alternatives : permanence de praticiens disposant d'une résidence secondaire...

Accompagner la population vers des mobilités alternatives

L'automobile est un élément indispensable des territoires ruraux. Les distances étant plus importantes, l'usage de ce moyen de transport est favorisé par sa rapidité et sa commodité. Toutefois, la voiture reste l'un des plus gros émetteurs de GES (Gaz à Effet de Serre) et son coût devient de moins en moins supportable pour de nombreux ménages.

Ainsi, il convient:

- ➔ De développer des alternatives et ces dernières passent par un changement de mode de transport (vélo, train) ou par la mutualisation des déplacements (covoiturage, autopartage, transport à la demande) afin de limiter le coût financier et environnemental.

- De réactiver et dynamiser le secteur de la gare de Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe afin de sauvegarder l'unique station ferroviaire en activité du territoire et en faire un nœud multimodal.

Objectif 2 : Coconstruire une stratégie culturelle territoriale

Adapter l'offre culturelle aux pratiques et aux besoins des publics

8

La CDC des VAM dispose d'une offre culturelle diversifiée (école de musique intercommunale avec une antenne à Gacé, réseau de 4 médiathèques : Vimoutiers / Sap-en-Auge / Gacé / Le Merlerault, cinéma à Gacé, saison culturelle, musées...) permettant un accès à la culture sur l'ensemble du territoire, toujours dans l'objectif d'offrir les services à moins de 10 km des habitants. Il s'agit donc de :

- Requestionner les attentes/besoins des publics sur les équipements culturels (Médiathèque/Ecole de Musique).
- Moderniser les conditions de visite du Musée de la Dame aux Camélias pour permettre un accès et une visite en autonomie et délocalisable le cas échéant.

S'appuyer sur une politique culturelle forte comme outil d'attractivité résidentielle

Le territoire se situe à proximité immédiate du Haras du Pin ainsi que du parc Rustik de Chailloué. L'objectif est de s'appuyer sur ces projets d'envergure pour développer l'offre touristique sur le sud du territoire en captant les flux venant notamment sur l'axe Nonant le Pin – Sainte Gauburge Sainte Colombe (RD 926). Les VAM sont également proche de sites touristiques liés à la Seconde Guerre Mondiale comme le mémorial de Montormel.

Il s'agira notamment de :

- Poursuivre la valorisation des patrimoines (tout en favorisant notamment les projets associant ces patrimoines à des projets culturels innovants : Land Art / visite numérique...).
- Développer les commerces de bouche et de restauration autour des axes principaux afin de capter les flux de cet axe et mettre en avant les savoirs faire locaux (circuits courts).
- Accentuer la communication sur l'offre culturelle du territoire sur le territoire mais au-delà sur les territoires voisins.
- Encourager le développement des hébergements en lien avec ces pôles touristiques.

Objectif 3 : Maintenir et développer des équipements de proximité

Pérenniser les équipements scolaires sur le territoire

- Offrir un cadre de vie adapté et attractif aux familles pour garantir la pérennité des équipements scolaires.
- Accueil des enfants dans les différents centres de loisirs du territoire (MJC de Vimoutiers, Sap-en-Auge, Gacé et Le Merlerault).
- Accompagner les parents grâce aux Relais Petite Enfance Intercommunaux de Vimoutiers, Sap-en-Auge, Gacé, Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe, Nonant-le-Pin et Le Merlerault.

9

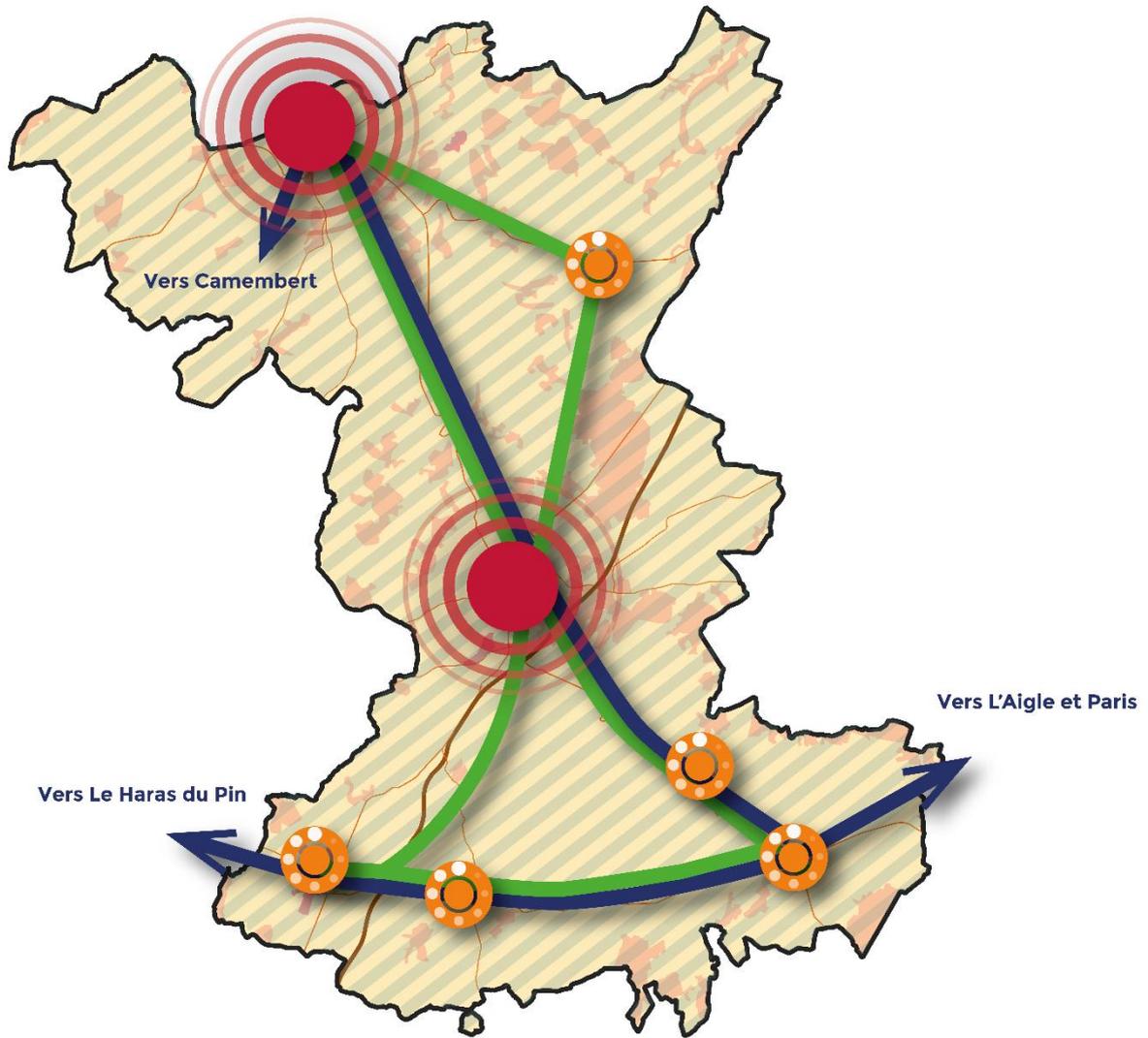
S'adapter aux besoins de la population

- Conforter les communes concentrant déjà un certain niveau d'équipements, de services, d'offre en mobilités, de diversité d'habitat tout en permettant un développement raisonné de l'ensemble des communes du territoire.
- Prendre en compte les besoins d'accessibilité aux services, commerces, équipements pour tous les habitants quel que soit le lieu de résidence au sein du territoire des VAM.
- La poursuite d'une OPAH permettra d'aider à l'adaptation des logements.
- Offrir des équipements permettant notamment le télétravail ou des espaces de coworking.

Poursuivre le développement du numérique

- Poursuivre et accompagner le déploiement du numérique et l'accès performant au très haut-débit (en lien avec la stratégie départementale) sur l'ensemble du territoire afin de conforter la qualité de l'offre de service à la population et aux acteurs économiques, et de favoriser l'émergence de nouvelles formes d'économie tel que le télétravail.
- Intégrer dans nos paysages les éléments techniques liés à la téléphonie mobile (utilisation de leurres pour les antennes relais...).

Synthèse de l'axe 1



-  Renforcer les centralités principales du territoire
-  Continuer de développer les services dans les pôles de proximité
-  Développer les alternatives en matière de mobilité
-  Développer la mobilité touristique
-  Continuer de mailler l'ensemble du territoire en services
-  Poursuivre le développement du numérique à l'échelle des VAM



Axe 2

Transition environnementale

Enjeu : Affirmer l'identité paysagère et environnementale

Objectif 1 : Réussir la transition environnementale du territoire

La transition environnementale repose sur une démarche systémique de transformation des façons de vivre afin de limiter l'ampleur du changement climatique, de stopper le déclin de la biodiversité, d'économiser les ressources et de réduire la pollution.

Privilégier la rénovation et la réhabilitation de l'existant

12

- Valoriser le patrimoine bâti existant avec des rénovations adaptées et de qualité. Des bâtiments seront identifiés pour permettre leurs changements de destination.
- Améliorer la qualité énergétique des bâtiments lors des projets de rénovation. Il s'agira de lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique en poursuivant une OPAH (Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat).
- Accompagner une réhabilitation du bâti ancien, adaptée à l'architecture, au type constructif et aux enjeux climatiques et écologiques tout comme la réhabilitation/renaturation des bâtiments publics (rénovation énergétique des écoles par exemple).

Intégrer la gestion des déchets dans notre aménagement

- La CDC des VAM a adopté son Plan Déchet en septembre 2023 afin d'accompagner les foyers dans la mise en œuvre de solutions pour la gestion des déchets.
- L'objectif est de réduire les volumes de déchets produits, développer le tri, valoriser (recyclage-réemploi) et rationaliser la collecte (Dispositif FAIRE avec la mise en place d'ambassadeurs).
- L'intégration paysagère des points de collecte est également attendue sur le territoire.

Soutenir la production d'énergie à partir des ressources locales et renouvelables

- Le développement des énergies renouvelables est important pour le territoire (photovoltaïque, méthanisation, biomasse...). Toutefois, celui-ci devra se faire sans impacter ni l'activité agricole, cœur du développement économique locale, ni la richesse écologique et paysagère des VAM.
- La mobilisation des espaces en friche sera une priorité pour le développement des énergies renouvelables mais aussi d'activités économiques.

- En lien avec la préservation du bocage, l'intercommunalité souhaite valoriser la Filière Bois Energie à travers l'entretien des haies dans une perspective de gestion durable de la ressource.
- Le territoire encourage l'autoconsommation en matière d'énergie.

Objectif 2 : Protéger l'environnement sur le territoire

Constitué d'un maillage bocager important, de vallées humides abritant une faune et une flore remarquables et de boisements et forêts importants, le territoire dispose d'un panel de milieux riches et diversifiés. Ces éléments apportent de nombreux services à la faune, mais également à l'activité humaine, notamment par le captage du carbone, les aménités paysagères qu'ils procurent, la réduction du ruissellement et l'accélération de l'infiltration des eaux.

L'objectif est de questionner comment préserver les ressources en eau dans un contexte de changement climatique.

Préserver la trame aquatique et humide vectrice d'une richesse écologique importante et de plus en plus menacée

- Les zones humides ont beaucoup régressé ces dernières années, il faut donc préserver ces espaces afin qu'ils continuent à jouer leur rôle pour la biodiversité.
- Les mares sont des refuges pour de nombreuses espèces rares. Il convient donc de les protéger, de maintenir celles existantes mais aussi d'en créer et d'en réouvrir
- Marqué par de nombreuses vallées, le territoire souhaite protéger les cours d'eau et les berges associées en lien avec les nombreux enjeux (habitat pour la faune aquatique, lutte contre les inondations, ...).

Encourager une gestion raisonnée de la ressource en eau

- Le tout tuyau montrant des limites évidentes, la gestion des eaux de pluie au plus proche de leur lieu de chute sera intégrée afin qu'elle humidifie nos sols et rechargent nos nappes.
- En parallèle, la réutilisation des eaux pluviales sera encouragée, notamment dans les espaces où l'infiltration s'avère inefficace ou inappropriée.
- L'enjeu de l'infiltration des eaux dans les sols devra également se régler en limitant l'imperméabilisation de ces derniers afin de réduire le ruissellement et de permettre la recharge des nappes.

Limiter la vulnérabilité des populations dans les zones à risque

- L'urbanisation ne devra pas accroître les enjeux pour la population et les biens matériels dans les zones à risque.
- Définir un plan d'action pour limiter les inondations suite aux études menées (Vimoutiers, Sap-en-Auge, Gacé...).
- Permettre l'adaptation du bâti dans les zones inondables afin de faciliter la résilience des habitations existantes et donc de limiter leur vulnérabilité.
- En lien avec la protection de la trame verte et bleue, les éléments naturels limitant l'aléa inondation (haies hydrauliques, prairies, zones humides) seront préservés.
- Le développement du territoire devra s'adapter aux zonages à risques connus ou à venir.

14

Objectif 3: Préserver et valoriser la qualité des paysages et du patrimoine

Les paysages du territoire communautaire présentent une grande diversité et une grande richesse. Il s'agit donc de conserver l'harmonie entre les différentes identités locales, mais également d'assurer un développement urbain en accord avec les éléments paysagers présents.

Intégrer les espaces naturels remarquables dans les choix d'urbanisation

- Les espaces Natura 2000 recouvrent une part importante de notre territoire. Il est impossible de les éluder. Ainsi, lorsque cela est possible, le développement urbain sera limité dans ces secteurs, tout en prenant en compte le besoin de développement de certains bourgs qui sont entièrement recouverts par un site NATURA 2000.
- Les espaces inventoriés (ZNIEFF de type 1 et 2, Espaces Naturels Sensibles...) seront également pris en compte dans le développement des bourgs.

Préserver et valoriser le bocage, en lien avec les fonctionnalités qu'il apporte

- Protection des haies sur le territoire pour leur rôle hydraulique et paysager et projection sur leur rôle dans la production d'énergies renouvelables.
- En parallèle des haies, les boisements et les vergers font partie intégrante du bocage, et seront à préserver et à développer.
- Les forêts jouent aussi un rôle primordial pour le développement de la biodiversité. Elles représentent de plus, une part non négligeable de l'emprise territoriale. Elles sont donc à préserver tout en permettant le maintien de leur

exploitation durable. Pour cela, les lisières constituant un formidable espace de biodiversité sont également à préserver.

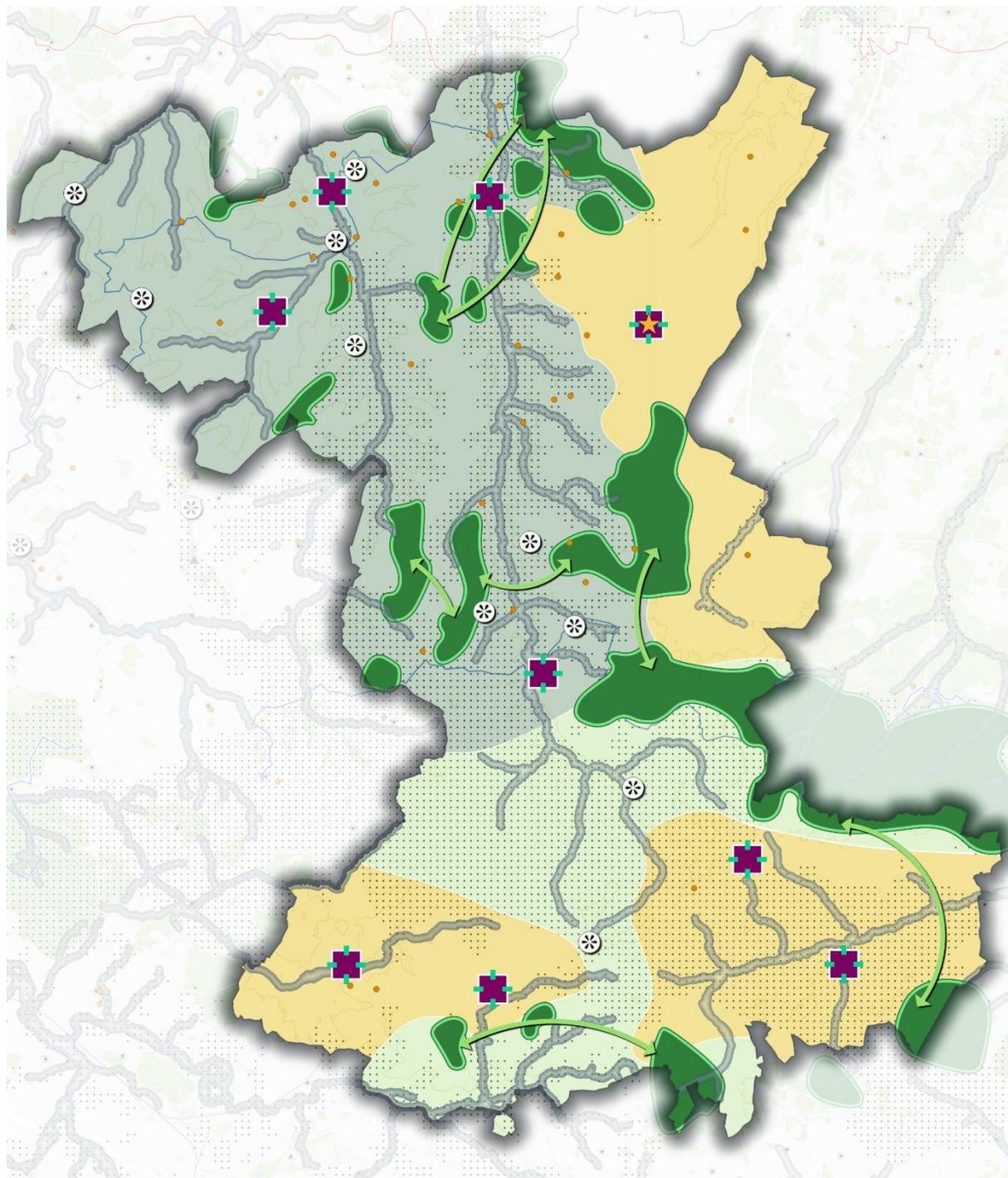
Préserver la qualité de nos paysages

- ➔ La CDC des VAM se situe à l'interface de plusieurs entités paysagères. Il convient donc d'éviter la banalisation des différentes identités en préservant celles existantes.
- ➔ Identifier et préserver les cônes de vue remarquable en adaptant des règles d'insertion paysagère pour les travaux sur les constructions.
- ➔ Conservation du patrimoine, jalon de l'histoire locale.
- ➔ Conscient de l'importance des entrées de bourgs sur la perception des habitants, des personnes en transits et des touristes, ces espaces seront valorisés en intégrant des réflexions paysagères.
- ➔ Afin de préserver les fonctionnalités de chaque espace, les zones de transition entre les espaces agricole et urbain seront favorisées. Cette transition sera matérialisée par la création d'espaces verts permettant la réintégration d'éléments naturels à l'interface agricole/urbaine.
- ➔ Les mutations agricoles en cours (déprise de l'élevage, agrandissement des parcelles céréalières) pourraient se matérialiser par une diminution d'éléments participant à notre identité locale (haies, prairies, vergers). Il s'agira donc d'anticiper les mutations afin de permettre le développement agricole tout en préservant les paysages.

15

Objectif 4 : Favoriser les mobilités douces

- ➔ Les déplacements domicile/travail doivent se décarboner. Pour cela, le développement d'infrastructures douces stratégiques doit être matérialisé entre le tissu urbain et les zones d'activités (liaison Gacé/Croisilles par exemple).
- ➔ La CDC des VAM a adopté son Plan Mobilité en fin d'année 2023 pour un déploiement au second semestre 2024.



Protéger notre environnement

- Cours d'eau et vallées humides à protéger
- Forêts à préserver
- Lisière à maintenir
- Corridor à maintenir et à conforter
- Espaces sensibles à prendre en compte

Préserver et valoriser la qualité de nos paysages ...

- Bocage dense à préserver
- Espace bocager peu dense en regression à restaurer
- Espace ouvert agricole
- Panorama remarquable

... et de notre patrimoine

- Petit patrimoine à conserver
- Bourg à enjeu patrimonial
- Interface urbaine / agricole des bourgs à valoriser



Axe 3

Economie et agri-alimentaire

Enjeu : Donner au territoire des VAM des perspectives de développement économique

Objectif 1 : Pérenniser et développer une économie productive

Le territoire des VAM se caractérise par une puissance économique commerçante avec de réelles centralités pourvues en commerces assez diversifiés et complémentaires. Le territoire trouve son équilibre avec les intercommunalités voisines qui proposent des grandes surfaces commerciales venant ainsi compléter l'offre présente sur notre territoire.

Permettre le développement de l'activité agricole

18

- Permettre la diversification de l'activité agricole et des pratiques qui y sont liées (changements de destinations de bâtiments, développement d'activités telles que vente à la ferme, agrotourisme, accessibilités des sites d'exploitations, ...) sans remettre en cause l'activité principale des sites.
- Assurer des cônes de développement même sur les sites d'enjeux environnementaux avérés pour assurer notamment la pérennité des activités d'élevages.
- Prendre en compte la présence de corps de ferme pour le choix des espaces bâtis densifiables.

Pérenniser le développement des commerces

- Soutenir et protéger la fonction commerciale au niveau des cœurs historiques : éviter la dispersion de l'offre commerciale de proximité, protéger certains rez-de-chaussée commerciaux des changements de destination...
- Éviter la mise en concurrence des espaces commerciaux périphériques avec les cœurs historiques notamment en faisant en sorte que l'offre périphérique soit complémentaire à celle des cœurs historiques et non concurrentielle.

Maintenir une activité économique

- Renforcer le rôle des pôles et bourgs équipés en les affirmant comme des lieux de vie privilégiés (habitat, commerces, services, équipements, activités économiques artisanales, petites industries...) afin de maintenir une activité économique.
- Positionner au sein de Vimoutiers et Gacé les nouveaux services et équipements rayonnant sur une grande partie du territoire des VAM.

Accompagnement et soutien à la silver économie

- Confirmer la place de la CDC des VAM au sein de la Silver Economie impulsée par la Région à travers la démarche « Silver Normandie » notamment afin de conforter les emplois dans le domaine médico-social.

Objectif 2 : Mise en œuvre d'une valorisation de l'économie locale

Déploiement du plan alimentaire territorial

- Préserver les marchés favorisant ainsi la mise en place de circuits courts.
- Accompagner les entreprises locales, structuration de filières et mise en valeur du patrimoine alimentaire.

Préserver les métiers de l'artisanat

- Favoriser le maintien ou l'implantation de services et artisans dont l'activité est compatible avec l'habitat dans les espaces déjà urbanisés.
- Les activités économiques en campagne seront acceptées mais de manière limitée si elles sont déjà existantes.

19

Objectif 3 : Accompagnement des industriels et réindustrialisation du territoire

Le maintien de l'emploi et du dynamisme économique sur le territoire constitue un enjeu fort. La CDC des VAM souhaite accompagner sa réindustrialisation en lien avec l'obtention de son label « Territoires d'Industrie : Terres d'Auge ».

Définir la stratégie pour les zones d'activités actuelles

Pour les zones d'activités actuelles il s'agira de :

- Permettre la densification des zones d'activités au regard des problématiques environnementales.
- Requestionner la surface de la zone d'activités de Launay à Croisilles avec de forts enjeux environnementaux ne favorisant pas le développement aisé des activités sur ce site.
- Requestionner l'avenir de la ZA du Merlerault.

Définir la stratégie pour les zones d'activités futures

Pour les zones d'activités nouvelles il s'agira de :

- Choisir un ou plusieurs sites propices au développement des entreprises notamment à proximité des grands axes de circulation comme l'A28, la RD926, la RD438, la RD932 et autour de Vimoutiers.

- Identifier un site ou plusieurs sites présentant de faibles enjeux environnementaux.
- Intégrer pleinement la stratégie foncière aux ambitions en matière de développement économique.

Objectif 4 : Développer le tourisme vert en s'appuyant sur les atouts du territoire

Préserver et développer le maillage des itinéraires de randonnées

20

- Identifier et préserver les principaux itinéraires de randonnées mais aussi développer le maillage existant.
- Anticiper le développement d'une liaison entre le nord et le sud via un axe cyclable basé sur l'ancienne voie ferrée allant de Vimoutiers à Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe en passant par Gacé et Echauffour, puis d'ouest en est (Center Parcs de Verneuil-sur-Avre / L'Aigle / Haras du Pin).
- Outre le vélo, d'autres usagers souhaitent arpenter le territoire, il s'agira donc de maintenir des chemins de randonnée pour les piétons et les cavaliers.
- Valoriser les équipements et services présents sur le territoire en s'appuyant sur une communication exemplaire.
- Des liaisons entre les sentiers de randonnées seront à identifier.

Accompagner les hébergeurs touristiques

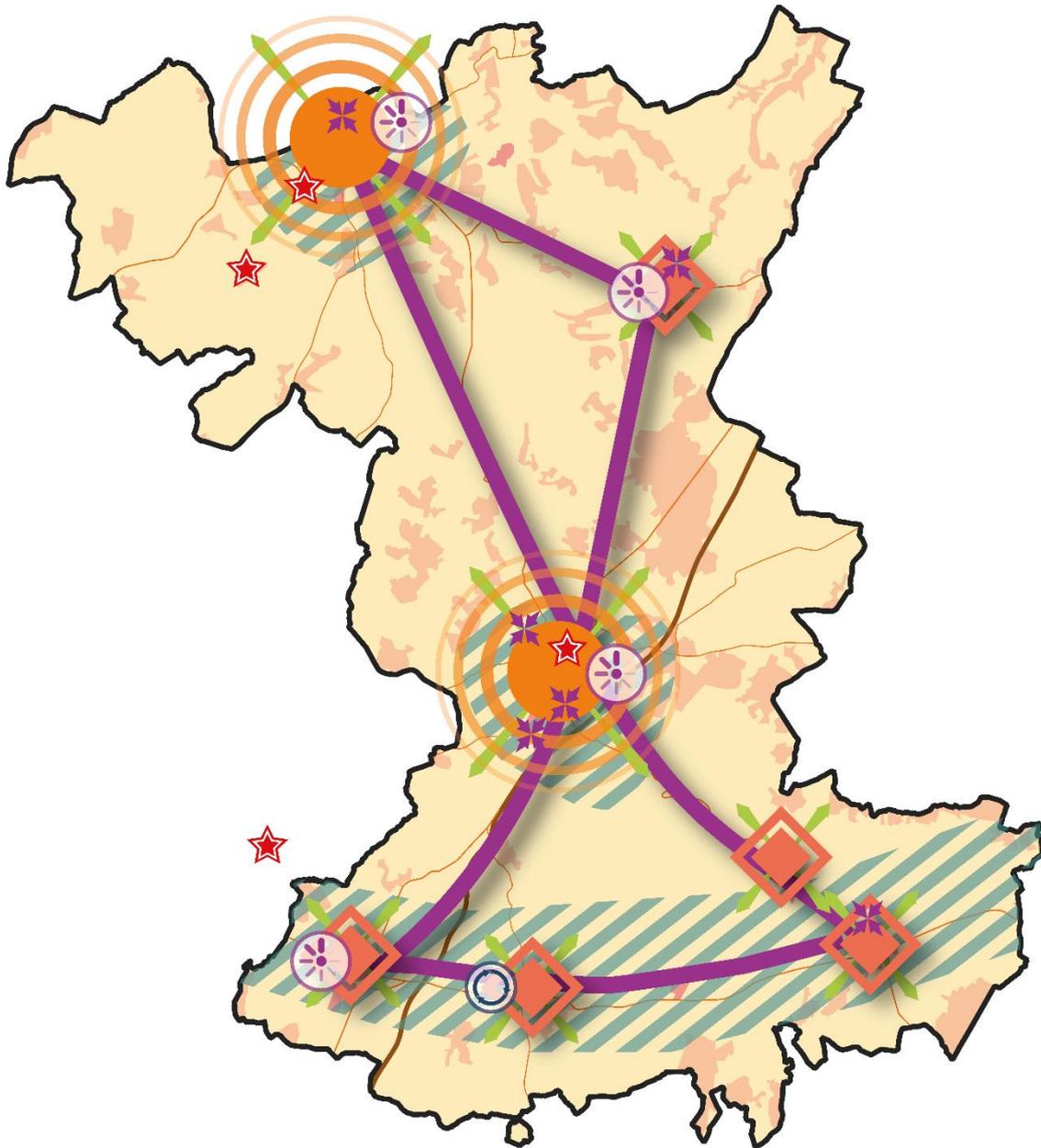
- Permettre le développement des hébergements touristiques mais aussi toutes les activités permettant de séjourner sur le territoire. La CDC des VAM dispose de sites propices au développement touristique et culturel. De manière générale, le développement des activités de pleine nature (pêche, randonnée) ou culturelle (découverte du patrimoine, de la gastronomie, musées, événementiel...) est à encourager.
- Favoriser l'implantation de projets d'hébergement touristiques (carence d'hébergements insolites).
- S'adapter à la clientèle du tourisme vert (Cabanes légères par exemple).

Avancer dans le développement du tourisme

- Affirmer Camembert comme pôle touristique de notoriété internationale.
- Permettre l'émergence de nouveaux projets sur le site du Vitou à Vimoutiers.
- Conforter la commune du Sap-en-Auge comme petite cité de caractère.
- Développer les pôles touristiques comme Gacé avec son château et son musée.

- ➔ Capitaliser les chemins de Saint-Michel pour confirmer les VAM comme un territoire de tourisme vert.
- ➔ Allier développement économique touristique et développement économique agricole.
- ➔ Capitaliser sur l'agrandissement du haras du Pin pour attirer une manne touristique complémentaire.
- ➔ Déployer la mise en œuvre du plan d'action commun CDC des VAM/Terres d'Argentan dans le cadre du SADI (Schéma d'accueil et de diffusion de l'information).
- ➔ Mettre en place un observatoire touristique pour mesurer l'attractivité du territoire (taxe de séjour) et la réguler au besoin (émergence forte d'hébergements saisonniers au détriment de logements annuels).

Synthèse de l'axe 3



-  Pôle d'emploi majeur à conforter
-  Pôle économique complémentaire à valoriser
-  Zones d'activités économiques à densifier et optimiser
-  Zones d'activités économiques à développer ou créer
-  Zone d'activités du Merlerault à requestionner
-  Axes économiques majeurs des VAM
-  Espace productif agricole à préserver
-  Opportunités économiques à saisir autour des axes majeurs
-  Circuits courts à développer
-  Pôle touristique à conforter et développer



Axe 4

Cadre de vie

Enjeu : Structurer un projet démographique cohérent par rapport aux dynamiques régionales

Objectif 1 : Développer une économie résidentielle sur le territoire

Compléter le parcours résidentiel

Le parc de logements des VAM offre peu de diversité en dehors des pôles principaux. Le territoire travaille activement avec les bailleurs sociaux avec qui de nombreux projets de réhabilitation et même de déconstruction/reconstruction sont en cours sur le territoire. L'objectif est également de faciliter la connexion entre les centres villes et les quartiers résidentiels.

24

Diversifier les offres en logements :

- ➔ Apporter une réponse à la diversité des besoins résidentiels qui s'expriment en diversifiant le parc de logements sur l'ensemble du territoire des VAM. Les bailleurs sociaux ont des projets à venir sur le territoire et le PLUi les accompagnera dans ce sens.
- ➔ Favoriser les formes urbaines mixtes (habitat individuel, collectif et intermédiaire), les statuts d'occupation variés (locataires ou propriétaires), et les gammes de prix accessibles (aides au logements, loyers plafonnés, etc).
- ➔ Adapter le parc de logements vieillissant aux nouveaux besoins des habitants en mettant l'accent sur les questions d'accessibilité notamment dans les logements situés à proximité des commodités.
- ➔ Assouplir les réglementations sur certains secteurs urbains à enjeux stratégiques afin de favoriser des espaces de mutabilités et permettre ainsi des projets de renouvellement urbain variés et attrayants pour les porteurs de projets.

Réhabilitation de l'existant

- ➔ Favoriser une densification maîtrisée plutôt que l'étalement urbain.
- ➔ Faciliter les projets de réhabilitation et de reconstruction par le PLUi des VAM.

Remobilisation des logements vacants

- ➔ La CDC des VAM souhaite travailler sur la remobilisation des logements vacants afin de les remettre sur le marché notamment dans les centres bourgs de Vimoutiers et Gacé proposant de nombreux services et commerces de proximité.

Accueil de nouveaux habitants

- ➔ Développer une offre de logements située à proximité des centres pourvus en services, commerces et équipements notamment pour faciliter la mobilité des jeunes aux revenus faibles.

- Rendre l'offre de logements attractive et accessible aux familles notamment sur les pôles principaux et les bourgs équipés.
- Répondre aux besoins des jeunes, primo-accédants, personnes âgées, familles monoparentales à travers la production de plus petits logements (T2 ou T3).
- Accueillir de nouveaux habitants sur l'ensemble du territoire de la CDC des VAM mais dans une logique de sobriété foncière.

Accompagnement au vieillissement de la population

- Développer une offre adaptée aux aînés et jeunes actifs favorisant la réalisation de projets de mixité intergénérationnelle (reconquête de bâtis vacants).
- Permettre le maintien à domicile le plus longtemps possible avec des logements adaptés.
- Encourager la réalisation de résidences de colocations seniors.
- Valoriser les solutions de mobilités pour les publics seniors et en perte d'autonomie (Transport à la demande).

25

Objectif 2 : Mettre en place une stratégie spatiale cohérente avec les spécificités du territoire

Maintien de la structuration actuelle du territoire

Chaque commune a ses spécificités et son rôle à jouer dans l'organisation et le fonctionnement du territoire. Toutes les communes ont vocation, au regard de leur localisation et de leur niveau d'équipement, à accueillir un développement mesuré. De plus, une des caractéristiques importantes du territoire est son nombre très important de hameaux.

- Concentrer le plus possible le développement urbain au niveau des pôles et bourgs équipés tout en garantissant un cadre de vie de qualité.
- Privilégier la densification des hameaux constitués plutôt que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers quand cela est pertinent, sur la base de critères fondamentaux pour une densification cohérente, absence de contraintes topographiques et paysagères pour limiter les impacts sur les co-visibilité de qualité, absence de contraintes environnementales et de risques naturels avérés, absence d'enjeux agricoles notamment la présence de corps de ferme en activité, présence à proximité des réseaux).
- Encourager la mutabilité des espaces bâtis à travers une densification raisonnée mais aussi une reconquête et une réutilisation des friches. Pour cela le territoire se basera sur une étude menée par l'EPFN (Établissement Public Foncier de Normandie).
- Affirmer les polarités observées en sachant que les communes fonctionnent en réseau avec au nord la commune de Vimoutiers qui peut s'appuyer sur les

communes périphériques tout comme Gacé. Sur le sud du territoire, la polarisation s'exerce le long d'un axe routier stratégique (RD926) offrant un tissu complémentaire de pôles et bourgs d'ouest en est, ainsi que sur la RD932, seul accès à l'A28 sur le territoire. La richesse du territoire se retrouve également avec la présence de 37 communes rurales participants activement au cadre de vie d'exception des VAM.

- Pour les gens du voyage : localisation en cours d'une future aire de grand passage.

Conforter le rôle de chaque Commune

26

- Faire évoluer les centres-bourgs, frappés par la vacance en cœur historique, en travaillant sur de nouvelles formes urbaines plus attractives (espaces privatifs extérieurs, luminosité, limitation des vis-à-vis, accessibilité, stationnement, proximité des services, commerces et emplois). Les propriétaires bailleurs dans les centres bourgs seront également concernés par l'OPAH (Opération programmée pour l'amélioration de l'habitat).
- Renforcer l'habitat au niveau des cœurs historiques pour favoriser la viabilité économique des commerces et services (proximité immédiate de la clientèle).
- Mettre en réseau certains équipements, notamment pour les communes les moins bien équipées, afin de répondre aux besoins, par exemple, de publics spécifiques (jeunes, personnes âgées).
- Dimensionner les services et équipements au regard des besoins des habitants mais aussi des touristes, l'objectif étant de conforter l'activité économique des communes en favorisant le développement touristique sur l'ensemble du territoire.

Objectif 3 : Modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain

Objectifs de modération de consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain

Ce PLUi, pour répondre à de nombreux enjeux, fixe des objectifs qualitatifs en matière de mixité des fonctions urbaines, d'habitat, d'activité économique, de mobilité, de ressources et de cadre de vie permettant inévitablement d'atteindre un usage des sols plus raisonné qu'auparavant.

- Le territoire s'engage à réduire sa consommation d'espace naturel, agricole et forestier de 53,2% entre 2021 et 2030 par rapport à sa consommation observée entre 2011 et 2020 en coordination avec la CDC Terres d'Argentan Interco dans le cadre du SCoT. L'objectif sera de continuer de réduire sa consommation d'espace de la même manière sur la période 2031-2040 et tendre vers la 0 artificialisation nette à horizon 2050.

- Sur la période 2021-2030, la CDC des VAM peut envisager une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'environ 20ha.
- Sur la période 2031-2040, le territoire continuera à réduire de 53,2% sa consommation d'ENAF en prévoyant environ 10ha sur cette période.
- **Au total, le PLUi de la CDC des VAM se projette sur une période 2021-2040 et une consommation d'ENAF d'environ 30ha tout usage confondu.**

La CDC des VAM se fixe un objectif démographique de +0,1%/an à horizon 2040.

Ce projet démographique est issu de l'étude de plusieurs scénarios :

- En suivant le scénario 1, la CC des Vallées d'Auge et du Merlerault voit sa population se stabiliser autour de 14 240 habitants.
- En suivant le scénario 2 (scénario basé sur les perspectives régionales selon l'INSEE à horizon 2050) la CC des Vallées d'Auge et du Merlerault tend à atteindre une population de l'ordre de 14 540 habitants en 2040 (+0,1%), soit +300 habitants entre 2020 et 2040.
- En suivant le scénario 3 (scénario basé sur les perspectives nationales selon l'INSEE à horizon 2050) la CC des Vallées d'Auge et du Merlerault tend à atteindre une population de l'ordre de 14 830 habitants en 2040 (+0,2%), soit +590 habitants entre 2020 et 2040.

Pour atteindre cet objectif, le territoire dispose de pratiquement 40ha de terrains constructibles en densification des espaces actuellement urbanisés (bourgs et certains hameaux). De plus, dans le cadre de ses objectifs démographiques, la CDC des VAM souhaite ouvrir environ 10ha d'ENAF à l'urbanisation pour développer l'habitat et accueillir de nouveaux habitants dans les prochaines années.



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
VALLÉES D'AUGE ET DU MERLERAULT