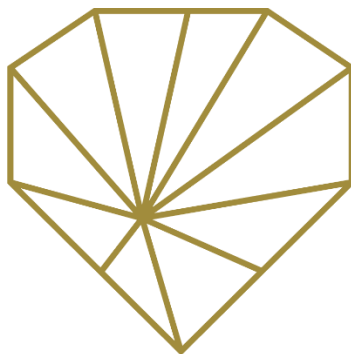




VILLEDIEU
INTERCOM

Art de vivre / Savoir-faire / Authenticité /

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

DOSSIER D'APPROBATION, LE 27/02/2025

1.4 Justification des choix



Sommaire

Préambule.....	7
I. Le contenu du PLUi.....	8
II. Les grandes étapes du PLUi.....	9
III. La justification des choix, un volet important du rapport de présentation	10
IV. Les objectifs du PLUi.....	11
V. La démarche d'évaluation environnementale	12
Synthèse des enjeux et besoins répertoriés	13
I. Les principaux enjeux issus du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE).....	14
1. Paysage et patrimoine	14
2. La trame verte et bleue	14
3. Les dynamiques socio-démographiques	15
4. Le parc de logements et les dynamiques de construction	15
5. Les équipements, commerces et services	16
6. La mobilité et les déplacements.....	16
7. Le tissu économique du territoire	16
8. L'exposition du territoire aux risques et nuisances environnementales	17
9. La gestion des ressources.....	17
10. La transition énergétique	18
11. Les activités agricoles et forestières.....	18
II. L'analyse de la consommation d'espace	19
1. La loi Climat et Résilience : un nouveau cadre réglementaire	19
2. Analyse de la consommation des dix dernières années.....	20
III. La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.....	21
1. Une analyse des capacités d'accueil du territoire, au sein du tissu urbanisé	21
2. Le potentiel d'accueil par polarités territoriales	22
IV. Les prévisions démographiques induisent les besoins en matière de logement.....	24
1. La définition du point mort	24
2. Analyse des tendances passées.....	25
3. Une projection de la population à 2023.....	26
4. Focus sur la vacance	27
5. Une demande en progression depuis 2021.....	27
V. Plusieurs scénarios pour la période 2023-2035	27



1. Le fil de l'eau.....	28
2. Une nécessité de rééquilibrer le développement du territoire	28
3. Des éléments chiffrés calibrés avec les élus.....	28
4. La programmation de logements en extension	31
Explication des choix retenus pour établir le PADD	34
I. L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	35
1. Un axe transversal : la définition d'une armature de projet.....	36
2. Axe 1 : Le cadre de vie support d'une ruralité attractive	38
3. Axe 2 : Faire rayonner Villedieu Intercom autour de son économie	41
4. Axe 3 : L'habitat et le cadre de vie	45
II. Un projet respectueux des objectifs du développement durable	49
Explication des choix retenus pour établir les OAP	50
I. Principes généraux des OAP	51
1. Portée juridique des OAP	51
2. Les types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :	55
3. L'organisation du cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	58
II. Bilan des OAP	63
1. Surfaces des secteurs d'OAP par communes	63
2. Traduction des objectifs du PADD à travers les OAP.....	64
Explication des choix retenus pour établir le règlement	67
I. Organisation générale des pièces du règlement.....	68
II. Organisation du zonage.....	69
1. Les différents types de zones	70
2. Les trames spécifiques	72
III. Justifications des zonages par communes	83
IV. Les choix relatifs aux zones urbaines	92
1. Zone UA	93
2. Zone UB	96
3. Zone UC	98
4. Zone US.....	101
5. Zone UX	103
V. Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU)	105
1. <i>Zone 1AU</i>	106
2. <i>Zone 1AUX / 2AUX</i>	108
<i>Présentation de la zone et des sous-secteurs</i>	108



Communes concernées par la zone	108
Règlement.....	109
VI. Les choix relatifs à la zone agricole (A).....	110
1. Les zones agricoles (A) dans le PLUi de Villedieu Intercom.....	110
2. Justifications réglementaires des zones agricoles.....	116
Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités.....	116
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	116
Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	117
VII. Les choix relatifs à la zone naturelle (N).....	118
3. Les zones naturelles (N) dans le PLUi de Villedieu Intercom.....	118
4. Justifications réglementaires des zones naturelles.....	126
VIII. Dispositions favorisant la limitation de la consommation d'espace.....	128
5. Bilan de la consommation des espaces projetés par le PLUi.....	128
6. Analyse de la consommation projetée par le PLUi par rapport aux dix dernières années.....	129
7. Analyse de la consommation projetée par le PLUi par rapport aux objectifs de la loi Climat et résilience.....	130
8. Synthèse.....	130
Articulation du PLUi avec les plans et programmes supérieurs	132
I. Compatibilité du PLUi au SCoT	133
II. Compatibilité du PLUi au SRADDET	137



PLUI
VILLE DIEU
INTERCOM

Préambule



Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est un document d'urbanisme réglementaire qui, à l'échelle de l'intercommunalité, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Il s'élabore dans une volonté de développement durable, afin de faire coïncider le projet avec les ressources et capacités réelles du territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Les PLU intercommunaux ont été instaurés par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010. Il permet de mettre en cohérence les politiques sectorielles en exprimant la solidarité entre les communes.

I. Le contenu du PLUi

Le PLUi s'articule en plusieurs pièces :

- **Le Rapport de présentation**

Ce document comprend, entre autres un diagnostic, une analyse de l'état initial de l'environnement, de la consommation d'espaces naturels et agricoles, l'explication des choix retenus et des orientations du projet.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Ce projet est porté par les élus. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de leur préservation.

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Elles traduisent le PADD par des orientations thématiques et/ou sectorielles, telles que l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Celles-ci sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

- **Le Règlement d'urbanisme**

Le règlement est constitué des règles écrites et documents cartographiques (plans des zones et secteurs), qui fixent les règles générales d'utilisation des sols.

- **Les Annexes**

Elles ont une fonction d'information, et comportent notamment les servitudes d'utilité publique.

- Le plan local d'urbanisme intercommunal met en œuvre un projet d'aménagement et de développement durables dont les orientations générales ont été débattues au sein du conseil communautaire.
- Le règlement d'urbanisme et les orientations d'aménagement et de programmation sont les documents opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme. Ces deux pièces sont élaborées en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables



II. Les grandes étapes du PLUi

La communauté de communes Villedieu Intercom a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal en date du **28 juin 2018** dans la continuité des réflexions amorcées sur le devenir du territoire.

L'Intercom du bassin de Villedieu est créée le 1er janvier 2014 par fusion des communautés de communes du canton de Villedieu-les-Poêles, du canton de Percy, du canton de Saint-Pois (sauf Lingeard, Le Mesnil-Gilbert, Saint-Laurent-de-Cuves et Saint-Michel-de-Montjoie) et des communes de Sainte-Cécile et du Tanu.

En juin 2015, l'assemblée adopte un nouveau nom et choisit parmi trois propositions le nom de Villedieu Intercom.

Villedieu Intercom se compose des communes suivantes :

Beslon, La Bloutière, Boisvyon, Bourguenolles, Champrépus, Chérencé-le-Héron, Coulouvray-Boisbenâtre, La Chapelle Cécélin, La Colombe, Fleury, La Haye Bellefond, Le Guislain, La Lande d'Airou, Le Tanu, Margueray, Maupertuis, Montabot, Montbray, Morigny, Percy-en-Normandie Saint-Maur des Bois, Saint-Pois, Sainte-Cécile, Saint-Martin le Bouillant, La Trinité, Villebaudon, Villedieu-les-Poêles-Rouffigny.

Les grandes étapes de l'élaboration du plan :



L'élaboration du projet de PLUi s'est réalisée dans un contexte d'évolution réglementaire et législative soutenu.

Le projet de PLUi a été adapté au fil du temps pour répondre au nouveau contexte réglementaire.



III. La justification des choix, un volet important du rapport de présentation

Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme,

*Le rapport de présentation explique les **choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.***

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

*Il analyse la **consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan** ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la **capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Ce tome s'attachera donc à expliquer et justifier les choix réalisés au sein des différentes pièces du PLUi notamment :

- Pour établir le PADD,
- Pour définir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en cohérence avec les orientations et objectifs du PADD ;
- Pour définir les dispositions du règlement d'urbanisme en cohérence avec les orientations et objectifs du PADD :
 - La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD
 - Des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone

Ce tome expose en outre, la complémentarité des dispositions du règlement avec les OAP, les choix motivant la délimitation des zones

Les justifications soulignent la cohérence globale du projet et sa compatibilité avec le cadre réglementaire global, soit la manière dont il poursuit les objectifs et dispositions des documents cadre et lois en vigueur.



IV. Les objectifs du PLUi

Le 28 juin 2018, le Conseil Communautaire de Villedieu Intercom a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur l'ensemble de son territoire.

Les objectifs affichés pour cette révision sont les suivants :

- Elaborer un plan local d'urbanisme intercommunal qui soit partagé par l'ensemble des 27 communes membres de la communauté.
- Décliner un projet de territoire qui soit pleinement compatible avec le dispositif législatif et réglementaire en vigueur.
- Elaborer un document d'urbanisme intercommunal qui soit compatible avec le SCoT du pays de la baie du Mont-Saint-Michel, rendu exécutoire le 25 septembre 2013, et avec le projet de révision de ce document.
- Réaliser un projet économe et rationnel du foncier sur le territoire, qui prenne en compte les spécificités territoriales de la communauté.
- Développer l'attractivité du territoire, en lien avec les territoires voisins, dans le respect de l'espace agricole, des grands équilibres des espaces naturels et des enjeux environnementaux.
- Promouvoir l'activité économique et accroître la dynamique des zones d'activités communautaires.
- Favoriser la dynamique démographique du territoire par le développement de l'emploi, la réalisation d'équipements publics communautaires ou communaux structurants de qualité, d'une offre de logement adaptée aux besoins de la population.
- Fixer des objectifs de revitalisation des centres bourgs afin que l'ensemble de la communauté soit attractif.
- Favoriser le développement des énergies renouvelables et prendre en compte les grands enjeux des changements climatiques.

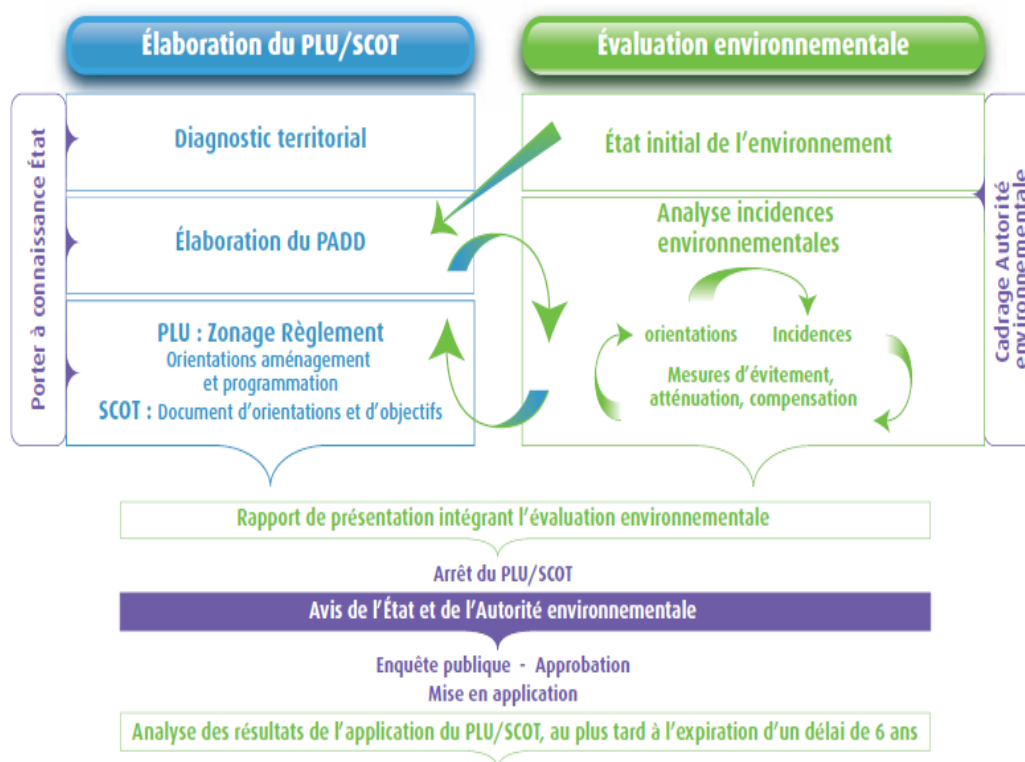


V. La démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est une démarche intégrée à l'élaboration du document, dite « ex-ante ». C'est une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne la construction du document d'urbanisme, et permet de l'ajuster tout au long de son élaboration. Il s'agit de questionner le projet de territoire au regard des enjeux environnementaux, de manière itérative, au fur et à mesure qu'il se construit et se précise. L'objectif est que le document d'urbanisme se nourrisse des réponses apportées notamment lors des analyses des incidences dans une logique d'amélioration continue du projet, dans un objectif de développement territorial durable. Les principaux objectifs de l'évaluation environnementale sont donc les suivants :

- Fournir les éléments de connaissance environnementale utiles à l'élaboration du document d'urbanisme sur la base d'un état initial de l'environnement et la détermination des enjeux ;
- Aider aux choix d'aménagement et à l'élaboration du contenu du document d'urbanisme grâce aux analyses d'incidences ;
- Contribuer à la transparence des choix et rendre compte des impacts des politiques publiques dans le rapport de présentation ;
- Préparer le suivi de la mise en œuvre du document d'urbanisme à l'appui d'un outil d'évaluation et d'indicateurs pertinents.

La démarche d'évaluation environnementale



Le détail de la méthodologie mise en œuvre pour l'évaluation environnementale est décrit dans la partie dédiée à la présentation de l'évaluation environnementale



PLUI
VILLE DIEU
INTERCOM

1

Synthèse des enjeux et besoins répertoriés



I. Les principaux enjeux issus du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE)

Le diagnostic et l'EIE ont été menés de manière concomitante, afin de dégager une vision transversale du territoire, où paysage, attractivité économique et résidentiel, ressources... sont imbriqués.

Cette analyse a fait ressortir différents enjeux, qui ont guidé la formalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ayant vocation à proposer une réponse aux problématiques observées localement.

1. Paysage et patrimoine

- La préservation des entités paysagères et de la diversité des paysages ;
- La préservation de l'identité rurale locale dans les futurs aménagements à l'appui des différentes morphologies villageoises/urbaines et marqueurs identitaires (pré-vergers...) ;
- La valorisation des espaces agricoles et forestiers, principaux motifs du territoire, en conciliant l'adéquation des enjeux d'exploitations avec les attentes des activités de loisirs et les sensibilités écologiques ;
- La protection de tous les patrimoines (naturels et bâtis) et leur mise en valeur ;
- Le maintien de la qualité du cadre de vie en s'appuyant sur la mise en valeur des espaces publics et du petit patrimoine ;
- La préservation de la qualité des entrées de ville et l'amélioration de celles dégradées.
- Le maintien et le renforcement des réseaux de découverte du territoire (itinéraires de découvertes, chemins et sentiers, cartels d'informations...).

2. La trame verte et bleue

- La protection des réservoirs de biodiversité et l'encadrement des activités impactantes situées à proximité (carrières, agriculture) ;
- L'anticipation des impacts liés au changement climatique sur les écosystèmes aquatiques et les activités et usages qui y sont liés (tourisme, ...) ;
- La préservation des zones humides, tourbières et ripisylves pour leur intérêt écologique, hydraulique et paysager ;
- Le renforcement de la continuité des cours d'eau et de la qualité chimique et écologique des écosystèmes qu'ils constituent ;
- La préservation des prairies, espaces agricoles et naturels fonctionnels et le maintien de pratiques extensives participant à la bonne fonctionnalité de la trame verte.
- Le renforcement du réseau de haies pour assurer les continuités écologiques notamment dans les zones de cultures ;



- Le maintien des axes de passage de la faune à travers les infrastructures de transport par la mise en place d'aménagements TVB permettant une réduction de la fragmentation ;
- La prise en compte systématique de la TVB dans les projets d'urbanisation ;
- Anticiper les impacts du tourisme sur les milieux naturels et promouvoir un développement durable du tourisme ;
- Bien évaluer les enjeux forestiers et les conditions de maintien durable de la forêt, développer le potentiel de la filière.

3. Les dynamiques socio-démographiques

- Conforter le développement actuel du territoire et conforter une dynamique démographique positive, basée tant sur l'attractivité de nouveaux ménages que sur un solde naturel positif ;
- La redynamisation de Villedieu-les-Poêles et de Percy en Normandie pour relancer une dynamique démographique positive (PVD) ;
- Renforcer l'attractivité des familles pour conforter les populations jeunes du territoire, tout en répondant aux besoins liés au vieillissement de la population ;
- Prendre en compte l'augmentation des petits ménages dans les choix d'aménagement et de développement du territoire ;
- Favoriser le développement du pôle de vie et des pôles relais tout en conservant l'attractivité des villages.

4. Le parc de logements et les dynamiques de construction

- Assurer une diversification de l'offre de logements du territoire, notamment par la production de petits logements, afin de répondre aux besoins de toutes les catégories de ménages et de fluidifier le parcours résidentiel ;
- Diversifier les formes d'habitat pour répondre aux besoins des habitants et limiter la consommation d'espaces en favorisant une densification raisonnée et maîtrisée ;
- Mener une politique de la résorption de la vacance sur le territoire afin de redynamiser les centres-bourgs et limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels ;
- Assurer une production de logements qui permet le maintien de la dynamique démographique du territoire ;
- Réhabiliter le parc ancien ;
- Répondre aux besoins des ménages fragiles du territoire par une offre en logements sociaux qui répond à la demande ;
- Répondre aux besoins en logements au secteur touristique.



5. Les équipements, commerces et services

- Mener une réflexion sur les liens entre les différents services et équipements présents sur le territoire pour rationaliser leur fonctionnalité ;
- Renforcer le rôle du pôle de vie et des pôles secondaires en tant que communes structurantes en matière d'offre en commerces, équipements et services ;
- Assurer une offre de soins et d'hébergement qui répondent aux besoins des personnes âgées ;
- Renforcer l'offre et les structures d'accueil à destination de la petite enfance ;
- Conforter l'attractivité des ménages familiaux sur le territoire pour assurer le maintien des équipements scolaires de la Communauté de Communes ;

6. La mobilité et les déplacements

- Favoriser le développement des mobilités alternatives sur le territoire, particulièrement le covoiturage et les infrastructures destinées aux véhicules électriques ;
- Conforter le développement des mobilités douces à l'échelle intercommunale et les projets de création d'itinéraires cyclables ;
- Repenser la question de l'intermodalité, notamment en lien avec la gare ;
- Renforcer le covoiturage à l'échelle de la Communauté de Communes, mais également en lien avec les territoires voisins, notamment les bassins d'emplois ;
- Assurer l'aménagement de la couverture numérique du territoire et la couverture en très haut débit ;
- Optimiser l'offre de stationnement

7. Le tissu économique du territoire

- Conforter le tissu d'emplois local pour demeurer un territoire dynamique face aux bassins d'emplois voisins concurrentiels ;
- Maintenir l'économie agricole et industrielle du territoire ;
- Revaloriser les zones d'activités existantes par une densification, une requalification et une meilleure insertion paysagère des sites afin de les rendre plus attractives pour les entreprises ;
- Diversifier et améliorer la qualité de l'offre touristique, en recherchant la mise en réseau des sites ;
- Renforcer l'offre d'hébergement touristique.



8. L'exposition du territoire aux risques et nuisances environnementales

- L'anticipation de la potentielle intensification des risques naturels et du ruissellement pluvial liée aux effets du changement climatique ;
- La préservation des éléments retenant naturellement les sols dans les zones à risque de coulée de boue, d'inondation et dans les axes de ruissellement pluvial ;
- La maîtrise de l'imperméabilisation des sols en particulier dans les communes exposées au risque d'inondation par ruissellement pluvial ;
- L'intégration des risques dans les choix d'aménagement du territoire, afin de ne pas exposer les futurs habitants ;
- L'anticipation des effets du développement du territoire et de l'augmentation du trafic routier, et donc les conséquences sur l'ambiance sonore et la qualité de l'air locale, dans un souci de préservation et de sécurisation ;
- Le maintien des espaces d'habitat à distance des activités potentiellement dangereuses et bruyantes.

9. La gestion des ressources

- La mise en conformité ou le regroupement des installations d'assainissement, collectives de faibles capacité ou individuelles, afin de préserver l'environnement des pollutions ;
- La rationalisation de la gestion de l'eau potable et l'adéquation de l'offre et de la demande en période de pointe.
- La pérennisation de la ressource en eau, par la préservation de la qualité et notamment la lutte des pollutions diffuses.
- L'organisation du développement du territoire en cohérence avec la ressource en eau potable et les capacités de traitement des infrastructures existantes ou en projet.
- Le maintien des zones humides pour leur rôle plurifonctionnel, notamment la régulation du débit des cours d'eau et l'épuration des eaux.
- La préservation de la qualité des masses d'eaux de surface par un zonage des bords de cours d'eau, qui préserve la morphologie, voire la restaure. Toute opportunité doit être saisie pour restaurer la libre circulation piscicole.
- La transparence hydraulique à atteindre dans les plans d'urbanisme, voire la désimperméabilisation ponctuelle dans le cadre de projets en milieu plus urbain.
- Anticiper les conséquences des aléas climatologiques
- L'optimisation des équipements de collecte des déchets, en adéquation avec le développement projeté ;
- L'amélioration de la collecte des déchets en provenance des établissements de plein-air et la poursuite de la sensibilisation au tri des estivaux ;
- L'approfondissement du développement de nouvelles filières de valorisation (en particulier le compostage) et plus globalement de l'économie circulaire.



10. La transition énergétique

- La réduction des consommations énergétiques, notamment fossiles, et des émissions de Gaz à Effet de Serre induites ;
- L'amélioration des performances énergétiques du parc de logement existant et la lutte contre la précarité énergétique des ménages pour réduire la demande énergétique du territoire, notamment vis-à-vis des énergies fossiles ;
- Le développement de la production des énergies renouvelables dans le respect des enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux.
- Le développement d'une mobilité plus durable pour limiter les consommations énergétiques induites.

11. Les activités agricoles et forestières

- La préservation des espaces agricoles stratégiques de l'urbanisation, préserver les circulations et accès aux parcelles ;
- L'action sur le foncier pour faciliter les conditions d'exercice de l'activité agricole pour les exploitations déjà en place : restructuration foncière, réouverture et valorisation de foncier enrichi ;
- La contribution au maintien et à l'accroissement de la diversité des productions et des systèmes de production sur le territoire : faciliter l'accès au foncier pour les productions diversifiées, accompagner le développement des circuits courts et la structuration de filières locales ;
- La limitation des conflits urbanisation-agriculture-forêt et ne pas accentuer les difficultés actuelles,
- L'évaluation des enjeux forestiers (bois d'œuvre, bois énergie, loisirs, ...) et les conditions de leur maintien durable sur le territoire.



II. L'analyse de la consommation d'espace

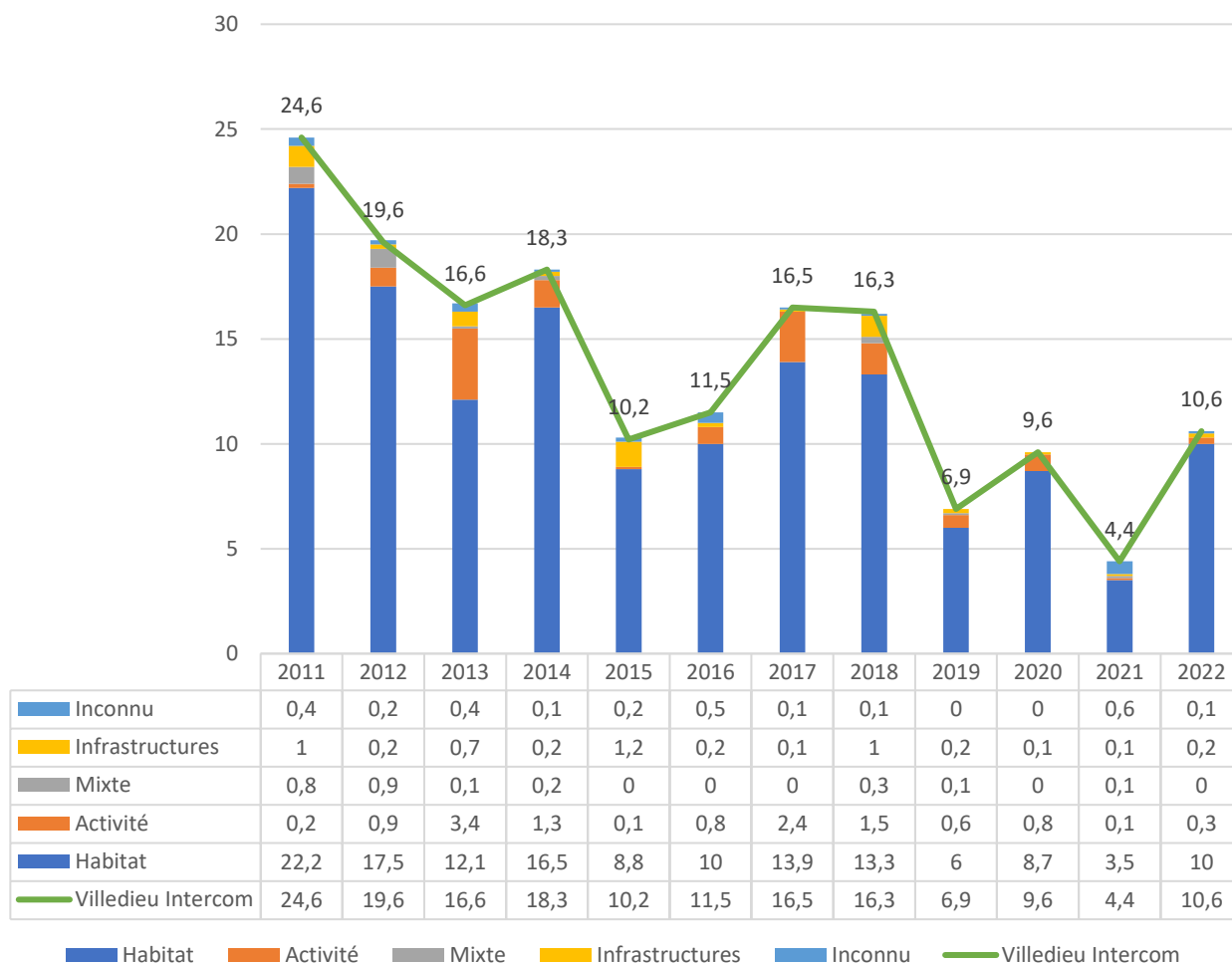
Au titre de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, « le rapport de présentation du PLU doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme [...] ».

1. La loi Climat et Résilience : un nouveau cadre réglementaire

Les réflexions menées à l'échelle nationale sur le **Zéro Artificialisation Nette** ont introduit un nouveau paradigme, nécessitant de repenser l'analyse foncière menée dans le cadre de l'élaboration des PLUi.

Ces nouvelles réflexions se sont accompagnées de nouveaux outils de référence, comme **l'observatoire de l'artificialisation**.

Pour l'élaboration du PLUi, il a été choisi de se fonder sur les données de cet observatoire comme référence, guidant de ce fait les objectifs fixés au sein du PADD du PLUi.





Selon l'observatoire de l'artificialisation, celle-ci s'est élevée à **150 hectares**, toutes vocations confondues, **entre 2011 et 2020**, soit environ 15 hectares par an.

La répartition par destination est la suivante : 132,4 ha à vocation d'habitat, 13,2 ha à destination d'activités, 2,4 ha à destination mixte et 2,1 ha non renseigné.

Au regard du nombre de communes qui constituent chaque niveau de l'armature :

- **38 hectares** ont été artificialisés sur le pôle principal composé de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, la ville-centre et ses satellites (Fleury, Sainte-Cécile et la Colombe) ;
- **32 hectares** ont été artificialisés au sein du pôle secondaire de Percy en Normandie ;
- **4 hectares** ont été artificialisés au sein du pôle relais de Saint Pois.
- **76 hectares** ont été artificialisés au sein des autres communes

On retrouve ainsi une « gradation » de l'artificialisation en fonction du rôle de la commune au sein de l'armature territoriale.

A noter que l'observatoire de l'artificialisation ne livre pas de données relatives à la localisation des développements (au sein de l'enveloppe ou en extension).

2. Analyse de la consommation des dix dernières années

Le PLUi doit ainsi fixer un objectif de modération de la consommation des espaces par rapport à la période 2013-2023 correspondant au 10 années précédant l'année d'arrêt du PLUi.

Pour la période 2013-2021, les données de l'observatoire de l'artificialisation sont utilisées. La consommation a été sur cette période de 110 ha dont 92,7 ha à vocation d'habitat.

Pour la période de 2022 et 2023, une analyse des autorisations d'urbanisme a été réalisée mettant en évidence :

- Une extension de 1,5 ha pour la réalisation d'un lotissement rue de la ligotière à Villedieu les Poêles - Rouffigny.
- Une extension de 1,6 ha pour l'accueil d'une activité économique route du Moulin Fleury à Villedieu les Poêles – Rouffigny
- Une extension de 0,2 ha pour l'accueil d'une activité économique rue du moulin à Sainte Cécile
- Une extension de 0,5 ha pour la réalisation de la phase 2 du lotissement de la Cannière à Percy en Normandie.

La consommation des 10 dernières années s'est ainsi élevée à **113,8 hectares**, toutes vocations confondues, ces 10 dernières années, soit environ 11 hectares par an.



III. La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

Une analyse fine des capacités de densification a été menée sur le territoire.

Cet état des lieux, travaillés avec les élus, permet d'alimenter le scénario de développement résidentiel décliné en estimant de façon réaliste le volume de logements pouvant être accueillis au sein des zones déjà urbanisées.

Après avoir défini les contours des enveloppes urbaines existantes en prenant en compte la présence des réseaux et équipements nécessaires à l'urbanisation, l'analyse consiste à identifier les gisements de foncier potentiellement mobilisable à court/moyen terme pour la mise en œuvre du PADD.

- Au-delà d'une **optimisation des réseaux** et de la **proximité des potentielles aménités** existantes dans le tissu constitué, la mobilisation prioritaire des dents creuses et parcelles divisibles participe à **ne pas ouvrir à l'urbanisation de nouvelles surfaces**, ayant aujourd'hui une vocation agricole ou naturelle, et donc faisant partie intégrante du système écologique du territoire.
- Par l'identification du potentiel foncier mobilisable au sein des enveloppes urbaines existantes, le plan limite l'étalement urbain et de surcroît la perte d'espaces agricoles et naturels pour les générations futures. Elle permet également d'optimiser les espaces urbains existants en rationalisant les investissements réalisés sur les voies et réseaux divers.

1. Une analyse des capacités d'accueil du territoire, au sein du tissu urbanisé

L'analyse du potentiel de densification s'est réalisée en plusieurs temps.

Tout d'abord, l'identification des espaces libres ou potentiellement divisibles au sein des enveloppes urbaines, en adaptant les critères à l'armature territoriale :

Cette première analyse a été « filtrée » au regard des contraintes du territoire, en appliquant des filtres « excluants » correspondant aux espaces inconstructibles (zones rouges des PPR, périmètre rapproché de protection de captage...) et des filtres « limitants » correspondant aux espaces constructibles sous conditions (voir ci-dessous).

Cette étape entre dans la cadre de l'évaluation environnementale en évitant d'envisager, très en amont, de la traduction réglementaire l'ouverture potentielle à la construction de sites présentant des enjeux environnementaux plus sensibles.



Thématique	Type	Filtre excluant	Filtre limitant
Trame Verte et Bleue	Réservoir de biodiversité	X	
	Cours d'eau permanent (10m de part et d'autre)	X	
Risques et nuisance	PPR zone d'interdiction	X	
	PPR zone de prescription		X
	Pente (entre 10° et 20°)		X
	Pente (plus de 20°)	X	
Gestion de l'eau	Aire de captage (périmètre immédiat)	X	
	Aire de captage (rapproché et éloigné)		X
SUP	(en fonction des assiettes et des règles attenantes)	X	X

Au fur et à mesure de la procédure, ce potentiel foncier s'est affiné : redécoupage des zones U (*voir Justification du règlement des zones urbaines*), création d'inscriptions graphiques limitant la constructibilité (risques, ...). Ce travail fin avec les élus a permis d'identifier les parcelles qui pourront participer à l'accueil de nouveaux logements / nouvelles activités au sein du tissu.

La prise en compte de la rétention foncière n'a pas été prise en compte à ce stade de l'analyse, mais plus en aval, via l'application d'un taux (*voir ci-après*).

2. Le potentiel d'accueil par polarités territoriales

Pour le développement résidentiel, un taux de mobilisation des dents creuses, des parcelles densifiables et des secteurs de projet a été appliqué afin de prendre en compte le phénomène de rétention foncière. Il a été fixé à **30% pour les dents creuses et pour les secteurs de projet (espace de plus de 3 000m² avec multiples propriétaires)**, en se fondant sur :

- Un taux de mobilisation constaté de 30% sur les 10 dernières années. En projetant la poursuite de l'objectif, les élus affichent une ambition forte. Celle de mobiliser les espaces disponibles et non valorisés ces dernières années au sein du tissu, afin de limiter les développements en extension de l'enveloppe urbaine, tout en proposant une offre de logements renouvelée pour les ménages.
- Une incertitude sur la mobilisation du foncier liée au projet des propriétaires : développement d'une activité, maintien de la parcelle en espace de jardin, procédure d'indivision.



Communes	Densité recherchée (Logts/ha)	Densifiable		Dent creuse		Secteur de plus de 3000m ²	
		Surface (en ha)	Capacité avec une mobilisation de 30%	Surface (en ha)	Capacité avec une mobilisation de 30%	Surface (en ha)	Capacité avec une mobilisation de 30%
Beslon	12	0,27	1	0,09	0	0,82	3
Boisyvon	12	0,14	1	0,21	1	0	0
Bourguenolles	12	0,47	2	0,33	1	2,01	8
Champrepus	12	0,00	0	0,20	1	0	0
Chérencé-le-Héron	12	0,78	3	0,32	1	0,96	4
Coulouvray-Boisbenâtre	12	0,33	1	0,50	2	0	0
Fleury	15	0,68	3	0,64	3	1,62	8
La Bloutière	12	0,00	0	0,36	1	0,82	3
La Chapelle-Cécelin	12	0,00	0	0,00	0	0	0
La Colombe	15	0,51	3	0,40	2	0	0
La Lande-d'Airou	12	0,52	2	1,10	4	0,71	3
La Trinité	12	0,36	1	1,40	6	0,39	2
Le Guislain	12	0,00	0	0,00	1	0	0
Le Tanu	12	0,73	3	0,36	1	0,49	2
Margueray	12	0,00	0	0,00	0	0	0
Maupertuis	12	0,08	0	0,15	1	0	0
Montabot	12	0,22	1	0,14	1	0	0
Montbray	12	0,00	0	0,36	1	0	0
Morigny	12	0,00	0	0,15	1	0	0
Percy-en-Normandie	15	0,87	4	0,60	3	2,13	11
Sainte-Cécile	15	0,61	3	0,40	2	1,32	7
Saint-Martin-le-Bouillant	12	0,00	0	0,16	1	0	0
Saint-Maur-des-Bois	12	0,39	2	0,00	0	0	0
Saint-Pois	15	0,57	3	1,00	5	0	0
Villebaudon	12	0,15	0	0,00	0	0,47	2
Villedieu-les-Poêles-Rouffigny	18	3,54	21	1,71	10	4,62	28
Total général		11,22	54	10,43	49	16,35	81

L'analyse du potentiel foncier a fait apparaître les capacités suivantes :

- **90 logements** sur le pôle principal composé de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, la ville-centre et ses satellites (Fleury, Sainte-Cécile et la Colombe) ;
- **18 logements** au sein du pôle secondaire de Percy en Normandie ;



- **8 logements** au sein du pôle relais de Saint Pois.
- **68 logements** au sein des autres communes

Soit une capacité pour accueillir près de 184 logements

Une grande partie (environ 63%) de ce potentiel se situe au sein des pôles de l'armature territoriale en accord avec les objectifs du PADD, et il s'agira de le mobiliser prioritairement au cours des prochaines années.

IV. Les prévisions démographiques induisent les besoins en matière de logement

1. La définition du point mort

Le point mort désigne la part de logements à mettre sur le marché pour maintenir la population du territoire. Le point mort est calculé au regard de 4 phénomènes :

- Le **renouvellement du parc de logements** : parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains sont démolis, abandonnés, ou affectés à une autre destination (commerces, bureaux...). A l'inverse, des locaux d'activités peuvent être transformés en logements. Ainsi, en faisant la différence entre les logements supprimés et ceux créés dans le parc existant, nous obtenons le « renouvellement du parc ». Si celui-ci est positif (plus de suppressions que de créations), il existe un besoin de nouveaux logements pour les compenser.
- La **baisse de la taille des ménages**, également appelé « desserrement » : à l'échelle communale comme à l'échelle nationale, le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux (augmentation du nombre de divorces, de célibataires...) et est également lié au vieillissement de la population et au maintien à domicile des personnes âgées, qui occupent alors seules leur logement familial.
- La **variation du parc de logements vacants** : l'existence d'un parc de logements vacants aux alentours de 5-7% est indispensable pour assurer une fluidité du marché et proposer aux habitants un véritable parcours résidentiel. En revanche, si le taux se révèle plus élevé et lié à des raisons structurelles (logements en inadéquation avec les besoins des ménages), un objectif de reconquête est à envisager ;
- La **variation du parc de résidences secondaires et de logements occasionnels** : l'existence de résidences secondaires démontre le caractère plus ou moins touristique du territoire. Ce marché est autonome, et les élus ont peu de prise sur ce poste.



2. Analyse des tendances passées

Pour rappel,

La population **totale** d'un EPCI est égale à la somme des populations municipales et des populations comptées à part des communes.

La population des ménages recouvre l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté.

La population totale de Villedieu Intercom était de 15 540 habitants en 2009 et de 15 653 habitants en 2020
→ croissance d'environ + 0,1% par an

Quand on réalise cette analyse à l'échelle de l'armature territoriale, cela met en évidence des dynamiques très différentes :

- Une perte d'habitants sur le pôle principal composé de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, la ville-centre et ses satellites (Fleury, Sainte-Cécile et la Colombe). La ville centre seule a perdu 346 habitants. ;
- Une augmentation de 33 habitants au sein du pôle secondaire de Percy en Normandie ;
- Une perte de 29 habitants au sein du pôle relais de Saint Pois.
- Une augmentation de 455 habitants au sein des autres communes

La croissance de population s'est ainsi concentrée ces dernières années sur les autres communes rurales et sur Percy en Normandie.

Le nombre de résidences principales était de 6 833 en 2009 et de 7158 en 2020.

La population des ménages était de 15 312 habitants en 2009 et de 15450 habitants en 2020.

Le nombre de résidences secondaires était de 893 en 2009 et de 881 en 2020. Leur nombre avait baissé de 2009 à 2014 pour atteindre 822 avec une croissance de leur nombre continu depuis 2014.

Le nombre de logements vacants était de 850 en 2009 et de 1104 en 2020. Leur nombre avait connu une forte augmentation de 2009 à 2014 et une quasi stabilisation depuis 2014.



L'analyse du point mort sur les périodes passées donne des indications fortes pour projeter le territoire, et ainsi formaliser plusieurs scénarios de développement, présentés dans une partie ultérieure.

La période observée dans le cadre du PLUi a été 2009 – 2020, afin d'observer les tendances de long court.

▪ **Le desserrement des ménages entraînait un besoin annuel de 23 logements ;**

La taille des ménages en 2009 était de 2,24 et elle est en 2,16 en 2020.

Pour maintenir la population des ménages à 15 312 habitants avec une taille de ménages de 2,16, le territoire devait produire près de 255 logements en 11 an soit 23 par an.

▪ **Le parc de logements vacants a augmenté de 254 unités entraînant un besoin de 24 logements par an ;**

▪ **Et les résidences secondaires ont baissé de 12 logements permettant la création d'un 1 logement par an.**

Baisse de 867 résidences secondaires en 2008 à 863 en 2019.

Ainsi, le point mort a été de **46 logements par an** entre 2009 et 2020, et le niveau de construction, de 51,5 logements par an (*données INSEE*), a permis une légère croissance de population.

3. Une projection de la population à 2023

Une projection de la population a été réalisée à horizon 2023, pour déterminer le « temps 0 » du PLUi, à partir duquel courra le projet porté par le territoire.

On a constaté sur le territoire intercommunal :

- Les données LOVAC mettent en évidence la poursuite de la baisse du nombre de logements vacants d'environ 50 logements liés à l'effet de la crise sanitaire – 1 052 logements vacants en 2023
 - Une augmentation du nombre de résidences secondaires notamment lié à l'effet COVID – 911 résidences secondaires en 2023
 - Un besoin de 125 logements pour compenser la poursuite du desserrement des ménages (**Population des ménages 2020 de 15 450 habitants - taille des ménages estimés en 2023 : 2,12 personnes par ménages**).
- ➔ Point mort de 45 logements pour le maintien de la population
- Une production d'environ 70 logements avec de la construction neuve, des réhabilitations et des changements de destination

On arrive de fait à une poursuite de l'augmentation de 0,1% par an et population totale d'environ 15 710 habitants et une population des ménages de 15 470 habitants.



4. Focus sur la vacance

Une étude de recensement des logements vacants a été réalisée en 2022 avec les services de l'état. L'objectif était de quantifier mais également de qualifier les logements vacants, pour estimer quelle part pouvait être remise sur le marché.

Le nombre de logements vacants a donc baissé ces dernières années, en lien avec une volonté politique de remobiliser le parc existant.

Cette analyse a servi à calibrer le stock de logements vacants qui pourra être effectivement mobilisables au sein du projet (voir partie sur le scénario ci-après).

5. Une demande en progression depuis 2021

Selon les élus et les acteurs du territoire, la crise sanitaire a accentué la demande de logements sur le secteur, secondaires mais également principaux, émanant des citoyens cherchant une autre qualité de vie rendue possible avec le développement du télétravail et les jeunes du secteur issus de l'augmentation des naissances constatées dans les années 2000.

L'attractivité est renforcée par une bonne santé économique du territoire élargie au bassin d'emploi (Granville, Avranches, ...).

Cette demande est en partie permise par la réhabilitation de logements vacants quand le coût des travaux le permet. Il reste néanmoins une demande de logement non satisfaite, que le projet de PLUi a cherché à intégrer.

V. Plusieurs scénarios pour la période 2023-2035

Plusieurs scénarios d'évolution ont été présentés aux élus afin de les aider à se positionner sur les futurs possibles du territoire. Trois invariants ont guidé les réflexions :

- Une détermination du scénario au regard des évolutions analysées sur le territoire ;
- Une diminution de la consommation d'espaces agricoles et naturels au regard du développement des 10 dernières années ;
- Une prise en compte de la capacité du territoire à répondre au développement choisi au regard des enjeux de développement durable : consommation énergétique, préservation et valorisation des paysages et de la biodiversité, réseaux, équipements...



1. Le fil de l'eau

Le scénario fil de l'eau prolonge peu ou prou les tendances observées. Il s'agit d'un scénario de référence, de comparaison, permettant de montrer vers quoi se dirige le territoire sans action publique particulière.

En particulier, le scénario fil de l'eau présente plusieurs risques :

- Un accroissement démographique, **porté par un rythme de construction majeur dans les communes rurales**, comme observé sur la dernière période ;
- **Un déclin démographique marqué dans le pôle principal, allant à rebours des objectifs du PADD** de rééquilibrage de l'armature territoriale. ;
- **Un rythme de construction en extension de l'enveloppe urbaine, fortement consommateur d'espaces du fait de la concentration du développement au sein des communes rurales ;**
- **Une forte augmentation de la vacance à toutes les échelles du territoire.**

2. Une nécessité de rééquilibrer le développement du territoire

Scénario de rééquilibrage : Un rééquilibrage du développement à court terme

- Un regain démographique dans le pôle de vie ;
- Un recentrage du développement sur le pôle de vie et le confortement de son attractivité ;
- Une action forte sur le parc de logements vacants ;
- Une diminution de la construction dans les villages ;
- Une limitation importante de la consommation d'espaces.

Scénario 2 : Un rééquilibrage progressif du développement

- Une stabilisation démographique dans le pôle de vie ;
- Un recentrage du développement sur le pôle de vie et le confortement de son attractivité ;
- Une action sur le parc de logements vacants et le foncier disponible dans les espaces urbanisés ;
- Une diminution progressive de la construction dans les villages mais un maintien du développement ;
- Une limitation de la consommation d'espace à travers une réflexion sur l'évolution des formes urbaines et la production de logements en cœur de bourgs et villages.

Les élus se sont orientés vers le second scénario, progressif et plus réaliste à leurs yeux. Il s'agit en effet de chercher à stabiliser le pôle de vie, tout en soutenant la vitalité des bourgs et villages, qui ont connu une croissance démographique sur les dernières années.

3. Des éléments chiffrés calibrés avec les élus

Les élus ont travaillé à un scénario d'évolution à **0,3%** de croissance annuelle moyenne, soit environ 570 nouveaux habitants pour atteindre une population des ménages de 16 035 habitants et une population totale de 16 285 habitants en 2035 : une volonté de poursuivre la croissance (+0,1%/an entre 2008 et 2019 et +0,4%/an de croissance entre 1999 et 2008) en veillant à **consolider et renforcer les polarités**.



Afin de rompre avec les dynamiques précédentes et de renforcer les polarités, l'offre de logements est ainsi répartie :

- 49% au sein du pôle principal
- 10% au sein du pôle secondaire
- 4% au sein du pôle relais
- 37% au sein des communes rurales

De l'objectif de croissance de population à la définition des besoins en logements

Pour les résidences principales

- Une **accélération de la baisse de la taille moyenne des ménages** de -0,01 par an du fait du phénomène de vieillissement de la population observée au cours de dernières décennies (cf. diagnostic précisant que la taille moyenne des ménages est passé de 2,22 en 2010 à moins de 2,15 en 2021). Au regard de la structure de la population (34% de la population de la population à plus de 60 ans) et de l'évolution récente de la composition des ménages (forte croissance des ménages d'une personne (+2 points) et des familles monoparentales (+2 points), Villedieu Intercom estime que la taille des ménages atteindra une taille moyenne de 2,00 personnes par ménages en 2038. ;

Cela entraîne un besoin de 438 logements sur la période 2023-2035 soit 36,5 par an ;

- Un apport de 570 habitants supplémentaires entraînant un besoin de 280 logements pour satisfaire à l'objectif de croissance démographique de +0,3% par an **soit 23,5 par an;**

8 020 résidences principales en 2035

- Une stabilisation **du nombre des résidences secondaires.**

Villedieu Intercom est un territoire de courts séjours, avec des pratiques tournées vers un tourisme vert de découverte et de promenade (ce qui est par ailleurs la volonté affichée de la politique touristique de la Communauté de Communes).

De plus, le contexte économique de l'immobilier génère, en dehors des territoires très touristiques, une tendance à la perte de vitesse de ce type de marché immobilier.

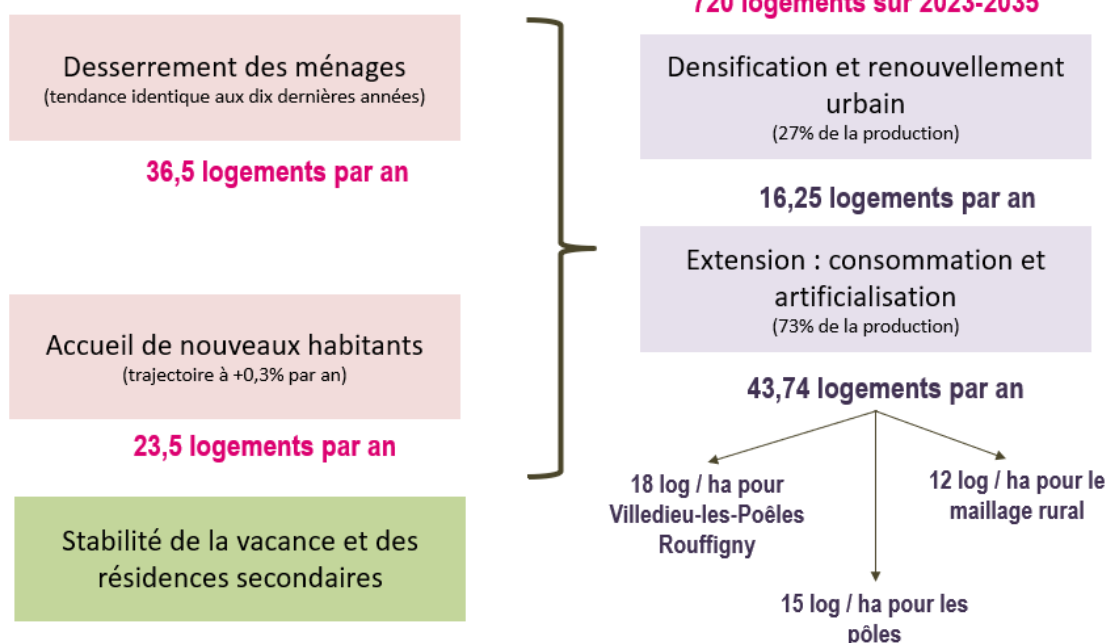
911 résidences secondaires en 2035

- Une **stabilisation du nombre de logements vacants**, du fait des efforts mis en place sur l'ensemble des communes du territoire pour stopper le développement de la vacance. **1 050 logements vacants en 2035** Cela permettrait d'avoir un taux de vacance de 10,5% en 2035 contre 11,4% en 2023.

Les besoins en logements pour la période 2023-2035 sont ainsi de 60 logements par an.



Synthèse des besoins en logements





4. La programmation de logements en extension

L'analyse de la capacité des tissus urbains a fait apparaître une capacité d'accueil de 247 logements et les besoins pour la période 2023-2035 sont de créer 720 logements.

Il est ainsi nécessaire de programmer des opérations de logements en extension des enveloppes urbaines.

Communes	Densité recherchée (Logts/ha)	Densifiable		Dent creuse		Secteur de plus de 3000m ²		Zone 1AU		Zone 2AU		TOTAL
		Surface (en ha)	Capacité avec une mobilisation de 30%	Surface (en ha)	Capacité avec une mobilisation de 30%	Surface (en ha)	Capacité avec une mobilisation de 30%	Surface (en ha)	Capacité	Surface (en ha)	Capacité	Capacité d'accueil
Beslon	12	0,27	1	0,09	0	0,82	3	1,8	21	0,0	0	25
Boisyvon	12	0,14	1	0,21	1	0	0	0,0	0	0,0	0	2
Bourguenolles	12	0,47	2	0,33	1	2,01	8	0,5	6	0,9	11	28
Champrepus	12	0,00	0	0,20	1	0	0	0,0	0	1,1	13	14
Chérencé-le-Héron	12	0,78	3	0,32	1	0,96	4	1,0	12	0,0	0	20
Coulouvray-Boisbenâtre	12	0,33	1	0,50	2	0	0	0,0	0	0,2	4	7
Fleury	15	0,68	3	0,64	3	1,62	8	0,00	0	5,2	64	78
La Bloutière	12	0,00	0	0,36	1	0,82	3	0,0	0	0,9	11	15
La Chapelle-Cécelin	12	0,00	0	0,00	0	0	0	0,0	0	0,2	3	3
La Colombe	15	0,51	3	0,40	2	0	0	1,8	27	0,7	11	43
La Lande-d'Airou	12	0,52	2	1,10	4	0,71	3	0,6	5	1,1	13	27
La Trinité	12	0,36	1	1,40	6	0,39	2	0,3	3	0,0	0	12
Le Guislain	12	0,00	0	0,00	1	0	0	0,0	0	0,0	0	1
Le Tanu	12	0,73	3	0,36	1	0,49	2	0,2	2	0,6	7	15
Margueray	12	0,00	0	0,00	0	0	0	0,6	8	0,0	0	8
Maupertuis	12	0,08	0	0,15	1	0	0	0,0	0	0,2	2	3
Montabot	12	0,22	1	0,14	1	0	0	0,5	6	0,4	5	13
Montbray	12	0,00	0	0,36	1	0	0	0,0	0	0,6	7	8



		Densifiable		Dent creuse		Secteur de plus de 3000m ²		Zone 1AU		Zone 2AU		TOTAL
Communes	Densité recherchée (Logts/ha)	Surface (en ha)	Capacité avec une mobilisation de 30%	Surface (en ha)	Capacité avec une mobilisation de 30%	Surface (en ha)	Capacité avec une mobilisation de 30%	Surface (en ha)	Capacité	Surface (en ha)	Capacité	Capacité d'accueil
Morigny	12	0,00	0	0,15	1	0	0	0,0	0	0,0	0	1
Percy-en-Normandie	15	0,87	4	0,60	3	2,13	11	7,1	104	0,8	12	134
Sainte-Cécile	15	0,61	3	0,40	2	1,32	7	1,8	22	2,3	34	68
Saint-Martin-le-Bouillant	12	0,00	0	0,16	1	0	0	0,5	6	0,0	0	7
Saint-Maur-des-Bois	12	0,39	2	0,00	0	0	0	0,0	0	0,0	0	2
Saint-Pois	15	0,57	3	1,00	5	0	0	0,6	4	0,0	0	12
Villebaudon	12	0,15	0	0,00	0	0,47	2	0	0	1,1	13	15
Villedieu-les-Poêles-Rouffigny	18	3,54	21	1,71	10	4,62	28	5,2	94	1,3	23	176
Total général		11,22	54	10,43	49	16,35	81	22,5	320	17,7	233	737

Le projet de PLUi programme la réalisation d'environ 737 logements dont 553 logements en extension dont 42% en zone 2AU. Celles-ci ne seront mobilisés qu'en cas de modification du PLUi et de besoin réel de nouvelles surfaces pour répondre aux objectifs de développement. La programmation répond ainsi aux objectifs de développement affichés dans les précédents scénarios.

Il est à noter que 5 communes ne prévoient pas de secteurs d'extension et que 9 communes ne programment que des zones 2AU.

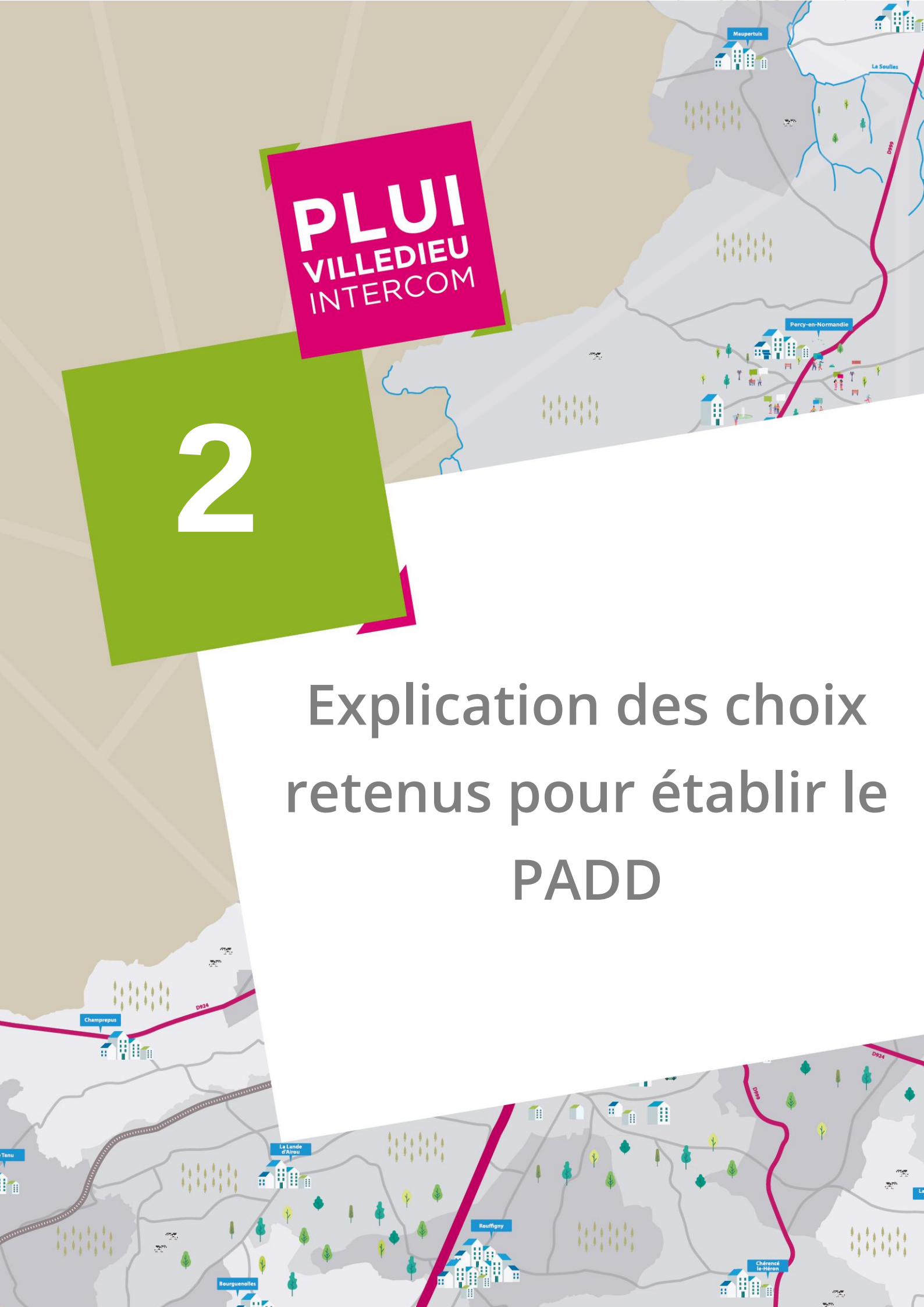
Seules 15 communes programment des extensions dès l'application du PLUi.

Dans le cadre de l'élaboration de sa programmation de logement, Villedieu Intercom s'est attaché à s'inscrire dans la trajectoire définie dans le cadre de son PADD (30% des logements produits en densification urbaine et 70% en extension). Néanmoins plusieurs communes du territoire présentent un faible nombre de dents creuses mobilisables pour atteindre cet objectif (Champrepus, La Chapelle Cécelin, Margueray, Maupertuis, Montabot, Morigny, Saint Martin le Bouillant ou Villebaudon). Il apparaît ainsi à la lecture du plan de zonage et de l'analyse du référentiel foncier que la répartition entre renouvellement urbain et extension et la suivante :



Communes	% en densification	% en extention
Beslon	18%	82%
Boisyvon	100%	0%
Bourguenolles	39%	61%
Champrepus	93%	7%
Chérencé-le-Héron	39%	61%
Coulouvray-Boisbenâtre	57%	43%
Fleury	18%	82%
La Bloutière	28%	72%
La Chapelle-Cécelin	0%	100%
La Colombe	12%	88%
La Lande-d'Airou	33%	67%
La Trinité	74%	26%
Le Guislain	100%	0%
Le Tanu	60%	40%
Margueray	0%	100%

Communes	% en densification	% en extention
Maupertuis	33%	67%
Montabot	15%	85%
Montbray	12%	88%
Morigny	100%	0%
Percy-en-Normandie	13%	87%
Sainte-Cécile	16%	84%
Saint-Martin-le-Bouillant	14%	86%
Saint-Maur-des-Bois	0%	100%
Saint-Pois	47%	53%
Villebaudon	13%	87%
Villedieu-les-Poêles-Rouffigny	35%	65%
Total général	25%	75%

A stylized map of the Villedieu Intercom area, showing various towns and geographical features. The map is divided into several colored regions: a large tan area in the top left, a grey area in the top right, and a grey area in the bottom right. A red line, likely a road or boundary, runs through the map. Towns labeled include Maupertuis, La Soulie, Percy-en-Normandie, Champrepus, La Lande d'Arou, Rauffigny, Bourguenelles, and Chêrenôe-le-Héron. The map also shows fields, trees, and buildings.

PLUI
VILLE DIEU
INTERCOM

2

Explication des choix retenus pour établir le PADD



Débat en Conseil Communautaire le 29 juin 2023, le PADD de Villedieu Intercom se définit par quatre axes stratégiques et 13 objectifs transversaux.

I. L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Véritable clé de voute du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe les orientations générales du projet politique souhaité par les élus de la commune pour les 12 années à venir, en matière d'aménagement du territoire et de développement durable.

Fort d'une identité rurale, Villedieu Intercom est confronté aux différentes problématiques contemporaines de l'aménagement et de l'urbanisme dans les territoires ruraux : un vieillissement de la population et une diminution de la taille des ménages, une dévitalisation des centres-bourgs au profit d'une urbanisation consommatrice d'espaces, une offre en logement peu diversifiée, une concurrence économique fortement marquée par les bassins d'emplois voisins, des déplacements réalisés quasi-exclusivement en voiture...

La définition du PADD a fait l'objet de plusieurs temps de concertation et d'échanges avec les élus, les partenaires et le grand public.

La prospective réalisée par le travail sur le PADD a fait émerger plusieurs secteurs à enjeux qui seront travaillés au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

NB : Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD du PLUi définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestier 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 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.

(...) Le PADD fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les logements vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration (...) du PLU et l'analyse prévue à l'article L 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».



1. Un axe transversal : la définition d'une armature de projet

Dans le cadre des réflexions sur le développement du territoire pour les 12 années à venir, les élus ont fait le choix d'une armature de projet pour Villedieu Intercom. L'armature de diagnostic correspond en effet à un constat mais surtout dans les volontés de développement de demain.

Le PLUi redéfinit les fonctions de « pôle principal », appuie le développement des « pôles secondaires et de relais » et la préservation des « communes du maillage rural ». L'enjeu est de venir calibrer le développement en fonction des besoins, spécificités et capacités des différentes communes.

Il s'agit ainsi de « Penser un aménagement du territoire équilibré » par un accueil de population en cohérence avec le bassin d'emploi du sud Manche, une armature urbaine à consolider, l'affirmation des centres-bourgs vivants et dynamiques et par un objectif de sobriété foncière

L'armature territoriale se compose de :

- **1 pôle principal :** Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, la ville-centre et ses communes voisines : Fleury, Sainte-Cécile et la Colombe.
Secteur de centralité caractérisé par une offre en commerces, équipements et services qui répondent aux besoins de la vie quotidienne des habitants du territoire et qui ont vocation à être moteurs du développement.
Bien que les communes périphériques disposent d'un bourg bien distinct de la ville-centre, certains quartiers ou zones économiques se sont développés en continuité de la ville-centre effaçant ainsi les limites communales administratives.
Les communes du pôle urbain présentent des dynamiques différentes : la ville-centre est en difficulté (perte de population, logements vacants, contraintes d'aménagement importantes) alors que les communes périphériques sont sur une dynamique inverse
- **1 pôle secondaire :** Percy-en-Normandie.
Deuxième commune de l'Intercommunalité en termes d'emploi, de service et équipement, Percy-en-Normandie joue un rôle structurant pour le nord de l'Intercommunalité.
Le PLUi a vocation à accompagner la dynamique et le rayonnement de la commune.
- **1 pôle relais :** Saint Pois.
Troisième commune de l'Intercommunalité en termes de service et d'équipement, Saint-Pois connaît des difficultés en matière d'habitat.
Le PLUi souhaite renforcer Saint-Pois dans son rôle de pôle de services et d'équipements pour l'est du territoire.
- **Les communes du maillage rural**
Les communes du maillage rural sont le socle de proximité du territoire. Ces communes connaissent un développement et des dynamiques très diverses.
Le PLUi mobilisera l'ensemble des outils nécessaires pour accompagner ces trajectoires dans le projet de territoire.

L'armature vient guider le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et territorialiser le scénario de développement.





2. Axe 1 : Le cadre de vie support d'une ruralité attractive

Le territoire de Villedieu Intercom se distingue par un cadre de vie de qualité, véritable atout pour ses habitants et ses usagers.

Cette qualité trouve son essence dans les aménités (atouts), caractéristiques du territoire : des paysages agricoles bocagers encore bien préservés, des pôles urbains garants d'un niveau de services et équipements de proximité, un patrimoine bâti traditionnel, des emplois, une localisation au sein d'un réseau de villes moyennes et une position centrale dans le Sud Manche. L'ensemble de ces caractéristiques fait aujourd'hui de Villedieu Intercom un territoire rural attractif.

Le développement du territoire s'inscrit donc dans la recherche d'un projet équilibré et respectueux des marqueurs paysagers et du cadre de vie qui en font sa singularité

Le PADD appuie la Communauté de Communes dans la mise en œuvre de sa politique de développement durable au travers des orientations suivantes :

- **Mettre en valeur le cadre rural, élément fondateur de l'identité du territoire de Villedieu Intercom**
 - La préservation des paysages naturels et agricoles, vecteurs d'identité et sources de biodiversité

Le territoire entend pour cela :

- S'appuyer sur les composantes de la Trame Verte et Bleue pour valoriser les identités paysagères locales
- Valoriser l'aire d'influence paysagère de la Zone Tampon UNESCO avec vue sur le Mont-Saint-Michel
- Conserver les espaces d'intérêt écologique fort
- Assurer la préservation du réseau hydrographique, des espaces boisés de ripisylves
- Pérenniser les bonnes pratiques du monde rural dans la préservation et la mise en valeur du paysage bocager.
- Préserver et valoriser le paysage bocager normand typique par une protection adaptée à sa gestion et son évolution

- Un patrimoine à mettre en valeur

Le patrimoine naturel et bâti constitue le socle de la richesse culturelle et touristique de Villedieu Intercom.

Le PLUi se fixe pour cela les objectifs suivants

- Valoriser les éléments de patrimoine remarquable et reconnu ainsi que leurs abords
- Préserver les éléments de patrimoine bâti local et petit patrimoine des espaces urbains et ruraux.

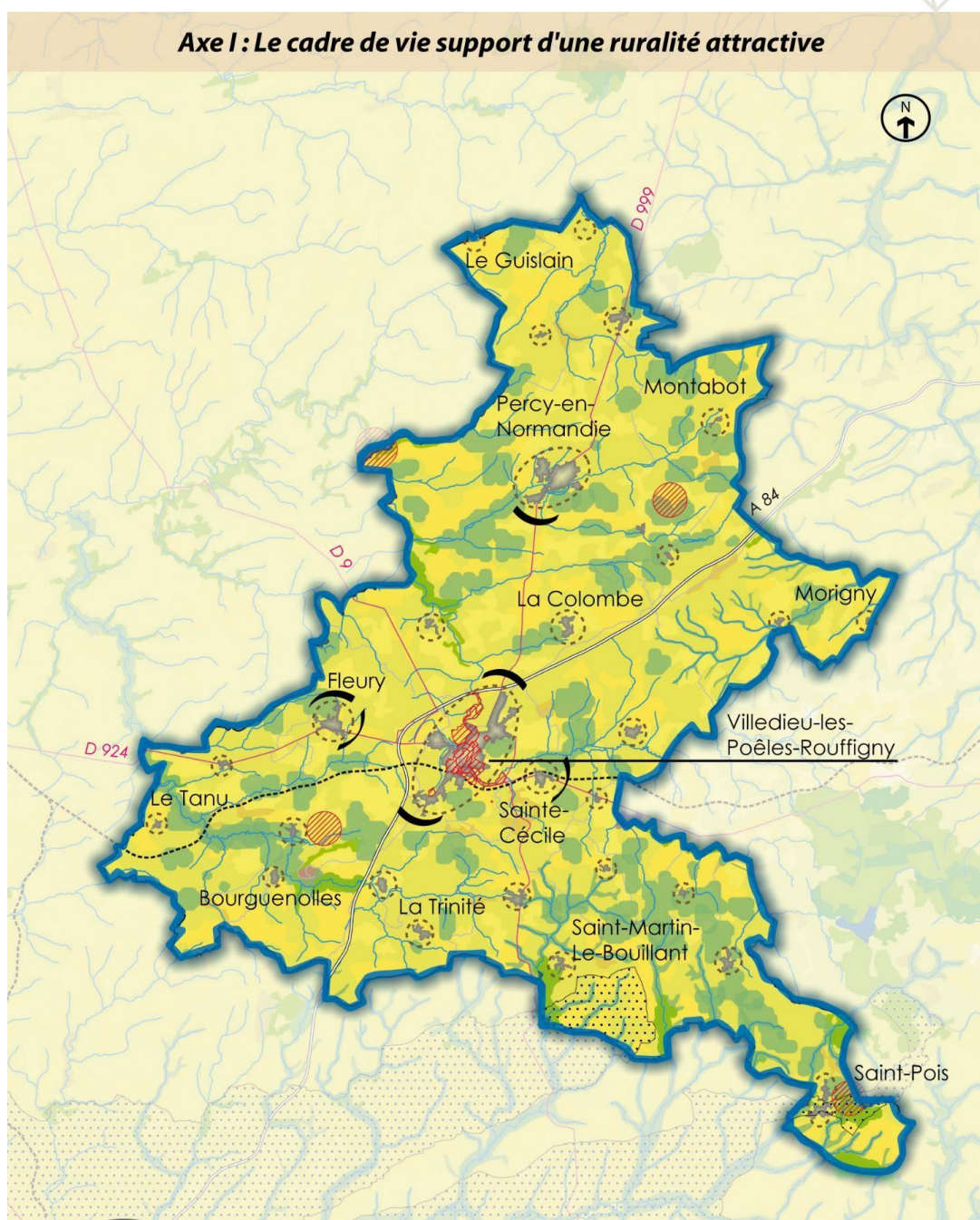


- Maintenir et valoriser le caractère traditionnel du bâti en campagne et dans les hameaux.
- Permettre une rénovation et requalification des bourgs en conservant l'identité architecturale des ensembles bâtis à caractère patrimonial

■ **Préparer le territoire aux défis du changement climatique**

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

- Rechercher une sobriété dans l'utilisation des ressources locales, notamment la ressource en eau.
Le territoire souhaite assurer une gestion de l'eau durable dans tous ses usages, en lien avec le SAGE côtiers ouest cotentin.
 - Veiller à la qualité des milieux aquatiques et limiter les pollutions
 - Assurer une consommation en eau maîtrisée en lien avec la vulnérabilité de la ressource (changement climatique, pressions)
 - Assurer un développement cohérent avec les capacités épuratoires du territoire
 - Retrouver un cycle de l'eau plus naturel en milieu urbain
 - Sécuriser les abords des captages d'eau potable
 - Encourager la limitation de la production de déchets et permettre leur valorisation
- Promouvoir les ressources locales et les énergies renouvelables
 - Conserver les matériaux propres à la région
 - Valoriser le bois des haies
 - Développer les énergies renouvelables
- Réduire la vulnérabilité du territoire et favoriser sa résilience face aux risques et nuisances
 - Encadrer et limiter l'urbanisation dans les secteurs à risques
 - Anticiper l'évolution des risques et nuisances liée au changement climatique
 - Gérer les risques naturels notamment d'inondation
 - Tenir compte des risques technologiques
 - Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux émissions de polluants



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

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

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

Affirmer des centres-bourgs vivants et dynamiques

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

Un patrimoine à mettre en valeur

-  Valoriser les éléments de patrimoine remarquable et reconnu et leurs abords (SPR de Villedieu, monuments historiques, sites patrimoniaux remarquables)

Orientation 2 : Penser un aménagement du territoire équilibré

Tendre vers la sobriété foncière

Engager un développement urbain moins consommateur d'espaces agricoles et naturels en favorisant les espaces disponibles au sein des enveloppes urbaines.

-  Arrêter l'urbanisation linéaire

Orientation 3 : Préparer le territoire aux défis du changement climatique

Rechercher une sobriété dans l'utilisation des ressources locales notamment la ressource en eau

Veiller à la qualité des milieux aquatiques et limiter les pollutions

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

-  Anticiper l'évolution des risques et nuisances liée au changement climatique, en particulier le risque d'inondation



Réponse aux enjeux diagnostic / EIE de :

- > Préservation des paysages et de l'identité rurale
- > Valorisation des espaces agricoles et forestiers
- > Protection des patrimoines
- > Maintien de la qualité du cadre de vie
- > Protection des réservoirs de biodiversité
- > Anticipation des impacts du changement climatique
- > Préservation des zones humides
- > Renforcement de la continuité et de la qualité des cours d'eau
- > Préservation des prairies, espaces agricoles et naturels
- > Renforcement du réseau de haies
- > Maintien des axes de passage de la faune
- > Rationalisation de la gestion de l'eau potable
- > Pérennisation de la ressource en eau
- > Préservation de la qualité des masses d'eaux de surface
- > Anticipation des conséquences des aléas climatologiques
- > Optimisation des équipements de collecte des déchets
- > Approfondissement du développement de nouvelles filières de valorisation
- > Réduction des consommations énergétiques
- > Développement de la production d'énergies renouvelables

3. Axe 2 : Faire rayonner Villedieu Intercom autour de son économie

L'économie de Villedieu Intercom présente un profil différent des autres territoires du Sud Manche. Il se caractérise par une économie productive basée sur une agriculture dynamique et un tissu industriel et artisanal pourvoyeur d'emplois.

Les besoins de cette économie sont spécifiques et aujourd'hui le territoire n'a pas la capacité foncière suffisante pour garantir un développement pérenne des entreprises existantes et à venir.

Dans ce contexte, l'Intercommunalité souhaite mettre en place sa stratégie économique à travers le PLUi. Elle vise à trouver un équilibre entre une économie productive créatrice d'emplois et une économie de proximité garante de l'animation des bourgs et des campagnes.

Le PADD appuie la Communauté de Communes dans la mise en œuvre de sa politique de développement durable au travers des orientations suivantes :

■ Capitaliser sur les atouts économiques présents

- La Terre : préserver le potentiel agricole, pour l'agriculture présente et en devenir

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



questionnent aujourd'hui la pérennité des exploitations ainsi que la préservation des paysages.

C'est pourquoi Villedieu Intercom souhaite :

- Limiter l'artificialisation des terres agricoles en campagne
- Accompagner les évolutions des sièges d'exploitations
- Encourager la diversification et la valorisation de l'agriculture
- Renforcer la dynamique agricole dans toutes ses composantes

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

La présence historique de l'artisanat du cuivre mais aussi du bois, donne à Villedieu Intercom, en plus d'une part de son identité, la chance de disposer d'un tissu de petites et moyennes entreprises pourvoyeuses d'emploi.

Depuis 2015, des politiques publiques et des actions ciblées ont été mises en place afin de valoriser les métiers d'art.

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

- Pérenniser l'artisanat d'art de la ville-centre
- Valoriser la formation des métiers de la métallurgie

○ Promouvoir une industrie à taille humaine

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

C'est pourquoi le PLUi veillera à :

- Garantir des capacités d'accueil suffisantes sur le territoire, notamment par la création de la ZA de la Bertochère à Fleury, d'une superficie de 8 ha
- Anticiper les besoins des industries présentes et à venir sur le territoire

○ Le tourisme : diversifier et compléter l'offre existante

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

C'est pourquoi l'Intercommunalité souhaite :

- Valoriser les activités touristiques existantes :
- Elargir les possibilités touristiques du territoire

■ **Organiser l'économie de Villedieu Intercom**

Villedieu Intercom a peu de disponibilités pour accueillir des nouvelles entreprises. Le profil industriel et artisanal du territoire nécessite une capacité à mobiliser du foncier pour accueillir de l'emploi.

A travers ce constat, l'Intercommunalité souhaite structurer le développement économique de tel sorte que soient confortés les emplois tout en permettant l'accueil de nouvelles entreprises.



L'Intercommunalité vise donc une double approche qui est de :

- Compléter le maillage économique existant en développant une politique foncière volontariste

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

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

- L'Axe Nord / Sud à conforter : Avranches / Saint-Lô via l'A84 et la D999
- L'axe est / ouest à développer comme axe créateur d'emplois et facilitateur des mobilités quotidiennes : Sainte-Cécile / Villedieu-les-Poêles-Rouffigny / Fleury via la D924 et Villedieu-les-Poêles-Rouffigny/ Saint-Pois via la D33
- Affirmer le rôle stratégique de la gare dans les déplacements quotidiens des actifs et des entrepreneurs
- Requalifier le bâtiment de la gare dans le cadre de l'appel à projet 1001 gares
- Développer le rôle du chemin de fer comme support logistique pour des entreprises (le transport du fret)

- Repenser l'organisation des zones d'activités économiques existantes

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

- L'optimisation des espaces sous-utilisés au sein des zones économiques existantes
- L'incitation à la mutualisation des équipements, des services et des aménagements au sein des zones.
- L'amélioration de la lisibilité et de la qualité des espaces publics au sein des zones (sécurisation des déplacements, signalétiques, mobiliers urbains, etc.).
- La prise en compte de la problématique énergétique au regard entre autres de l'enveloppe du bâtiment (végétalisation...).
- Inciter le renouvellement urbain des zones d'activités économiques.

■ **Soutenir l'économie de proximité**

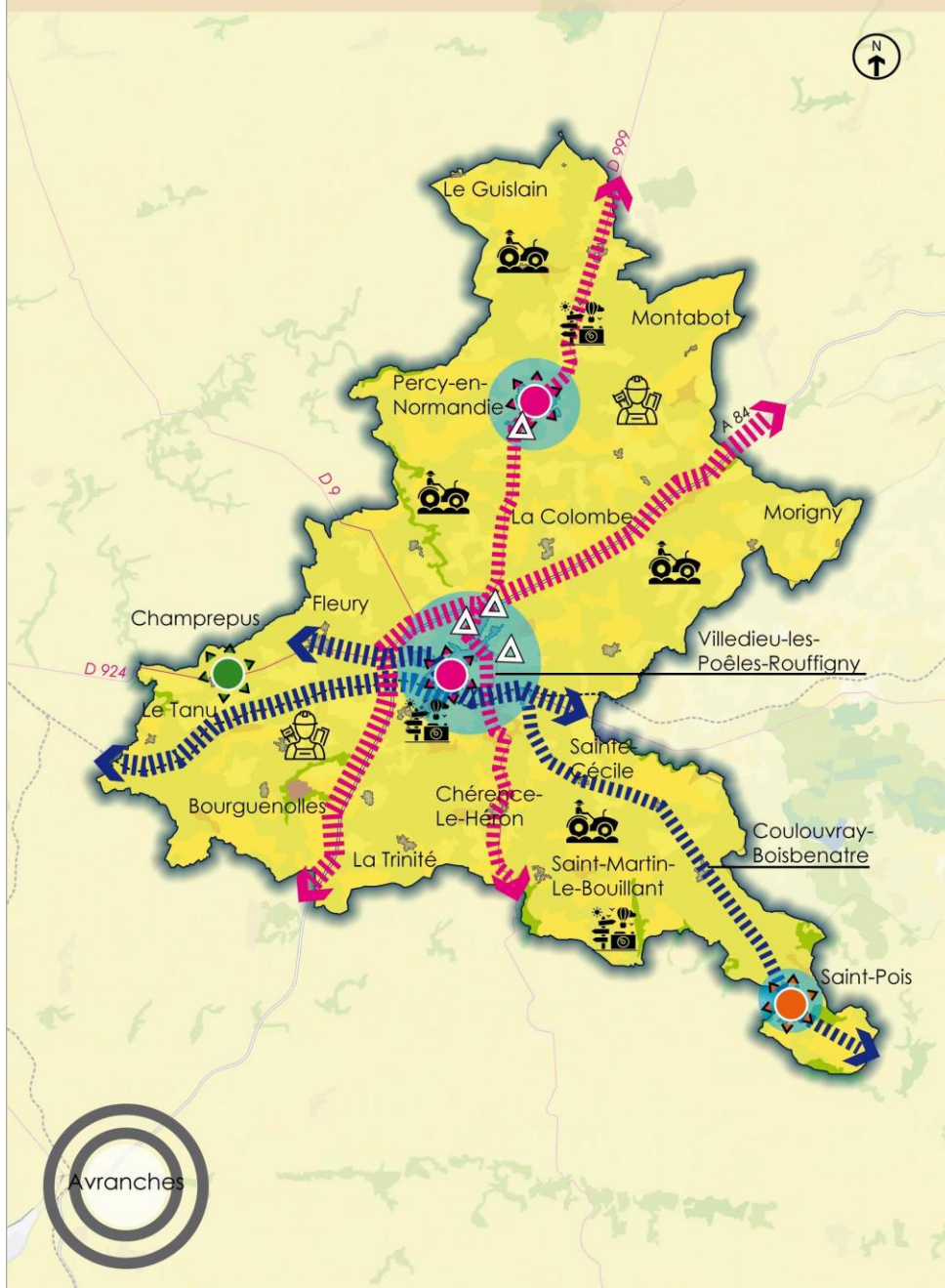
Villedieu Intercom affirme l'enjeu du maintien d'une vitalité des centres-bourgs et des campagnes tous les deux garants d'une animation durable du territoire.

En ce sens l'Intercommunalité vise à :

- Soutenir les animations intercommunales
 - Préserver le tissu économique local
- Soutenir les animations des centres-bourgs et centres-villes
 - Préserver la vie économique des centralités
- Soutenir les animations commerciales

- Maintenir un commerce de proximité fort et complémentaire de l'offre commerciale périphérique
Le PADD affirme l'enjeu du maintien d'un commerce de centre-bourg fort et complémentaire de l'offre
- Encadrer le développement des zones commerciales périphériques

Axe II : Faire rayonner Villedieu Intercom autour de son économie



Orientation 1 : Capitaliser sur les atouts économiques présents

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

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

Le tourisme : Diversifier et compléter l'offre existante.

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

Orientation 2 : Organiser l'économie de Villedieu Intercom

Compléter le maillage économique existant en développant une politique foncière volontariste

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

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

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

Repenser l'organisation des zones d'activités économiques existantes

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

Orientation 3 : Soutenir une économie de proximité

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

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

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

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

Réalisation : Citadia Conseil



Réponse aux enjeux diagnostic / EIE de :

- > Anticipation des impacts du tourisme sur les milieux naturels et promotion du développement durable du tourisme
- > Réponse aux besoins en logements du secteur touristique
- > Confortement du tissu d'emplois local
- > Maintien de l'économie agricole et industrielle du territoire
- > Revalorisation des zones d'activités existantes
- > Diversification et amélioration de la qualité de l'offre touristique
- > Renforcement de l'offre d'hébergement touristique
- > Redynamisation des centres-bourgs

4. Axe 3 : L'habitat et le cadre de vie

- **Une programmation de logements en réponse aux besoins de développement du territoire**
 - Une stratégie de développement de l'habitat quantifiée qui répond aux défis sociétaux
 - Le PLUi programme environ 60 logements par an soit 720 logements sur la durée de vie du PLUi en cohérence avec le scénario de développement
 - La mobilisation du parc existant pour répondre à 10% minimum des besoins
 - Le reste de la programmation, soit environ 90%, sera ciblé sur une offre de logements neufs (30% en densification et 70% en extension).
- **Améliorer la qualité du parc existant**
 - Faire du tissu résidentiel un acteur de la transition énergétique

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

Le PLUi vise ainsi à :

 - Renforcer l'efficacité énergétique du parc bâti réservé à l'habitat et lutter contre la précarité énergétique des ménages
 - Permettre le développement de dispositifs de production d'énergies renouvelables dans le tissu résidentiel
 - Accompagner la réhabilitation du parc existant

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

 - Lutter contre la déqualification du parc ancien (OPAH)
 - Ralentir la hausse de la vacance sur le territoire et plus spécifiquement sur la ville-centre et les communes fortement impactées
 - Résorber le parc le plus obsolète à travers des opérations de démolition / reconstruction
 - Assurer la montée en qualité de l'offre locative privée



■ **Accompagner le parcours résidentiel des habitants**

○ Diversifier les typologies et les formes urbaines

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

- Engager la diversification des tailles et des typologies de logements produits, dans un souci d'adéquation de l'offre et de la demande
- Afficher une intensité urbaine et une typologie d'habitat adaptée au contexte urbain et rural :

Une densité moyenne de 18 logements par hectare est affichée sur la ville centre du pôle principal, Villedieu-les-Poêles-Rouffigny.

Une densité moyenne de 15 logements par hectare est affichée sur les autres communes pôles du territoire.

Une densité moyenne de 12 logements par hectare est affichée sur les communes du maillage rural du territoire.

○ Répondre aux besoins des populations spécifiques

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

- Le vieillissement de la population constitue un enjeu majeur pour l'avenir, qu'il conviendra d'accompagner.
- Une diversification des produits dédiés aux personnes âgées sera engagée afin de compléter l'offre en EHPAD.
- Lors de la création de cette offre nouvelle, une attention particulière sera portée à son implantation géographique

■ **Habiter au sein de bourg où il fait bon vivre**

○ Renforcer la présence de la nature en ville

Cette nature peut se matérialiser de différentes manières dans l'espace urbain : parcs, jardins, vergers, espaces verts d'agrément, plans et cours d'eau en milieu urbanisés, etc.

Le PLUi souhaite intégrer la nature en ville aux ambitions de densification et intensification urbaines.

- Disposer d'espaces publics de qualité en s'appuyant sur la nature en ville, vectrice de lien social.
- Apporter une attention à l'intégration paysagère des nouveaux projets urbains à vocation habitat, d'équipements ou économique
- Retrouver un cycle de l'eau plus naturel en zone urbaine en favorisant dès que possible une gestion alternative des eaux pluviales

○ Favoriser les mobilités douces et les espaces de rencontre

La taille des bourgs et les distances entre les quartiers d'habitation et les services de proximité sont propices pour un retour à des pratiques plus actives. Cette volonté s'insère également dans un objectif plus global de prise en compte des évolutions du changement climatique.

Cette volonté s'articule autour des objectifs suivants :



- Limiter les émissions de GES, polluants et consommations énergétiques liées au transport
- Encourager les déplacements doux et non polluants par le renforcement et la sécurisation du réseau de liaisons douces.
- Renforcer le lien entre les espaces de vie

○ Inciter et mettre en œuvre des solutions numériques

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

Le projet de territoire va dans le sens de :

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

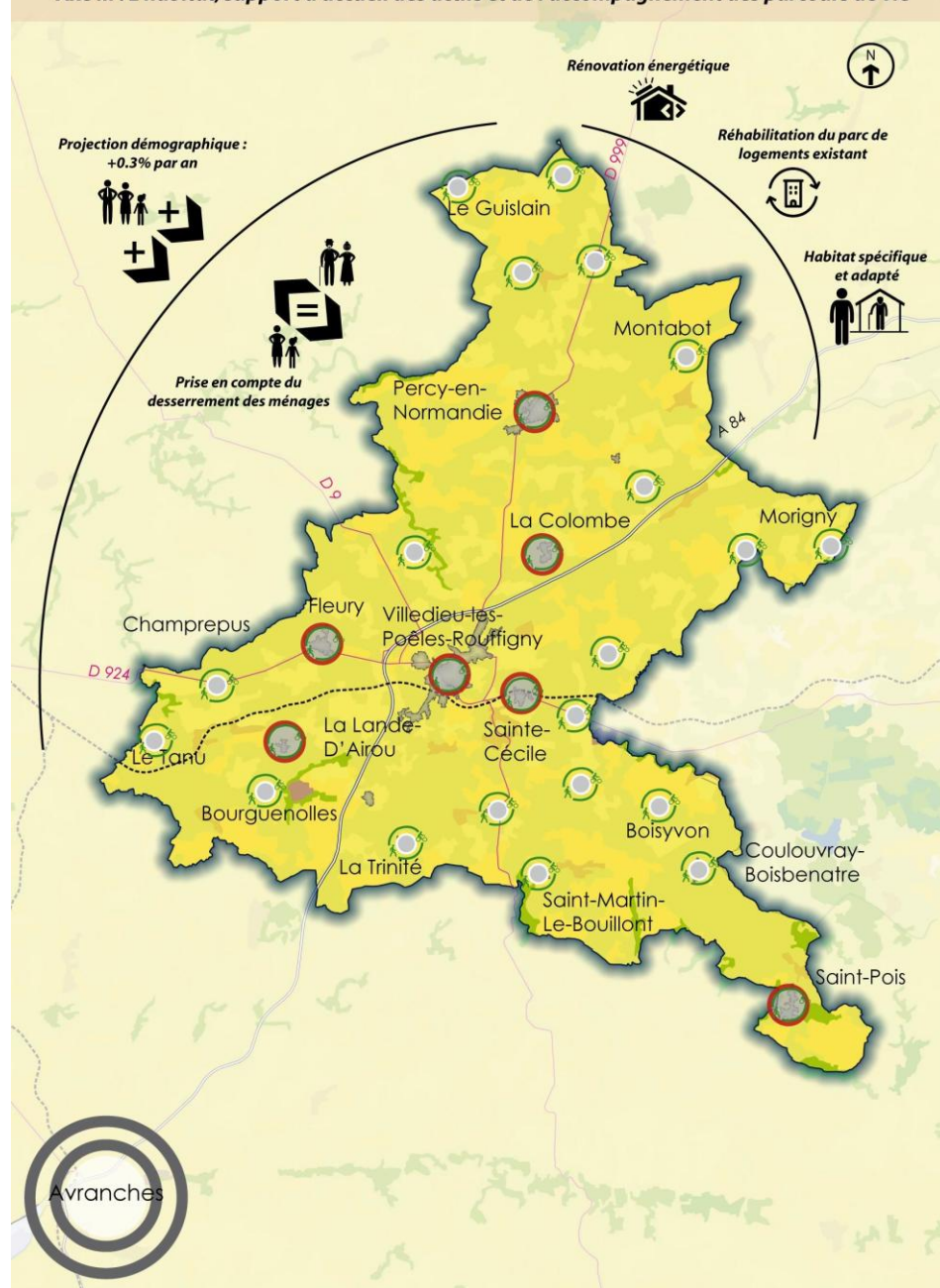
Les futures opérations d'aménagement d'ensemble intégreront cet enjeu en :

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

Réponse aux enjeux diagnostic / EIE de :

- | | |
|---|--|
| > <i>Préservation de l'identité rurale locale dans les futurs aménagements</i> | > <i>Développement de transports en commun, de mobilités alternatives et douces</i> |
| > <i>Maintien et renforcement des réseaux de découverte du territoire</i> | > <i>Optimisation de l'offre de stationnement</i> |
| > <i>Renforcement de l'attractivité des familles</i> | > <i>Aménagement de la couverture numérique (haut débit, 4G)</i> |
| > <i>Prise en compte de l'augmentation des petits ménages</i> | > <i>Développement d'une offre de services diversifiée (scolaire, santé...)</i> |
| > <i>Développement du pôle de vie et des pôles relais (résidentiel, services, commerces...)</i> | > <i>Anticipation du dérèglement climatique : intensification du ruissellement, préservation des éléments retenant les sols, maîtrise de l'imperméabilisation...</i> |
| > <i>Diversification de l'offre de logements, dont logements sociaux</i> | > <i>Intégration des risques dans les choix d'aménagement</i> |
| > <i>Réflexion sur le devenir des grands logements</i> | > <i>Anticipation du développement du trafic routier, et maintien des espaces d'habitat à distances des activités sources de nuisances</i> |
| > <i>Résorption de la vacance</i> | |
| > <i>Réhabilitation du parc ancien</i> | |
| > <i>Liens entre les différents services et équipements</i> | |

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



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

Un besoin de main-d'oeuvre pour soutenir l'économie du territoire

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

Un habitat qui répond aux défis sociétaux

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

Orientation 2 : Améliorer la qualité du parc existant

Faire du tissu résidentiel un acteur de la transition énergétique.

Renforcer l'efficacité énergétique du parc bâti réservé à l'habitat et lutter contre la précarité énergétique des ménages.

Accompagner la réhabilitation du parc existant

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

Orientation 3 : Accompagner le parcours résidentiel des habitants

Diversifier les typologies et les formes urbaines

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

Répondre aux besoins des populations spécifiques

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

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

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

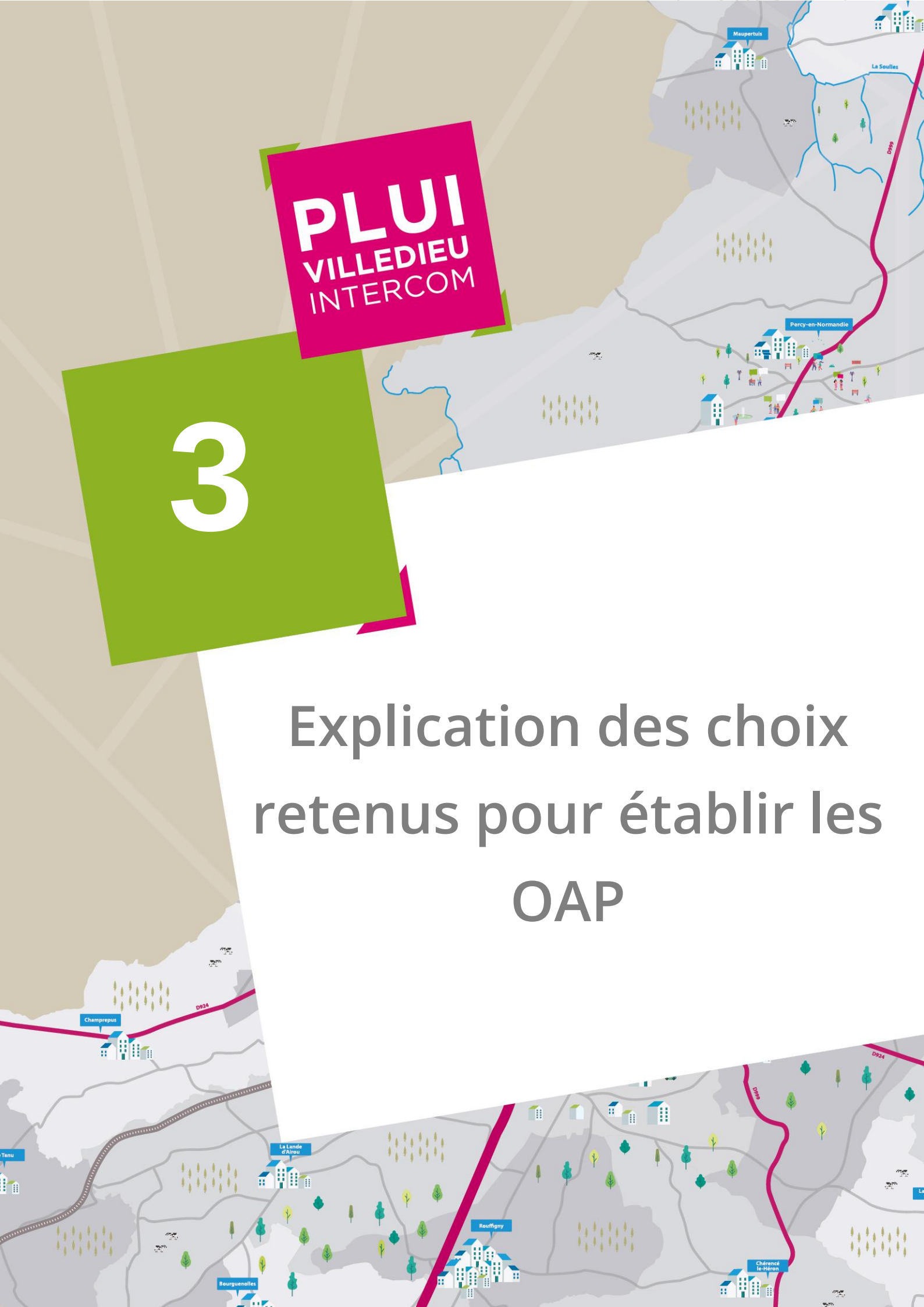
Réalisation : Citadia Conseil



II. Un projet respectueux des objectifs du développement durable

L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme poursuit plusieurs objectifs, détaillés dans les articles L101-2 et L101-2-1 du code de l'urbanisme. Les orientations du présent PADD, incarnant le projet du territoire, font échos à ces objectifs :

Objectifs de développement durable des collectivités	Orientations du PADD y faisant écho
L'équilibre territorial	La définition d'une armature de projet composé d'un pôle principal, d'un pôle secondaire, d'un pôle relais et des communes du maillage rural Capitaliser sur les atouts économiques présents
La qualité urbaine, architecturale et paysagère notamment des entrées de ville	La préservation des paysages naturels et agricoles, vecteurs d'identité et sources de biodiversité
La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat	Organiser l'économie de Villedieu Intercom Soutenir l'économie de proximité Accompagner le parcours résidentiel des habitants
La sécurité et la salubrité publiques	Améliorer la qualité du parc existant
La prévention des risques naturels et technologiques	Réduire la vulnérabilité du territoire et favoriser sa résilience face aux risques et nuisances
La protection des milieux naturels et des paysages	La préservation des paysages naturels et agricoles, vecteurs d'identité et sources de biodiversité Un patrimoine à mettre en valeur
La lutte contre l'artificialisation des sols	Préserver le potentiel agricole, pour l'agriculture présente et en devenir Une programmation de logements en réponse aux besoins de développement du territoire
La lutte contre le changement climatique	Rechercher une sobriété dans l'utilisation des ressources locales, notamment la ressource en eau.
La contribution à la transition énergétique du territoire	Promouvoir les ressources locales et les énergies renouvelables
La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive	Habiter au sein de bourg où il fait bon vivre



PLUI
VILLE DIEU
INTERCOM

3

Explication des choix retenus pour établir les OAP



I. Principes généraux des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent un outil privilégié du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) pour mettre en œuvre un nouveau modèle de développement urbain et pour répondre aux orientations générales fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi de Villedieu Intercom.

1. Portée juridique des OAP

Les OAP ont pour objectif d'encadrer les projets futurs de construction et d'aménagement en fixant leurs conditions de réalisation pour garantir : une insertion paysagère et urbaine qualitative des projets, une gestion économe de l'espace et une optimisation des aménagements de voiries et réseaux. Elles constituent une pièce à part entière du PLUi au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement écrit et les documents graphiques.

Les OAP sont **opposables aux demandes d'autorisation d'aménager ou de construire dans les secteurs identifiés dans le document graphique**, ouverte à l'urbanisation : en zone urbaine (U) ou à urbaniser (1AU) ouverte à l'urbanisation.

Les principes et schémas définis dans les OAP s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité et non de conformité.

Les orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine ainsi que de permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles permettent de décliner les orientations du PADD du PLUi en appliquant des principes d'aménagement avec lesquelles les futures autorisations d'urbanisme devront être compatibles. Effectivement, ces OAP définissent des principes d'aménagement répondant aux spécificités de chaque secteur et dont la finalité est d'aboutir à un développement qualitatif du territoire.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été réalisée sur chacune des zones ouvertes à l'urbanisation (dites AU) à vocation d'habitat, d'économie ou d'équipement.

Chaque secteur concerné par une OAP est soumis au phasage suivant :

Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser :

- **Court terme : Zones urbanisées sur la période 2024-2030 ;**
- **Long terme : Zones urbanisées après 2030.**

Ce phasage conditionne l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de projet.



Echéancier de programmation des secteurs à vocation habitat :

Libellé	Surface (en ha)	Commune	Nom de l'OAP	Densité moyenne (en log/ha)	Programmation attendue en nombre de logements	Echéancier
1AU	0,8	Beslon	La Binodière	12	9	Court terme
1AU	1	Beslon	La Davière	12	12	Court terme
1AU	0,5	Bourguenolles	Rochelu	12	6	Court terme
2AU	0,9	Bourguenolles		12	11	Long terme
2AU	1,1	Champrepus		12	13	Long terme
1AU	1	Chérencé-le-Héron	Le Bourg Neuf	12	12	Court terme
2AU	0,3	Coulouvray-Boisbenatre		12	4	Long terme
2AU	4,6	Fleury	La Lande	15	55	Long terme
2AU	0,6	Fleury		15	9	Long terme
2AU	0,9	La Bloutière		12	11	Long terme
2AU	0,2	La Chapelle-Cécelin		12	3	Long terme
1AU	1,2	La Colombe	La Belouze	15	18	Court terme
1AU	0,6	La Colombe	Le Clos des Sources	15	9	Court terme
2AU	0,7	La Colombe		15	11	Long terme
1AU	0,6	La Lande-d'Airou	La Pagerie	12	5	Court terme
2AU	1,1	La Lande-d'Airou		12	13	Long terme
1AU	0,3	La Trinité	Lessange	12	3	Court terme
1AU	0,2	Le Tanu	Route du moulin	12	2	Court terme
2AU	0,6	Le Tanu		12	7	Long terme
1AU-	0,6	Margueray	La Mairie	12	8	Court terme
2AU	0,2	Maupertuis		12	2	Long terme
1AU	0,5	Montabot	Route de Percy	12	6	Court terme
2AU	0,4	Montabot		12	5	Long terme
2AU	0,6	Montbray		12	7	Long terme
1AU	0,5	Percy-en-Normandie	La Cannière-Gouiserie	15	8	Court terme
1AU	0,6	Percy-en-Normandie	Moulin du Haut	15	9	Court terme



Libellé	Surface (en ha)	Commune	Nom de l'OAP	Densité moyenne (en log/ha)	Programmation attendue en nombre de logements	Echéancier
1AU	2,1	Percy-en-Normandie	Chemin de la Cannière	15	31	Court terme
1AU	0,6	Percy-en-Normandie	Clos-Meslier	15	6	Court terme
1AU	0,6	Percy-en-Normandie	Clos-Saint-Jean	15	11	Court terme
1AU	1,1	Percy-en-Normandie	La Douve	15	16	Court terme
1AU	0,3	Percy-en-Normandie	Les Fresnes	15	5	Court terme
1AU	0,4	Percy-en-Normandie	Les Puits	15	5	Court terme
1AU	0,9	Percy-en-Normandie	La Cannière-Hamel au Doyen	15	13	Court terme
2AU	0,8	Percy-en-Normandie	Le Hamel du Val	15	12	Long terme
1AU	1,8	Sainte-Cécile	La Lyre	15	22	Court terme
2AU	1,6	Sainte-Cécile		15	24	Long terme
2AU	0,7	Sainte-Cécile		15	10	Long terme
1AU	0,5	Saint-Martin-le-Bouillant	Ameline	12	6	Court terme
1AU	0,6	Saint-Pois	Des Cuves	15	4	Court terme
2AU	1,1	Villebaudon		12	13	Long terme
1AU	1	Villedieu-les-Poêles-Rouffigny	La Ligotière	18	18	Court terme
1AU	1,2	Villedieu-les-Poêles-Rouffigny	La Guillardière	18	22	Court terme
1AU	0,7	Villedieu-les-Poêles-Rouffigny	La Croix aux grand	18	13	Court terme
1AU	2,3	Villedieu-les-Poêles-Rouffigny	Saint-Etienne	18	41	Court terme
2AU	1,3	Villedieu-les-Poêles-Rouffigny		18	23	Long terme

Bilan des ouvertures à l'urbanisation à court terme – 2024-2030 : 22,5 ha

Bilan des ouvertures à l'urbanisation à long terme – après 2031 : 17,7 ha

**Echéancier de programmation des secteurs à vocation économique :**

1AUX	3,5	Fleury	ZAE Route de Granville	Court terme
2AUX	7,9	Fleury		Long terme
1AUX	2,3	Percy-en-Normandie	ZAE La Monnerie	Court terme
1AUX	1,5	Percy-en-Normandie	ZAE La Binette	Court terme
1AU	1,5	Villedieu-les-Poêles-Rouffigny	Projet Centre de bien être	Court terme

Bilan des ouvertures à l'urbanisation à court terme – 2024-2030 : 8,8 ha**Bilan des ouvertures à l'urbanisation à long terme – après 2031 : 7,9 ha**

2. Les types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies au sein du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) se divisent en deux types :

Les OAP sectorielles

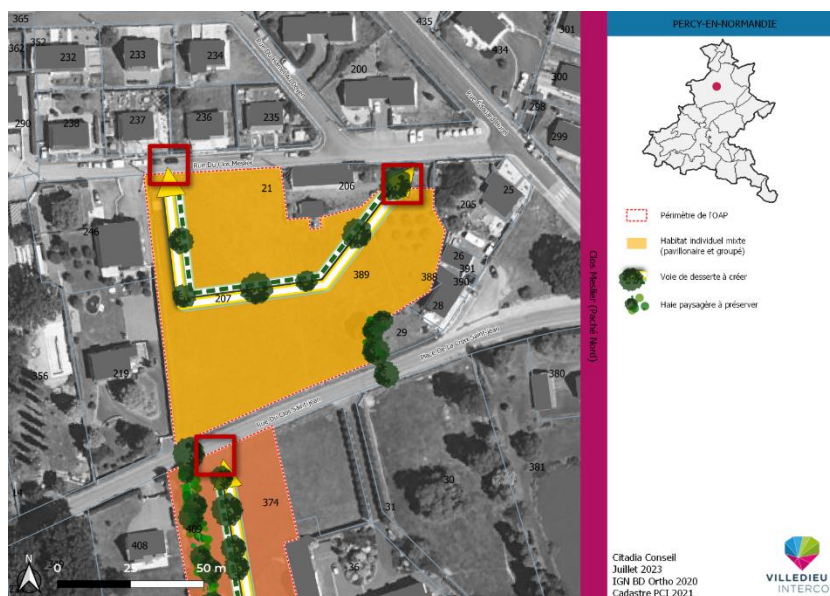
Elles permettent l'organisation l'aménagement de chaque secteur ou quartier à développer :



En dent creuse dans l'enveloppe urbaine

Terrain non bâti situé au cœur d'un centre-ville, d'un bourg ou d'un hameau, il s'agit d'un terrain agricole enclavé dans le bourg d'une grande propriété privée à la sortie du village.

Exemple d'une OAP en intensification à Percy-en-Normandie

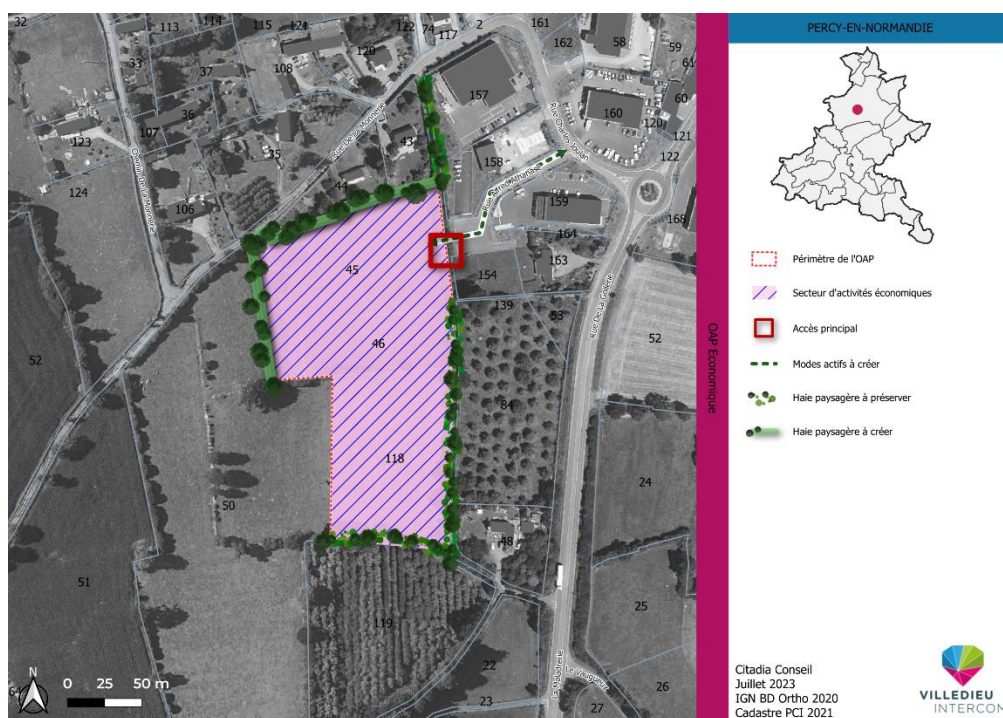




En extension

En greffe d'un secteur déjà urbanisé, l'OAP peut concerner des espaces encore naturels ou agricoles en continuité d'un centre-bourg, un site d'entrée de ville, une extension de zone d'activité....

Exemple d'une OAP en extension à Percy-en-Normandie



Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur. Les OAP sectorielles peuvent porter sur des secteurs de tailles plus ou moins importantes. Le Code de l'Urbanisme ne fixe ni taille minimale, ni taille maximale. La délimitation extérieure du secteur peut notamment être définie à la parcelle.

Le PLUi compte 31 OAP dites sectorielles : 29 à vocation d'habitat et 4 à vocations d'activités économiques.



Les OAP thématiques

Pouvant couvrir une partie ou l'ensemble du territoire, les **OAP thématiques** mettent en cohérence des dispositions relatives

- à une politique particulière.
- à un thème particulier.

Elles comportent des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Au sein du PLUi, deux OAP thématiques ont été définies :

- **L'OAP thématique « densification »**. Elle a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le PADD, d'optimiser la gestion du foncier au sein des zones U et de définir des conditions d'intégration des projets.
- **L'OAP thématique « TVB »**. Elle a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le PADD, de renforcer la prise en compte de la trame verte et bleue.

1.1. Principe de compatibilité

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies au sein du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) constituent **des principes opposables en termes de compatibilité** : les autorisations d'occupation du sol et opérations d'urbanisme délivrées par la collectivité ne doivent pas remettre en cause ces orientations (principes de « non-contrariété »).

Ainsi, l'application des principes énoncés par les OAP permet une marge d'adaptabilité afin de répondre de manière plus fluide aux prérogatives des projets.

Comme le règlement et ses documents graphiques, les OAP ne sont pas seulement opposables aux projets soumis à autorisation d'urbanisme, mais, bien plus largement, à l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

1.2. Articulation avec le règlement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont complémentaires des dispositions du règlement écrit.





Le règlement fixe, sur les zones urbaines et à urbaniser, le cadre commun des règles à respecter sur l'ensemble du territoire en termes de nouvelles constructions et d'évolutions de l'existant.

Les OAP spatialisent certaines règles et aident à la mise en œuvre des orientations du PADD dans l'aménagement des secteurs de développement. De plus, elles permettent de mieux qualifier le projet d'aménagement sous-entendu par la création d'une zone AU et d'illustrer les attentes de la collectivité à l'attention des aménageurs.

3. L'organisation du cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLUi intègre un cahier d'Orientations d'Aménagement comportant :

- une partie introductive et applicable à des Orientations d'Aménagements et de Programmation sectorielles présentes sur l'ensemble des communes. Elle vient présenter un référentiel de principes applicables sur ces secteurs dans l'objectif d'orienter les porteurs de projet en termes d'aménagement ;
- une partie présentant les OAP sectorielles à vocation résidentielle et économique,
- une partie présentant les OAP dites thématiques.

1.3. Principes d'aménagement et de construction communs de chaque OAP

Dans un objectif de renforcement de la prise en compte de la qualité des espaces dans lesquels les secteurs d'OAP s'inscrivent, il a été créé, dans le cahier des OAP, une partie « Principes d'aménagement applicables aux OAP » visant à illustrer les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces principes ont pour **objectif de sensibiliser tout porteur de projet, tant professionnels ou particulier (ou toute entité / pétitionnaire qui souhaite aménager une zone) et ce sur l'ensemble des thématiques que questionne l'aménagement d'un secteur.**

En préambule, les OAP de Villedieu Intercom contiennent cinq principes d'aménagement :

- *PRINCIPE 1 : Limiter la consommation d'espace et encourager le développement au sein du tissu urbain existant*
- *PRINCIPE 2 : Maintenir les espaces d'agrément, les espaces de respiration au sein du tissu urbain*
- *PRINCIPE 3 : Préserver et valoriser les entrées de villes par un aménagement des axes de circulation principaux*
- *PRINCIPE 4 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements*
- *PRINCIPE 5 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales*



Dans un objectif de proposer des secteurs de développement adaptés à chaque spécificité du contexte territorial, les schémas d'aménagement des OAP du PLUi ont été conçus selon plusieurs grands principes d'aménagement :

Composer et organiser des lieux de vie bien intégrés dans leur environnement et dans les paysages proches et lointains :

- S'appuyer sur les éléments structurants du paysage : courbes de niveaux, massifs boisés, alignements d'arbres, cours d'eau, cônes de vues sur les grands paysages / éléments de patrimoine, ...).
- Intégrer le projet à son environnement en traitant les limites du lotissement : celles en interface avec le voisinage et celles situées à l'intérieur du lotissement, entre espaces communs et espaces privés. Ces limites pourront être traitées par exemple par des plantations composées d'essences locales et/ou murets de pierres.
- Concevoir le projet en s'inspirant des formes urbaines traditionnelles et en s'adaptant aux caractéristiques spécifiques des bourgs ou hameaux auquel il s'accroche.

Composer et organiser des lieux de vie prenant en compte les enjeux spécifiques liés aux sites de projets

- Les OAP de secteurs mentionnent certains enjeux spécifiques aux sites de projet qui doivent être pris en compte dans la conception des projets d'aménagement et de construction : enjeux paysagers, environnementaux, liés à la topographie du terrain, à une greffe urbaine, à la composition urbaine...

Composer et organiser des lieux de vie attractifs répondant aux besoins des habitants :

- Organiser les accès et voies de desserte de la zone en s'attachant à la fonctionnalité, à la fois interne et externe de la zone.
- Prévoir des cheminements doux (piétons, vélos) en tant que liens privilégiés de connexion avec les quartiers avoisinant, le centre-bourg, les hameaux, les équipements et services.
- Travailler l'implantation des constructions en prenant en considération :
 - la topographie du terrain naturel,
 - les principes du bioclimatisme,
 - la gestion de l'intimité des espaces privatifs,
- Traiter les espaces de transition entre les secteurs habités et les espaces agricoles ou d'activités pour limiter les risques de conflit d'usages. Il s'agit de préserver ou de créer des espaces verts non bâtis ou des haies bocagères en limite de zone.
- Préserver ou aménager des espaces verts en réponse aux enjeux de biodiversité ou de traitement des espaces de transition.
- Gérer l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement en limitant les surfaces imperméabilisées affectées aux accès, à la circulation et au stationnement et en favorisant l'infiltration sur le terrain du projet.
- Anticiper l'évolution future de la zone, notamment en termes d'accès
- Proposer une offre diversifiée d'habitat en termes de mixité urbaine : favoriser la diversité de la typologie du bâti



1.4. Les OAP thématiques

OAP Densification

Les possibilités de construire au sein du bâti existant sont nombreuses. Elles se présentent selon plusieurs types:

- Les parcelles vierges de constructions et comprises dans le tissu bâti existant (agglomération, village et SDU) : parcelles non bâties, de fait constructibles que l'on appelle aussi « dents creuses ».
- Les reliquats des parcelles déjà construites situées dans des zones constructibles qui peuvent être redécoupées du fait de leurs tailles importantes
- Les espaces déjà bâtis qui présentent des enjeux forts par leur localisation de renouvellement urbain

L'enjeu de l'OAP est d'accompagner la densification du bâti. Il s'agit de proposer des alternatives pour :

- Limiter l'étalement urbain et la consommation foncière en extension de l'urbanisation.
- Répondre aux besoins en logements en centre urbain et participer à la diversification de l'offre.
- Valoriser la richesse en équipements publics et commerces des centres urbains.

L'objectif de l'OAP est d'accompagner et d'encadrer l'urbanisation de ces secteurs.

Cela de manière à :

- Optimiser le foncier dans des secteurs déjà construits afin de préserver au maximum les terres agricoles et naturelles.
- Optimiser le foncier à vocation économique et encourager à la mutualisation des équipements,
- Veiller à la bonne intégration des constructions dans le contexte urbain proche (exposition, vue, voisinage, etc.).
- Permettre l'accueil d'opérations de logements qui seront de préférence de types individuels groupés, intermédiaires et petits collectifs de manière à favoriser la mixité urbaine et sociale (petits et grands ménages, jeunes et plus anciens, locataires et propriétaires ...).

OAP TVB

La trame verte et bleue (TVB) vise à renouveler cette approche patrimoniale en s'attachant à la fois à la conservation et à l'amélioration des milieux et à limiter la fragmentation des milieux naturels, tout en prenant également en considération les éléments dits de « nature ordinaire » concourant à la fonctionnalité écologique des territoires en tant qu'espaces relais pour la biodiversité.

Cette volonté de préservation globale s'est retrouvée renforcée par la récente Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets qui stipule que « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. » (article 200 de la Loi modifiant l'article L. 151-6-2 du Code de l'Urbanisme).

Dans ce cadre, Villedieu Intercom a souhaité apporter une vision d'ensemble à l'aménagement de son territoire pour une meilleure prise en compte de son patrimoine naturel terrestre et aquatique et ce



également en écho à l'ambition portée par le PADD du PLUi de préserver durablement la Trame Verte et Bleue comme support d'un patrimoine riche et identitaire et de conforter la nature en ville. Il s'est ainsi agit de décliner plus précisément des intentions d'aménagement, en précisant les orientations du PADD et en lien avec les outils mobilisés dans la traduction réglementaire (EBC, inscriptions graphiques de protection des éléments de TVB...)

- **Protéger les réserves de biodiversité et les corridors écologiques**
- **Eviter l'urbanisation des espaces naturels et agricoles incompatible avec la préservation des sites**
- **Préserver la qualité et la quantité de la ressource en eau**
- **Conserver les paysages du territoire, ses espaces boisés et son bocage**

L'OAP se structure autour :

- d'orientations générales applicables à tous les espaces identifiés comme réservoirs de biodiversité sur le territoire afin de garantir leur préservation et leur fonctionnalité écologique en tant que cœur de biodiversité ;
- d'orientations générales applicables à tous les espaces relais du territoire (toutes les sous-trames) afin de conforter le rôle de ses espaces pour les déplacements de la faune mais également les enrichir (actions de renaturation, augmentation des surfaces d'intérêt écologique, construction de nichoir, gîtes...) et concilier au mieux les usages à l'appui notamment d'aménagement de valorisation et de découverte du patrimoine naturel (sentiers...) ;



1.5. Les OAP sectorielles et les OAP de secteur d'aménagement

Les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation sont toutes couvertes par une OAP car il s'agit d'une obligation légale. Cela permet de bien encadrer et guider l'aménagement de ces secteurs.

Pour certains d'entre eux, l'OAP vaut règlement (OAP de secteur d'aménagement) afin de donner une place plus grande à l'urbanisme de projet sur des secteurs complexes ou à enjeux particuliers.

Objectifs et principes d'aménagement des OAP

Les OAP ont été élaborées en poursuivant les objectifs suivants, cohérents avec les orientations du PADD :

- Promouvoir une urbanisation cohérente et mesurée, en lien avec les quartiers limitrophes.
- Favoriser la perméabilité à travers les quartiers.
- Faciliter les connexions entre les projets et l'existant.
- Connecter les opérations aux zones urbanisées existantes.
- Connecter les cheminements pour modes doux aux liaisons douces existantes, aux transports en commun et/ou aux polarités principales.
- Programmer la densification des secteurs stratégiques.
- Promouvoir une diversité de typologie du bâti.
- Favoriser l'intégration paysagère des projets urbains.
- Améliorer la qualité du cadre de vie.
- Réduire l'effet de densité en aménageant des espaces publics et des espaces végétalisés vecteur de lien social.
- Favoriser la mixité sociale.

Structuration des OAP dites sectorielles

Les OAP visent à promouvoir une **urbanisation cohérente et raisonnée**, en lien avec les quartiers limitrophes.

Un travail de « couture » est proposé à travers les OAP entre les nouveaux quartiers et les tissus existants. Les densités, les liaisons et les espaces tampons, ... visent à intégrer les projets à leur environnement proche.

Des principes de desserte et de voirie sont fixés par les schémas d'aménagement définis pour chaque secteur. L'objectif des prescriptions relatives à l'organisation des voies internes et des accès est de permettre la réalisation de coutures viaires entre les nouveaux quartiers et les tissus existants.

Les opérations les plus conséquentes, intègrent des principes de liaisons douces, permettant de connecter les opérations aux zones urbanisées existantes. Les cheminements modes doux se connectent principalement aux liaisons douces existantes et/ou aux centres-bourgs proposant une offre de services et de commerces. Les formes bâties des OAP visent une certaine cohérence avec les secteurs urbains environnants. Une densification est programmée sur tous les secteurs.

Afin de favoriser une intégration paysagère des projets, des mesures sont mises en place dans les OAP. Des espaces tampons enherbés ainsi que des haies végétalisées sont programmées en frange.

La plantation d'arbres et de bosquets au sein des opérations et/ou le long des voies participe au maintien de la qualité du cadre de vie.

Dans une même optique de développement du cadre de vie, en participant à la création de lien social entre les habitants, certaines OAP, s'appliquant sur des secteurs stratégiques, prévoient la création d'espaces communs/partagés (espaces verts notamment).



Au sein des OAP prévoyant l'accueil de logements collectifs et/ou groupés, des places de stationnement sont aménagées sur les espaces publics et/ou le long de voies afin de répondre aux besoins des visiteurs et/ou des habitants. Des espaces publics et espaces végétalisés sont aménagés dans les projets les plus denses.

30 OAP sectorielles ont été élaborés à l'échelle du territoire intercommunal.

II. Bilan des OAP

1. Surfaces des secteurs d'OAP par communes

COMMUNES	OAP A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	OAP A VOCATION PRINCIPALE D'ECONOMIE ET/OU D'EQUIPEMENT	Surfaces totales des OAP toutes vocations confondues (en ha)	Nombre de logements
	Surface des OAP (en ha)	Surface des OAP (en ha)		
Beslon	1,8	/	1,8	21
Bourguenolles	0,5		0,5	6
Chérencé-le-Héron	1		1	12
Fleury	0	3,5	3,5	0
La Colombe	1,8		1,8	27
La Lande-d'Airou	0,6		0,6	5
La Trinité	0,3		0,3	3
Le Tanu	0,2		0,2	2
Margueray	0,6		0,6	8
Montabot	0,5		0,5	6
Percy-en-Normandie	7,1	3,8	10,9	104
Saint-Martin-le-Bouillant	0,5		0,5	6
Saint-Pois	0,6		0,6	4
Sainte-Cécile	1,8		1,8	22
Villedieu-les-Poêles-Rouffigny	5,2	1,5	6,7	94
TOTAL	22,5	8,8	31,3	320



2. Traduction des objectifs du PADD à travers les OAP

OBJECTIFS DU PADD		DISPOSITIONS DES OAP
AXE TRANSVERSAL PENSER UN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ÉQUILIBRÉ	OBJECTIF 1 : <i>Un accueil de population en cohérence avec le bassin d'emploi du Sud Manche</i>	La quantification des OAP répond aux objectifs de production du nombre de logements
	OBJECTIF 2 : <i>Une armature urbaine à consolider</i>	Dans les OAP des polarités, une diversification des formes d'habitat est proposée.
	OBJECTIF 3 : <i>Affirmer des centres-bourgs vivants et dynamiques</i>	La localisation préférentielle des secteurs de développement dans les polarités et près des centres-bourgs permet de conforter les équipements de proximité qui y sont présents. Permettant l'accueil de nouveaux résidents, ces nouveaux quartiers participent au développement de l'offre locale. Le réseau de cheminement a également été réfléchi afin de faciliter au mieux l'accès à ces équipements.
	OBJECTIF 4 : <i>Tendre vers la sobriété foncière</i>	- Les OAP proposent des opérations plus denses que les projets constatés à ce jour sur l'intercommunalité du fait notamment des objectifs de modération de la consommation d'espace. - Dans l'organisation des futures opérations il a été privilégié des formes urbaines réinterprétant les codes des bâtis typiques des bourgs et formes urbanistiques existantes spécifiques au contexte local.

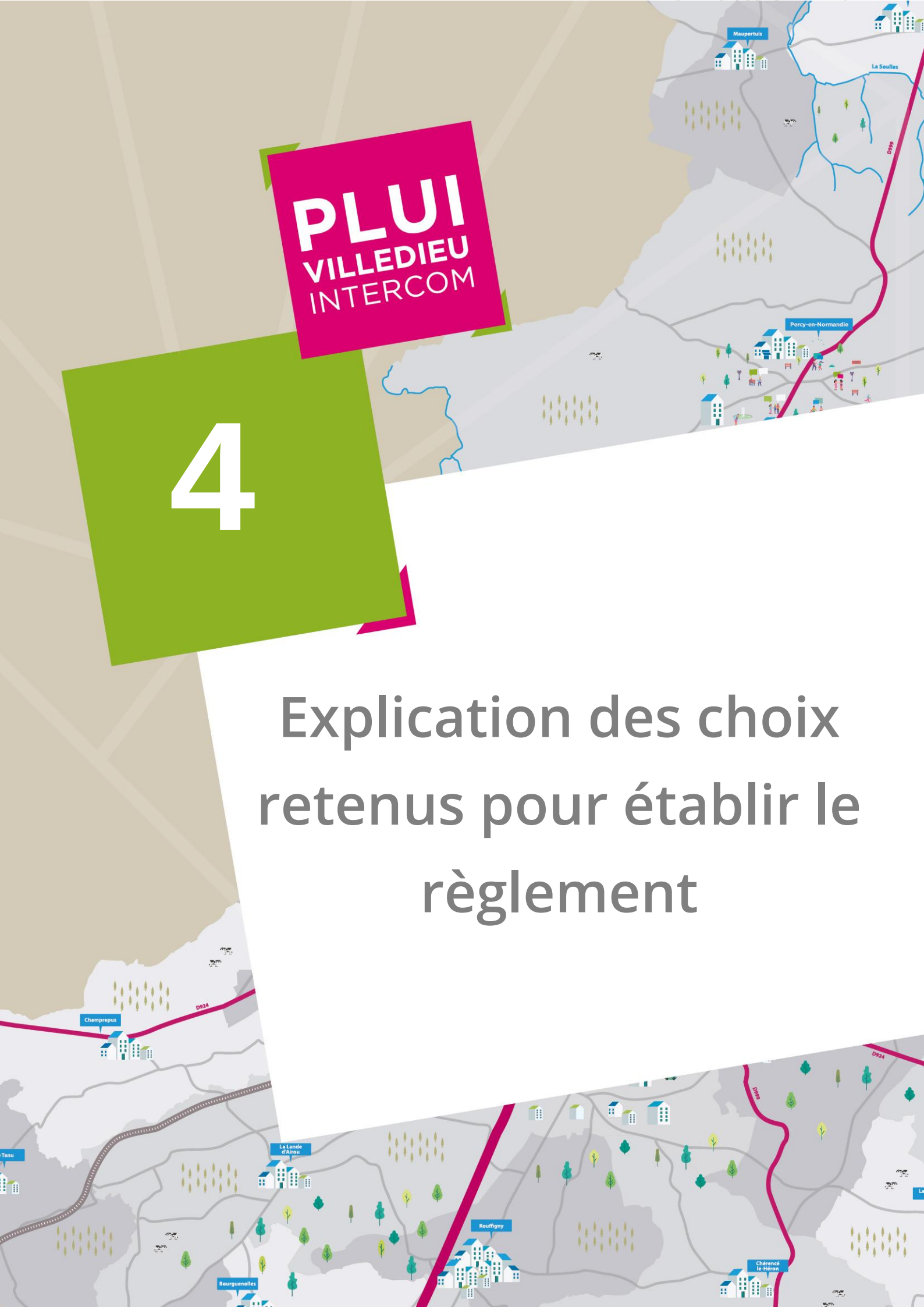
OBJECTIFS DU PADD		DISPOSITIONS DES OAP
AXE 1 LE CADRE DE VIE SUPPORT D'UNE RURALITÉ ATTRACTIVE	OBJECTIF 1 : Mettre en valeur le cadre rural, élément fondateur de l'identité du territoire de Villedieu Intercom	- Les cônes de vues, le patrimoine bâti, l'intégration paysagère, la topographie sont des éléments pris en considération dans l'objectif d'intégrer les opérations à leur environnement. - La végétation existante est préservée si elle représente un intérêt paysager ou de biodiversité.
	OBJECTIF 2 : Préparer le territoire aux défis du changement climatique	- Aucune zone à urbaniser n'a été délimitée sur des secteurs identifiés en milieux remarquables notamment en réservoirs de biodiversité. - La desserte en réseaux a été prise en compte dans les choix de délimitation des zones à urbaniser. - Les risques sont pris en compte lors de la définition des projets. L'assainissement et la sensibilité des milieux ont aussi été étudiés afin de bâtir les zones les plus propices et les moins impactantes. - Les franges urbaines / agricoles sont traitées par des zones tampons et la création de haies afin de limiter les conflits d'usages d'une part et d'enrichir la trame verte urbaine d'autre part



OBJECTIFS DU PADD		DISPOSITIONS DES OAP
AXE 2 FAIRE RAYONNER VILLEDIEU INTERCOM AUTOUR DE SON ÉCONOMIE	OBJECTIF 1 : Capitaliser sur les atouts économiques présents	Les règles associées aux zones à urbaniser à vocation économique permettent d'encadrer la structuration de l'activité économique attendue selon les secteurs. En appui avec le schéma de principe de l'OAP, elles proposent des aménagements favorisant la création de zones d'activités qualitatives (végétalisation, implantation du bâti, ...).
	OBJECTIF 2 : Organiser l'économie de Villedieu Intercom	
	OBJECTIF 3 : Soutenir l'économie de proximité	

OBJECTIFS DU PADD		DISPOSITIONS DES OAP
AXE 3 L'HABITAT ET LE CADRE DE VIE	OBJECTIF 1 : Une programmation de logements en réponse aux besoins de développement du territoire	- Dans l'organisation des futures opérations il a été privilégié des formes urbaines réinterprétant les codes des bâtis typiques des bourgs et formes urbanistiques existantes spécifiques au contexte local. - Les franges urbaines / agricoles sont traitées par des zones tampons et la création de haies afin de limiter les conflits d'usages d'une part et d'enrichir la trame verte urbaine d'autre part. - Les schémas des OAP intègrent une trame viaire et de cheminements doux, ainsi que des espaces de stationnements si nécessaires. L'objectif est de fluidifier les déplacements et de favoriser l'usage des modes doux. Pour certains secteurs, qui nécessitent plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, des emplacements réservés ont été positionnés afin de gérer la faisabilité des opérations résidentielles pressenties
	OBJECTIF 2 : Améliorer la qualité du parc existant	
	OBJECTIF 3 : Accompagner le parcours résidentiel des habitants	
	OBJECTIF 4 : Habiter au sein du bourg où il fait bon vivre	





PLUI
VILLE DIEU
INTERCOM

4

Explication des choix retenus pour établir le règlement



I. Organisation générale des pièces du règlement

Le règlement du PLUi se structure autour :

- D'un **document graphique** où figurent les différentes zones (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles) définies sur le territoire intercommunal et auxquelles se superposent l'ensemble des prescriptions et informations particulières :
 - Les Emplacements Réservés (L 151-41 du Code de l'Urbanisme).
 - Les bâtiments susceptibles de changer de destination (L 151-11 du Code de l'Urbanisme)
 - Les éléments identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme.
 - Les Espaces Boisés Classés (EBC).
 - Les secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- d'un **règlement écrit** venant fixer les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire intercommunal. Il fixe aussi les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones délimitées par le document graphique.

Chaque zone est régie par **sept articles** s'organisant de la manière suivante :

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions

Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions.

Article 1.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Chapitre 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Article 2.4 : Stationnement

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux



II. Organisation du zonage

Les Plans Locaux d'Urbanisme, conformément aux articles L 101-1 à L 101-3 doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, l'équilibre notamment entre le renouvellement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et la protection des sites, milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensemble urbains et du patrimoine bâti remarquables.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Villedieu Intercom vise à permettre l'évolution et la densification des tissus urbains existants et des secteurs actuellement ouverts à l'urbanisation et à privilégier le développement d'espaces situés au sein des enveloppes urbaines ou en continuité des villages et hameaux existants.

La phase de diagnostic du territoire a permis d'identifier les enjeux environnementaux et agricoles. Ainsi, les enjeux environnementaux ciblent, sur la base de l'état initial de l'environnement, les terrains qu'il convient de préserver pour assurer les équilibres des milieux naturels et les continuités écologiques.

Les espaces urbanisés et le choix de développement ont été guidés en associant à la fois une inversion du regard et une analyse des paysages urbains et naturels. Inverser le regard consiste à privilégier une démarche qui identifie les enjeux naturels, les enjeux agricoles et donc les espaces agricoles et naturels à préserver, ainsi que les secteurs soumis à des risques, et plus spécifiquement les risques naturels (inondation notamment). Le travail de terrain et l'analyse des paysages et de la morphologie urbaine permettent d'identifier les éléments à préserver (paysagers, patrimoniaux, etc.) ainsi que les secteurs préférentiels d'extension en cohérence avec le bâti existant.

Zones du PLU	U	AU	A	N
Surface (ha)	870,83 ha	56,51	23 096,01a	5 621,95
Pourcentage	2,94%	0,19%	77,91%	18,96%

La combinaison de l'ensemble de ces critères ainsi que l'analyse des capacités de densification à l'intérieur des espaces bâtis permettent en lien avec les objectifs du PADD de déterminer cet équilibre entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

Ainsi, la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs inscrits comme constructibles (à court, moyen et/ou long terme) dans les documents d'urbanisme communaux précédemment en vigueur ont dû être réinterrogés pour prendre en compte ces éléments mais également les évolutions législatives en matière d'urbanisme (modération de la consommation d'espaces, préservations des trames vertes et bleues, etc.).



1. Les différents types de zones

Le règlement graphique du PLUi, ou « plan de zonage », se décompose en quatre catégories, déclinées en zones et en secteurs aux règles différentes, visant à considérer les enjeux du territoire et à répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le zonage comprend quatre différents types de zones ayant chacune une vocation différente :

- **Zone Urbaine : « zone U »**, comprenant les secteurs suivants UA/UA1, UB, UC à vocation d'habitat, US à vocation d'équipement et UX à vocation d'activités

Type zone	Surface (en ha)
UA	10,38
UA1	29
UB	477,37
UC	128,51
US	59,47
UX	164,05

- **Zone A Urbaniser : « zone AU »**, comprenant les secteurs suivants 1AU, 2AU à vocation d'habitat et 1AUX et 2AUX à vocation d'activités

Type zone	Surface (en ha)
1AU	22,5
1AUX	7,39
2AU	17,7
2AUX	7,85

- **Zone Agricole : « zone A »**, comprenant les secteurs suivants A, Ap permettant la protection des captages d'eau en secteur agricole et Ax permettant le développement d'activités existantes

Type zone	Surface (en ha)
A	23 058,02
AX	16,0
AP	0,5



- **Zone Naturelle : « zone N »**, comprenant les secteurs suivants N, Np permettant de protéger les captages d'eau en secteur naturel; Nc d'activités de carrières ; Nt d'activités touristiques, Nx permettant le développement d'activités existantes, Nz pour le parc zoologique et NI pour les espaces naturels de loisirs.

Type zone	Surface (en ha)
N	4 869,4
NC	59,95
NL	3,18
NP	696,72
NT	1,67
NX	5,05
NZ	7,98

Chaque zone est déclinée en sous-secteurs correspondant à une vocation particulière et dans lesquelles s'appliquent des règles écrites différentes.

Au sein des zones agricoles et naturelles, ont été définis des sous-secteurs indicés correspondant à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, dits STECAL. Ces secteurs indicés de STECAL sont à dissocier des secteurs naturels et agricoles indicés.

Ces secteurs de STECAL sont régis par l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme et correspondent à des espaces isolés au sein des espaces agricoles ou naturels où la constructibilité est autorisée sous réserve d'être limitée et exceptionnelle.

Le règlement du PLUi précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de ces secteurs de STECAL.



2. Les trames spécifiques

- **Les Emplacements Réservés (article L 151-41 du Code de l'Urbanisme) :**

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés peuvent être délimités s'ils sont strictement réservés :

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier,
- aux espaces verts à créer ou modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques,
- aux programmes de logement incluant une mixité sociale,

Une réflexion sur les emplacements réservés a été menée sur l'ensemble des communes, en s'appuyant notamment sur les PLU existants et aux besoins issus des projets d'aménagements portés.

Les emplacements réservés ont été identifiés sur le territoire, ont des objectifs différenciés :

- **Aménagement de voiries** : la majorité des emplacements réservés ont été créés pour créer ou élargir des voiries, afin d'améliorer et de sécuriser la desserte et la circulation dans les communes. Certains emplacements réservés sont dédiés à la création de liaisons douces, afin de favoriser les modes actifs sur le territoire.
- **Création d'espaces de stationnement** : plusieurs futurs parkings à agrandir ou créer ont été fléchés par les élus, la plupart du temps afin de desservir des équipements communaux ou des sites touristiques.

Seules les communes de Villedieu les Poêles – Rouffigny, de Sainte-Cécile et de Fleury disposent d'emplacements réservés qui figurent au zonage du PLUi.



- **Les Espaces Boisés Classés (articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) :**

L'article L 113-1 du Code de l'urbanisme indique que le PLUi peut « classer » comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Pour répondre aux objectifs en matière de Trame verte et bleue, développés dans le PADD, l'outil EBC a été mis en place dans le PLUi pour :

- affiner la protection des milieux boisés les plus emblématiques,
- compléter la gestion de l'armature des continuités écologiques, Natura 2000, ZNIEFF,
- s'assurer du respect de préservation du caractère boisé des boisements issus de compensations environnementales.

Les espaces boisés sont identifiés aux documents graphiques en tant qu'espaces boisés classés et sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs aux Espaces Boisés Classés.

L'élaboration du PLUi a été l'occasion de mener une nouvelle analyse des boisements sur l'ensemble des communes.

Les espaces boisés identifiés au PLUi sont les espaces arborés existants en milieu urbain, naturel ou agricole.

Ces espaces présentent un intérêt paysager et/ou patrimonial et/ou écologique. À ce titre, cette trame ne comprend pas les boisements n'ayant pas d'intérêt écologique tels que les peupleraies et les résineux faisant généralement l'objet d'une exploitation forestière. Les documents graphiques recensent des Espaces Boisés Classés répartis sur l'ensemble du territoire.

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitres I et II du titre Ier du livre II du Code forestier. Les coupes et abattages sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L 421-4, sauf si la parcelle relève d'un plan simple de gestion ou tout autre outil de gestion approuvé dans le cadre du Code forestier.

Le PLUi identifie au titre de l'article L 113-1 :

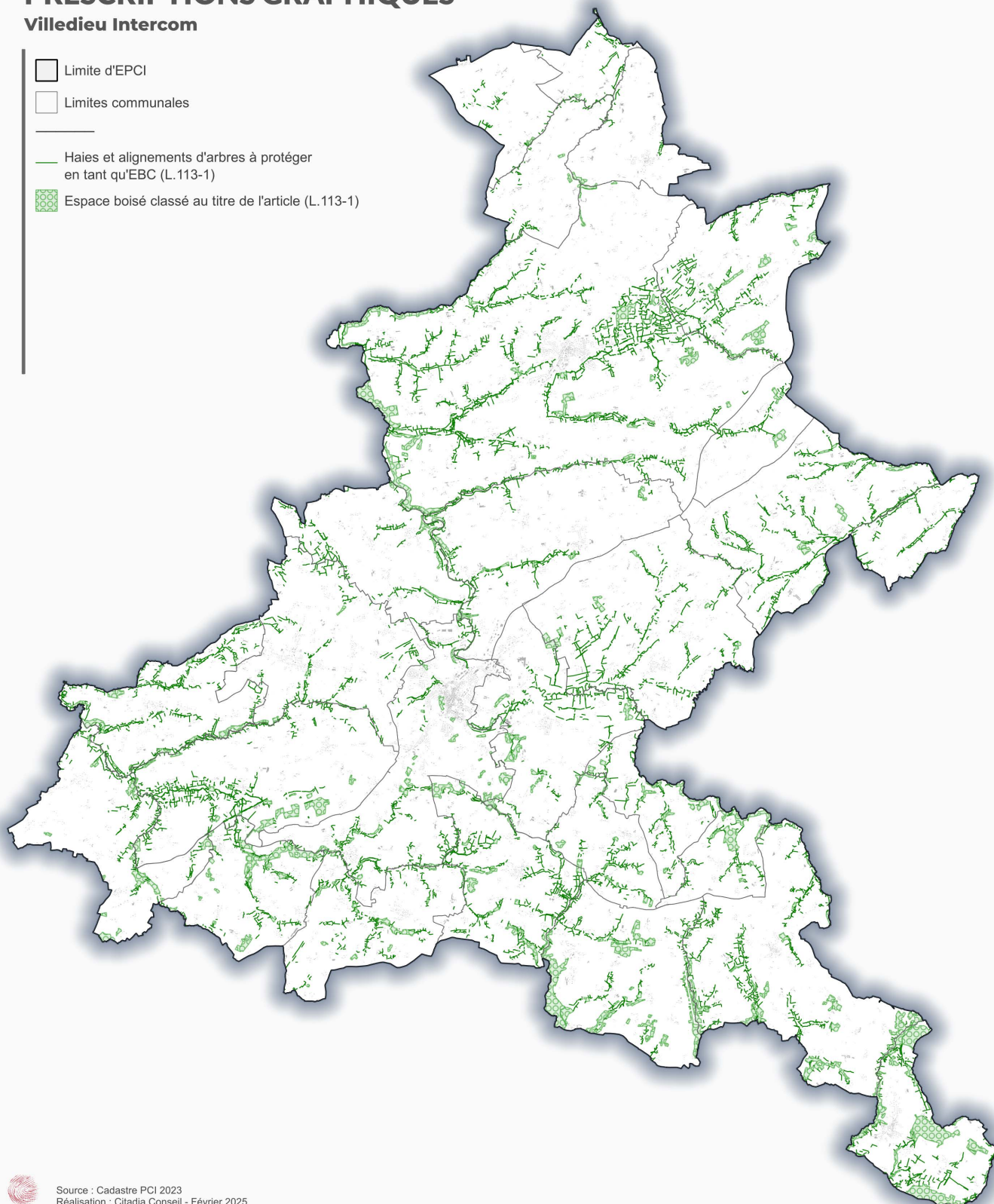
- **1 049,3 ha d'espaces boisés**
- **708,9 km de haies**



PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Villedieu Intercom

-  Limite d'EPCI
-  Limites communales
-  Haies et alignements d'arbres à protéger en tant qu'EBC (L.113-1)
-  Espace boisé classé au titre de l'article (L.113-1)



Source : Cadastre PCI 2023
Réalisation : Citadia Conseil - Février 2025



- **Inscriptions graphiques visant à protéger le patrimoine végétal, les alignements d'arbres et les haies ainsi que la trame verte urbaine**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme.

Afin de satisfaire les objectifs de préservation des paysages, de la Trame verte et bleue et du patrimoine naturel prônés dans le PADD, les règlements graphiques et écrits prévoient l'identification de plusieurs secteurs paysagers à protéger pour des raisons écologiques et paysagères.

Afin d'en assurer la préservation, le règlement prescrit la conservation de leur aspect naturel et végétal.

Pour les alignements d'arbres et les haies, un inventaire a été réalisé dans le cadre du PLUi puis inscrit au règlement graphique. Ces boisements particuliers sont identitaires du territoire, où le réseau de haies est très développé. Par ailleurs, leur rôle avéré dans la fonctionnalité écologique des espaces agricoles les rend très importants pour la trame verte locale (microclimat, ombrage, maintien des sols etc.). Enfin, les alignements d'arbres repérés dans les secteurs urbains participent grandement à la qualité paysagère du tissu urbanisé et à la trame verte urbaine, c'est pourquoi il a été souhaité de les protéger au sein du PLUi et garantir leur pérennité.

Pour ce faire, le règlement requiert que ces linéaires peuvent être déplacés et doivent être remplacés en cas de destruction. Spécifiquement pour les haies, le percement reste possible mais de manière mesurée afin de ne pas non plus entraver l'activité agricole mais la concilier sur ce point avec la préservation de ce patrimoine végétal identitaire et dont les services écosystémiques ne sont plus à démontrer.

En ce qui concerne l'inscription graphique en secteur bâti, elle recouvre les vergers et fond de jardins servant de transition avec les zones agricoles et porte l'ambition de favoriser le maintien de ces éléments de trame verte au sein des tissus urbains au regard des aménités éco-paysagères qu'elles apportent (qualité du cadre de vie, rafraîchissement de l'atmosphère, ombrage, infiltration des sols, fonction nourricières...).

Compte-tenu de la diversité de l'occupation des sols couverts par cette inscription graphique le règlement tend à maintenir la perméabilité écologique des sites et préserver le caractère végétal contribuant à en faire de lisières qualitatives ou des aires de respiration via une constructibilité et des possibilités d'aménagements limitées.

Le PLUi identifie au titre du L 151-23 :

- **13 arbres remarquables**
- **576 km de haies à protéger**
- **201,3 ha de boisement**
- **2 421,2 ha de zones humides**



PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Villedieu Intercom

□ Limite d'EPCI

□ Limites communales

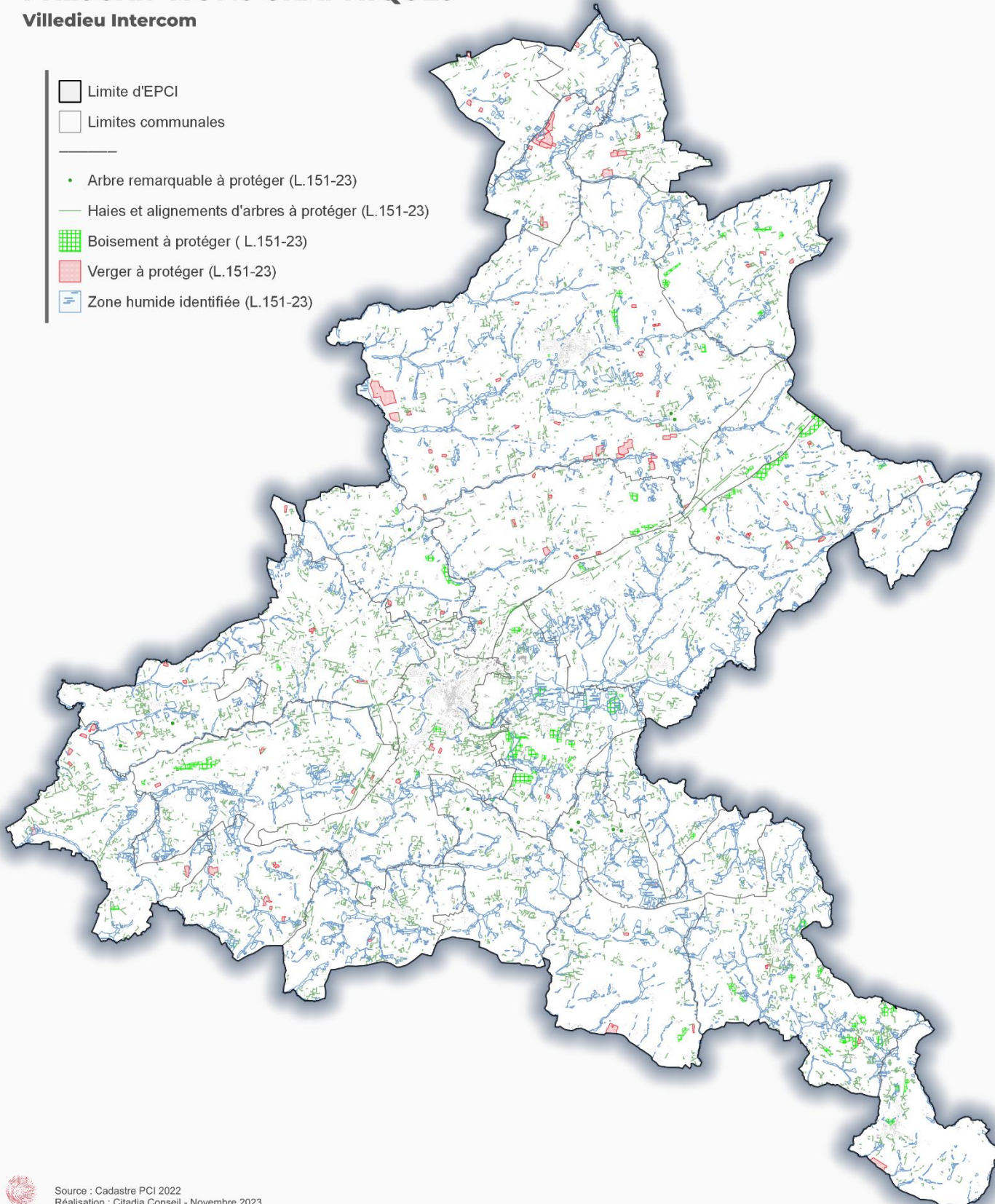
• Arbre remarquable à protéger (L.151-23)

— Haies et alignements d'arbres à protéger (L.151-23)

■ Boisement à protéger (L.151-23)

■ Verger à protéger (L.151-23)

■ Zone humide identifiée (L.151-23)



Source : Cadastre PCI 2022
Réalisation : Citadia Conseil - Novembre 2023



- **Éléments remarquables du patrimoine et du paysage (articles L 151-19 du Code de l'urbanisme) :**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

L'objectif principal concernant ce patrimoine bâti repéré et cartographié est d'empêcher de porter atteinte aux caractéristiques particulières qui ont conduit à cette identification, notamment de leur singularité architecturale, de leur typologie, de leurs matériaux, etc.

Tels que les articles L 151-41 et R 421-28 du Code de l'urbanisme l'indiquent, ce classement instaure le permis de démolir et/ou la déclaration préalable de travaux.

L'objectif est de fournir un cadre juridique garant du maintien des éléments de patrimoine non-monumental du territoire et des éléments vernaculaires.

Les prescriptions définies ne visent pas à figer l'élément mais bien à garantir que son évolution maintienne ses spécificités et son caractère notamment les éléments de modénature de façade, les ornements et limiter l'introduction d'éléments de composition architecturale dénaturant (en termes de style ou d'époque) la qualité de son enveloppe.

Le règlement fixe que les caractéristiques des bâtiments, porteurs de l'identité du territoire et des éléments de « petit patrimoine » doivent être pérennisés lors des travaux.

Les communes de Villedieu Intercom ont réalisé un repérage des éléments de patrimoine, bâti et naturel, à protéger et à mettre en valeur. Ces éléments participent à l'identité du territoire ou contribuent à la richesse du paysage et à la protection de la biodiversité.

Le diagnostic du patrimoine répertorie les éléments que les communes ont souhaité protéger, en établissant un relevé détaillé de ces éléments de petit patrimoine protégés, indiqués sur le règlement graphique.

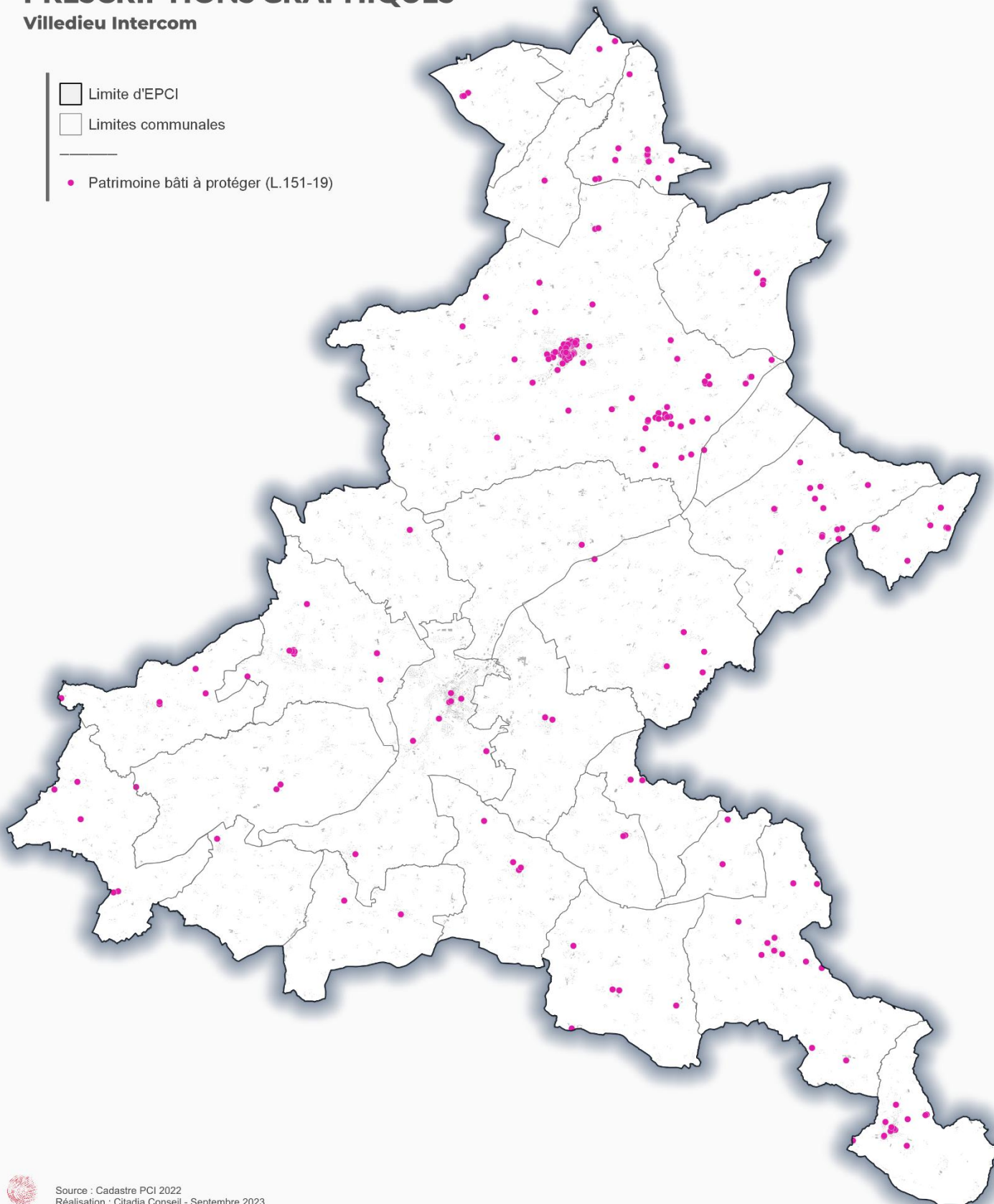
Le PLUi identifie 286 bâtiments au titre de l'article L 151-19.



PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Villedieu Intercom

-  Limite d'EPCI
-  Limites communales
-  Patrimoine bâti à protéger (L.151-19)



Source : Cadastre PCI 2022
Réalisation : Citadia Conseil - Septembre 2023

CITADIA

- **Les linéaires commerciaux à protéger :**

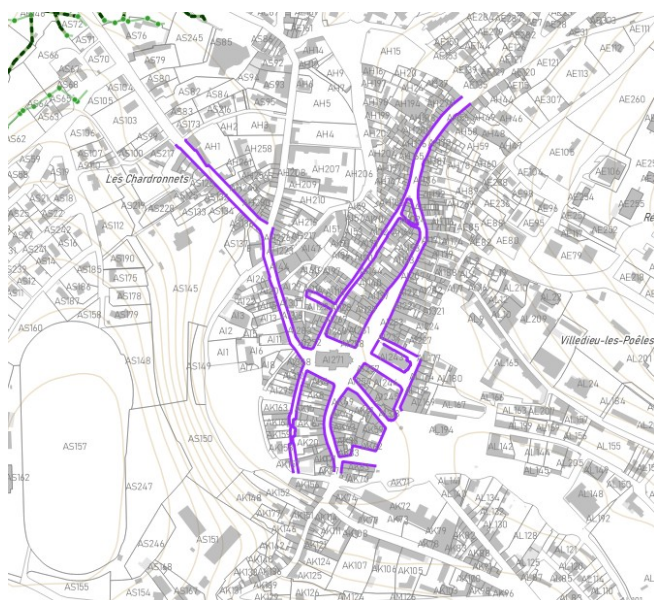
L'article L 151-19 du Code de l'urbanisme dispose que le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale. L'ensemble des cases commerciales ne peuvent avoir un autre usage et donc ne peut faire l'objet d'un changement de destination, notamment à vocation d'habitat.

Les services et commerces jouent un rôle majeur dans l'attractivité et la vitalité des centres-bourgs du territoire en participant à l'animation des villes et quartiers.

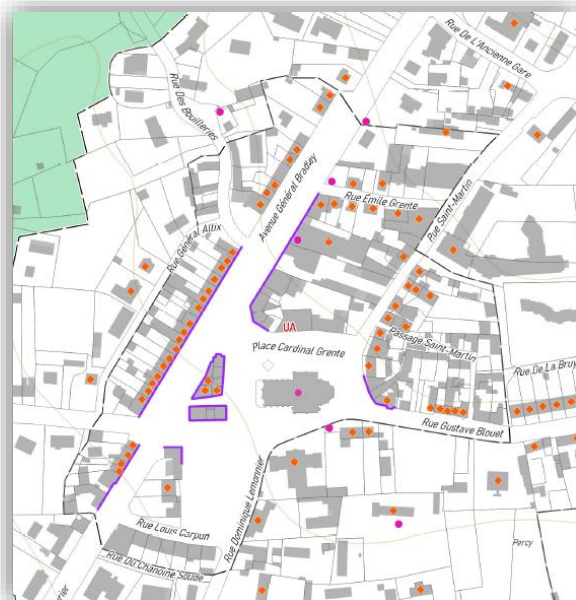
Afin de renforcer le rôle des centralités urbaines et en vue d'assurer le maintien d'une dynamique commerciale en centre-bourg, il est fait application de l'article L 151-37 4° du Code de l'urbanisme.

Les centres-bourgs concernés sont ceux de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny et Percy-en-Normandie.

Villedieu-les-Poêles-Rouffigny



Percy-en-Normandie



Les documents graphiques du règlement identifient 3,92 km de linéaires commerciaux à protéger.



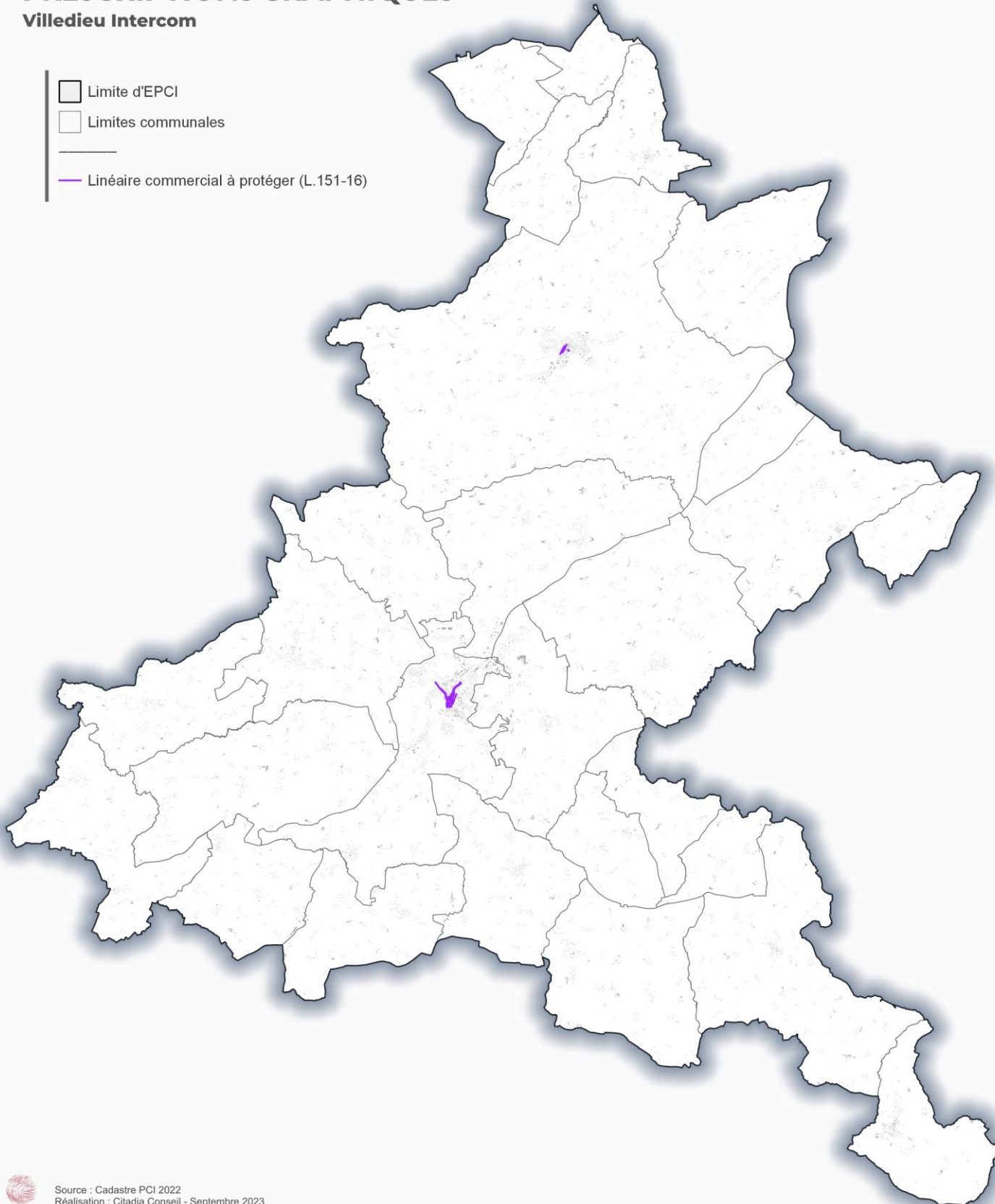
PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Villedieu Intercom

□ Limite d'EPCI

□ Limites communales

— Linéaire commercial à protéger (L.151-16)



Source : Cadastre PCI 2022
Réalisation : Citadia Conseil - Septembre 2023

CITADIA



- **Les changements de destination en zones agricoles, naturelles ou forestières :**

L'article L 151-11 du Code de l'urbanisme dispose que dans les zones agricoles, naturelles et forestières, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site. Il est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et en zone naturelle à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Le territoire de la Villedieu Intercom, à dominante rurale, comprend de nombreux bâtiments agricoles de qualité dont la destination pourrait évoluer. Étant donné que l'évolution de ces bâtiments vers d'autres destinations n'est pas autorisée (sauf si cette évolution relève d'une activité complémentaire à l'activité agricole existante) il est nécessaire de les identifier afin de permettre leur changement de destination s'il n'entrave pas au fonctionnement de l'activité agricole.

De plus, cela permet de répondre à une certaine demande en logements et en hébergements touristiques (type chambres d'hôtes, gîtes, ...) inscrits dans l'espace rural, participant au maintien du patrimoine et à la préservation des espaces naturels.

La possibilité de changement de destination offerte dans le cadre du PLUi en zone agricoles et naturelles permet d'encadrer l'évolution d'anciens bâtiments agricoles en prévoyant leur changement de fonction vers des destinations autres en respectant le caractère agricole ou naturel de la zone. Il s'agit d'autoriser ce changement vers des vocations qui valorisent le patrimoine architectural de ce patrimoine vernaculaire, notamment l'habitat ou l'hébergement touristique de type gîte ou chambre d'hôte, ou encore l'artisanat et commerce de détail, etc.

L'ensemble des bâtiments identifiés pourront faire potentiellement l'objet d'une demande de changement de destination. Au moment du dépôt de permis de construire, l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS dans les espaces naturels sera nécessaire pour valider l'effectivité du changement de destination.

Les documents graphiques du règlement identifient ces bâtiments en zones agricoles, naturelles et forestières.

Le PLUi identifie 384 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Un atlas récapitulatif des changements de destination est joint au présent rapport de présentation.



PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

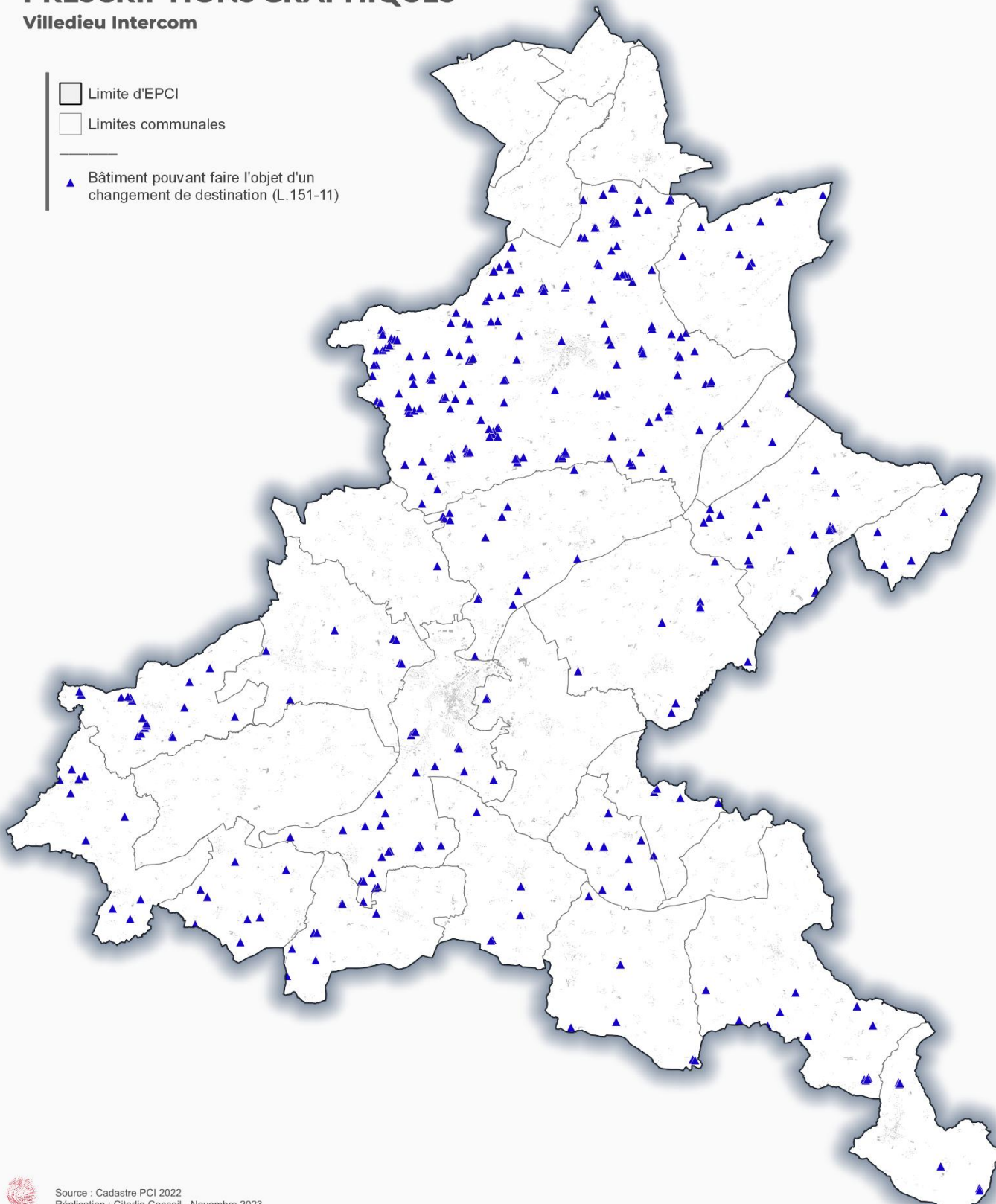
Villedieu Intercom

0 2 4 km



-  Limite d'EPCI
-  Limites communales

-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11)



CITADIA

Source : Cadastre PCI 2022
Réalisation : Citadia Conseil - Novembre 2023



III. Justifications des zonages par communes

Beslon :

Les zone 1 AU représentent une superficie de 1,8 ha. Elles sont en continuité directe du bourg et permettent la construction de 21 logements nouveaux logements. A noter que le secteur 1 AU proche de l'église appartient déjà à la commune.

La zone NI située au nord, est un secteur relativement humide qui ne peut faire l'objet d'urbanisation et qui servira d'espace de loisirs.

L'espace de densification situé proche de la rue des pommiers devrait être rapidement urbanisé puisque le propriétaire dispose d'un projet qui permettra de combler cette dent creuse.

A la Huardière, la zone UC permettra une densification du secteur, sans capacité d'extension.

Boisyvon :

La commune de Boisyvon, de part la configuration et la superficie de son cœur de bourg, n'a pas été considérée comme pouvant faire l'objet d'une extension. Pour autant, le cœur de bourg est zoné en UC, ce qui permet la densification au sein de l'enveloppe urbanisée.

Bourguenolles :

Le secteur 1 AU ne dispose pas actuellement de projet d'urbanisation, mais il est enchâssé au cœur de l'espace urbanisé du bourg. Cette zone permet la création de 6 logements. Il apparaît donc souhaitable de l'urbaniser au premier chef. Les 2 zones 2 AU situées au nord et au sud du bourg forment davantage des extensions, qui ne disposent pas non plus actuellement de projet. Il sera donc nécessaire pour la commune, dans les 6 ans qui viennent, d'acquérir tout ou partie de ces secteurs, et /ou de mettre en place des projets d'urbanisation qui pourront rapidement être mis en œuvre.

Les hameaux sont zonés en UC pour permettre leur densification, sans extension possible.

Au hameau de l'épine, une zone UX a été définie pour prendre en compte entre autres, de la présence de l'une des entreprises les plus importantes du territoire, AMB. Il n'y a pas d'extension de cette zone, ni de capacité de densification.

Champrépus :

Cette commune ne dispose pas de zone d'extension immédiate de l'urbanisation. Il sera nécessaire pour la commune de disposer de projets sur les 2 zones 2 AU dont elle dispose, dans les 6 années qui viennent.

A l'est du bourg, la zone UX est prévue. Elle est densifiable pour les entreprises déjà installées. Elle est directement en lien avec l'enveloppe urbaine du bourg et participe à son armature.



Le zoo de Champrepus est couvert par 3 secteurs de taille limitée Nz. Ces dernières reprennent l'emprise au sol des projets portés par le gestionnaire.

Chérencé-le-Héron :

La commune dispose d'un lotissement qui est en cours de vente depuis 2016. Actuellement, sur les 8 parcelles à vendre, 4 le sont déjà. La zone 1 AU d'une superficie de 1 ha pour 12 logements, est le prolongement naturel du premier lotissement. Cette phase 2 du projet, vient fermer le bourg par le nord, en direction de la place de l'église. D'ici à 2035, échéance du PLUi, se sont 16 logements nouveaux qui pourront ainsi être construits, au-delà des espaces de densification qui existent au sein de l'enveloppe urbaine zonée en UB.

La commune dispose d'une station d'épuration, en capacité de recevoir les effluents nouveaux. La parcelle devrait faire l'objet d'un permis d'aménager dans les 3 ans et elle est entièrement desservie par les réseaux.

Coulouvray-Boisbenâtre :

Cette commune ne dispose que de capacité de densification, au sein de l'enveloppe urbanisée du bourg. La zone 2 AU est actuellement propriété communale et devra faire l'objet d'un projet pour qu'elle puisse être construite, dans les 6 années qui viennent.

Fleury :

Le bourg de fleury dispose d'une urbanisation réalisée au coup par coup au gré des différents projets, ce qui implique une difficulté d'identification du cœur de bourg. La densification est moins dense en allant vers l'ouest, ce qui a nécessité la définition de 2 zones différentes pour caractériser l'enveloppe urbaine du bourg. La zone UB se trouve au cœur de bourg et la zone UC disposant d'une urbanisation plus lâche au lieu-dit les carrières et la Vicomterie. Les hameaux densifiables sont également zonés en UC.

Vers le nord, au lieudit Le logis, l'urbanisation est zonée en UB, car les constructions présentes alternent entre bâtis anciens et récents, directement en lien avec la mairie et le cœur de bourg. Une zone 2 AU y est adossée ce qui permettra d'étendre cette partie du bourg vers le sud, sans compromettre la capacité d'extension des bâtiments d'exploitation agricole. Cette zone 2 AU viendra fermer ce secteur et permettra de casser l'image de village rue actuel.. Elle est déjà desservie par une voie en attente.

La zone de la Bertochère dispose de 3 zonages différents. L'espace déjà urbanisé est en UX, le reste de la zone située au nord de la RD 924 est en 1 AUx, avec un point de vigilance particulier qui a été porté à la présence d'habitation, à l'ouest de site. En effet, il est nécessaire de faire en sorte que la zone 1 AUx se développe par des activités compatibles avec le voisinage de l'habitat. Il s'agit de 3.4 ha.



Au sud de la RD924, une extension progressive dite de phase 2 pourra voir le jour par l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2 AUx d'une superficie de 8 ha environ. Cette zone pourra également s'urbaniser par phases. Toutefois, l'optique de la collectivité est de finaliser la vente des zones existantes ou densifier les zones existantes qui le permettent. Ensuite, créer et commercialiser la tranche 2 de la monnerie à Percy-en-Normandie. Le cas échéant, favoriser la reprise d'une activité économique de la friche industrielle des AIM, déjà artificialisée et seulement dans un quatrième temps, d'urbaniser la zone 2 AUx à Fleury.

La Bloutière :

La commune dispose d'une zone 2 AU sur laquelle n'existe pas de projet actuellement.

Au-delà du cœur de bourg zoné en UB, 2 hameaux en UC pourront être densifiés à Canada et la Suérie.

La Chapelle-Cécelin :

Le bourg dispose d'une urbanisation de densité variable. Cela implique qu'une partie ait été zonée en UC, ce qui offre une capacité de densification importante pour développer l'enveloppe urbaine du bourg. En effet, cette zone dispose d'un bâti très lâche, mais dont les espaces de densification se trouvent en direction du centre bourg.

Une zone 2 AU sans projet d'urbanisation actuellement, vient renforcer du centre-bourg de par sa localisation à proximité de la mairie.

La Colombe :

La parcelle ZM96 dispose de 5 lots à bâtir et fera l'objet d'un démarrage de l'urbanisation dès l'approbation du PLUi. Les propriétaires s'engagent à la mise en place des voiries et réseaux. La zone 2 AU située au nord sera urbanisable d'ici dans un délai de deux à trois années le temps de monter un projet. Les parcelles ZL45 et ZL46 en 1 AU, dans un délai ultérieur. Les zones 1 AU viennent fermer le bourg et le densifier.

La zone NI vient confirmer la présence d'un petit étang qui forme un espace de loisirs, en plus des cours de tennis et football qui existent directement au sud de la zone NI. Les terrains ne sont plus actuellement utilisés et pourraient dans un avenir à moyen terme, basculer en zone urbanisable à vocation de logement.

Les 2 hameaux de La Quetterie et Le Buisson sont zonés en UC pour permettre une densification de ces espaces.

La zone d'activités de La Colombe pourra également être densifiée et optimisée dans un futur proche, avec plusieurs parcelles encore vierges de construction.

**La Haye-Bellefond :**

Cette commune ne dispose pas de cœur de bourg constitué. Pour autant, dans un souci d'équité avec les autres communes, il a été décidé que le bâti autour de l'église pourrait faire l'objet d'un zonage spécifique en UC, même si l'urbanisation y est peu importante. Cette commune est très rurale et son urbanisation est exclusivement diffuse.

La Lande d'Airou :

Une zone 1 AU pour une superficie de 6000 m² environ a fait l'objet d'une étude de géomètre expert pour convenir de la faisabilité de la première tranche de lotissement sur les terrains appartenant à la commune. Il y aurait 5 nouveaux logements de créés sur cette parcelle. Cette dernière forme la première tranche d'une opération plus vaste qui englobe la zone 2 AU d'environ 1 hectare. Une étude de sol est en phase de réalisation sur cette zone 2 AU.

Une partie importante de la commune est en zone natura 2000, ce qui ne permet pas l'extension de l'urbanisation vers le sud et l'ouest de la commune. Les zones 1 AU et 2 AU se trouvent hors périmètre.

Le hameau de la dorée peut être densifié du fait d'un zonage en UC. Ce hameau forme un second pôle de densité au sein de la commune ; toutefois, il ne peut être étendue du fait qu'il est toujours privilégié un développement du cœur de bourg où se trouvent les commerces et services de la commune.

Une carrière existe au sud de la commune, entre La Lande d'Airou et Villedieu-les-Poêles-Rouffigny. Cette carrière est zonée en NC, dans le périmètre qui a été définie par les arrêtés préfectoraux.

La Trinité :

La commune a pour ambition d'acquérir la parcelle en 1 AU puisque les propriétaires ont donné leur accord pour la vendre. Par la suite, les études liées à l'urbanisation de la parcelle et le permis d'aménager pourront débiter, dans l'objectif de viabiliser 3 parcelles. Le terrain est actuellement viabilisé. L'opération pourrait trouver son terme dès la fin 2026.

Une zone US a été créée pour individualiser la salle des fêtes et le petit parc attenant, pour éviter toute urbanisation nouvelle trop proche de cette salle des fêtes et ainsi, éviter les nuisances, notamment sonores.

Dans le secteur dit du Presbytère, une zone UC a été créée car l'urbanisation est moins dense que dans le cœur de bourg. Toutefois, l'enveloppe urbaine du bourg englobe la zone UB et la zone UC.

Une zone UC a été créée au hameau de la Chapelière pour permettre sa densification, avec des propriétaires qui ont manifestement des projets en ce sens.

Le Guislain :



La commune n'a pas de projet d'urbanisation et ne dispose pas de zone à urbaniser.

Le bourg pourra toutefois être densifié, au sein de son enveloppe urbaine existante par la création d'une zone UC.

Le Tanu :

Cette commune a fusionné celle du Tanu et celle de Noirpalu. C'est dans cette optique qu'il a été choisi de donner des capacités de développement futures en 1AU pour 2 logements et 2 AU pour le reste.

Au Tanu, une petite zone 1 AU a été créée sur une parcelle dont le propriétaire a un projet de vente pour la construction de deux logements maison. Pour l'instant le projet reste vague et plutôt lointain.

A Noirpalu, la commune dispose d'un terrain sur la parcelle A58, avec une entrée sur la parcelle A 603. Un projet de lotissement pourrait être mise en place par la commune, mais sans que la commune ne dispose de réel projet aujourd'hui, d'où un zonage en 2 AU. En outre, cette zone 2 AU s'appuie sur une zone UB qui forme l'ancien bourg de Noirpalu. Y est adossé au lieu-dit La Valette, une zone UC à l'urbanisation plus lâche, mais qui forme toutefois, l'enveloppe urbaine de l'ancien bourg de Noirpalu.

Au Tanu, seul le bourg a été zoné en UB. La partie dite de la Croix Lucas dispose d'une urbanisation plus diffuse et reste en zone UC.

Margueray :

Une zone 1 AU a été mise en place au sud est du bourg, en continuité de l'urbanisation déjà existante. Il s'agit d'une zone qui permet de compenser la perte de 5 logements liés à la construction de la ligne électrique à très haute tension. Le bourg a été zoné en UB pour permettre la création de la zone 1 AU. Toutefois, cette zone UB est peu constituée autour des équipements publics de la commune et de l'ancien presbytère qui va faire l'objet d'une réhabilitation complète à vocation de logement.

La zone 1 AU a une superficie de 6000 m² pour 8 logements. Le nombre de logements correspond à la compensation évoquée plus haut, ainsi qu'à un quota de nouvelles constructions permettant une augmentation de logements et une stabilisation de la population.

Maupertuis :

La commune dispose d'un projet de longue date, pour étoffer le bourg et créer des espaces de loisirs en plus de ceux qui existent déjà et créer un espace de logements sur une partie du bourg où les constructions n'ont jamais été terminées, mais où des dalles avaient été construites.

Sur la zone NI, en continuité immédiate du bourg, la commune souhaite organiser une aire de plantation de pommiers et petit espace agricole en permaculture, juste derrière la salle de convivialité.



Maupertuis dispose déjà d'une vaste zone US au cœur du bourg, qui regroupe un parc, une zone de piquenique, jeu de boule et autres jeux pour enfants, aire de camping-car.

Une zone UC moins dense que la zone UB permet de conforter l'enveloppe urbaine du bourg. Des capacités de densification existent au sein de cette zone UC.

Montabot :

La commune souhaite étoffer le bourg en construisant de l'autre côté de la RD 98. La zone 1 AU est la plus proche du cœur de bourg et dispose déjà d'une demande d'autorisation d'urbanisme, de la part du propriétaire du terrain.

La zone 2 AU ne dispose pas de projet.

Montbray :

Au sud du bourg, un lotissement va être créé. Le plan masse évoque l'implantation de 8 logements individuels. Du fait de ce projet très avancé, la parcelle d'implantation a été zonée en UB, partant du principe que le permis d'aménager serait délivré d'ici le début de l'année 2024.

A l'est du bourg, une zone 2 AU vient conforter et densifier le cœur de bourg, lui-même zoné en UB. Même si l'urbanisation est plus lâche en direction de la Tabloterie, il faut constater que Montbray dispose d'un hypercentre formé par des maisons de ville et que l'habitat individuel devient donc rapidement moins dense. La densité à la Tabloterie, n'est pas inférieure à celle que l'on peut trouver dans bon nombre de bourg du territoire.

Le lotissement futur évoqué plus haut, sera moins dense que le cœur de bourg et d'une densité comparable à celle de la Tabloterie, soit environ 12 logements ha.

Le hameau de Saint-Martin qui forme la seconde entité bâtie la plus importante de la commune est zoné en UC pour permettre la densification au sein de l'enveloppe urbanisée du hameau. Il est un second bourg qui dispose aussi d'une organisation autour de son église. Il s'agit là d'un bourg patrimonial à préserver.

Morigny :

La commune de Morigny, de part la configuration et la superficie de son cœur de bourg, n'a pas été considérée comme pouvant faire l'objet d'une extension. Pour autant, le cœur de bourg est zoné en UC, ce qui permet la densification au sein de l'enveloppe urbanisée.

Percy-en-Normandie :

La commune dispose actuellement d'un PLU qui a été repris pour réaliser le règlement graphique.



Comme pour les autres communes et en fonction des densités d'urbanisation existante au cœur de bourg, 3 secteurs de zone urbaine ont été créés, UA, UB et UC, allant des espaces très denses à une urbanisation lâche des hameaux.

Les zones à urbaniser permettent de densifier la commune et se trouvent toutes dans l'enveloppe urbaine du bourg de Percy. Ces zones 1 AU disposent de projets d'urbanisation à court terme ou sont en phase d'acquisition, ce qui permet de penser que d'ici au terme de ce PLU, l'ensemble des zones 1 AU seront urbanisées.

Seules la zones 1 AUx vient en extension de l'urbanisation. Elle vient prolonger la zone Ux de la Monnerie, récemment terminée, pour y créer la tranche 2 de cette zone d'activités. Cette zone a été prévue de longue date et ne compromet pas l'activité agricole du secteur. Il est à noter qu'un champ de pommiers existent entre la zone 1 AUx et la RD 999 que Villedieu intercom a décidé de préserver.

Au nord de la commune, la zone UX sur laquelle est implantée l'entreprise Reffuveille industrie est prolongée dans le champ adjacent par une zone 1 AUx, du fait que cette entreprise a un projet d'agrandissement à court terme et qu'elle souhaite rester sur le secteur actuel de ses activités.

Le centre-bourg du Chefresne, rattaché à la commune de Percy-en-Normandie et classé en zone UB, comprend deux zones 1AU et une zone 2AU pour soutenir son développement. Ces zones favoriseront une expansion maîtrisée de ce secteur en projet.

Sainte-Cécile :

La commune souhaite se rendre propriétaire des différentes zones urbanisable de la commune pour y réaliser des opérations d'aménagement en rapport avec ses attentes.

La zone 1 AU est en lien directe avec les différents services publics communaux et notamment l'école et les stades. Elle viendra donc faire la jonction entre le cœur de bourg et la zone sportive US.

Les 2 zones 2 AU sont en pourparlers pour leurs acquisitions et devront être acquises dans les 6 ans qui viennent. Il est à noter que la commune dispose déjà de terrains, actuellement zonés en A, qui jouxtent la zone 2 AU située le long de l'avenue Armand Ligot.

L'armature urbaine formée par le centre bourg est en UB. Elle abrite les différents services et les commerces.

L'une des particularités de Sainte-Cécile est qu'elle est en continuité directe de l'urbanisation de Villedieu-les-Poêles et qu'elle forme avec cette commune, une unité urbaine, notamment pour les parties urbanisées situées à l'ouest de son territoire. Il s'agit des constructions édifiées le long de la rue Jules Moquet, résidences des monts havards, rue des artisans. Ces secteurs, très proches du pôle urbain de Villedieu, sont zonés en UB, car faisant partie intégrante de l'enveloppe urbaine centrale de Villedieu-les-Poêles.

Les zones UX ont été déterminées en fonction du périmètre de chaque zone d'activités. Il en est de même pour les entreprises spécifiques telles que la société fromagère de Sainte-Cécile ou les anciens AIM.

**Saint-Martin-le-Bouillant :**

Une zone 1 AU est créée sur un espace qui dispose d'un réel projet. Ce dernier constitue la phase 2 de l'opération d'aménagement de la rue Ameline. Cette zone va conforter l'armature urbaine zonée en UB du cœur de bourg.

Une zone UC est créée à l'est de l'église. Cet espace, moins dense, pourra être densifié, mais sans extension possible.

Il est à noter l'existence, au cœur de bourg, d'une entreprise assez importante du territoire de Villedieu Intercom, l'entreprise Norgeot frères (bardage, charpente et couvertures). Elle est zonée en UX et est compatible avec le voisinage de l'habitat.

Saint-Maur-des-Bois :

Il n'existe pas de projet d'extension nouvelle dans la commune. Toutefois, des possibilités de densification existent dans 2 hameaux, dont le bourg et le Haut-Val.

Saint-Pois :

Saint-Pois a réalisé un travail important avec le CAUE de la Manche, pour concevoir un projet de densification et de désenclavement d'une partie est de son cœur de bourg. En effet, le projet inclus la capacité de densifier les fonds de parcelles et de désenclaver ses espaces par une voirie qui permettra un bouclage entre la rue des champs repus et la rue du bourg, RD 33.

Les densités apparaissent bien prises en compte par la définition d'une zone UA dans l'hyper centre, une zone UB, moins dense en continuité directe, ainsi qu'une zone UC qui vient étendre l'enveloppe urbaine sur des espaces encore moins dense, mais qui font clairement partie de l'armature urbaine du bourg.

Les équipements sont clairement identifiés par la création d'une zone US.

Les zones UX sont prévues pour acter la présence des différentes entreprises existantes sur le territoire communal, au nord et au sud du bourg.

Un secteur de projet 1AU situé au sud du bourg de Saint-Pois permet de conforter son développement à terme.

Villebaudon :

La partie sud de la commune est occupée par des entreprises et une urbanisation peu dense à vocation de logement, d'où une zone UX et UC qui forment l'entrée de bourg.

Le cœur de bourg, carrefour routier, est zoné en UB avec une urbanisation dense qui a tendance à devenir plus lâche au fur et à mesure de l'avancée le long des routes départementale. Toutefois, la densité reste suffisamment élevée pour que l'on puisse continuer à zoner l'ensemble du bourg en UB.



Le long de la route de Hambye, une zone 2 AU a été créée sur un espace actuellement non bâti, mais qui pourrait à terme, fermer le bourg entre la RD 13 et un petit chemin rural qui ferme le bourg. Il n'y a pas actuellement de projet sur cette zone.

Villedieu-les-Poêles-Rouffigny :

La commune dispose actuellement d'un PLU qui a été repris pour réaliser le règlement graphique.

La commune a 5 zones 1 AU dont seul le secteur de la Ligotière bénéficie d'un projet effectif de lotissement. Une troisième tranche zonée 2 AU permettra de parfaire le projet de développement de ce secteur. En effet, la vallée du mocquart qui est aujourd'hui une aire de pique-nique et de promenade en zone humide sera complétée par un sentier pédestre qui desservira le lotissement réalisé dans la zone 1 AU et plus tard 2 AU.

A la Gaillardière, la commune est propriétaire de la partie sud du secteur, mais une bande de terrain appartient toujours à un propriétaire privé. Un projet de lotissement est à l'étude.

Rouffigny, commune déléguée de Villedieu-les-Poêles, zonée en UB dans le PLUi ne dispose pas de secteur d'extension et concentrera son développement en renouvellement urbain et densification des parcelles existantes.

Pour les autres zones 1 AU de Villedieu-les-Poêles il n'existe pas de projet mais il semble que la commune souhaite les urbaniser rapidement, notamment pour une parcelle située proche de la rue Saint-Etienne.

Un projet d'activité touristique et de séminaire viendra également être développé à proximité de la gare sur un secteur 1AU. Ce dernier s'attachera à maintenir l'espace agricole et naturel autant que possible.

Comme pour la commune de Saint-Pois, la densité a dicté l'indice de la zone urbanisée. Ainsi, l'hypercentre est zonée en UA1 pour respecter le périmètre du secteur patrimonial remarquable. Le reste du centre-ville dense est zoné en UA. L'urbanisation plus récente et moins dense est en UB et les hameaux en UC, notamment dans la partie rurale du Sautchevreuil.

Comme pour la commune de La Lande d'Airou, une zone NC se trouve au sud de la commune, à Rouffigny, qui suit exactement le périmètre de l'arrêté préfectoral de création de la carrière.



IV. Les choix relatifs aux zones urbaines

Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones urbaines couvrent les zones bâties à conforter du territoire intercommunal. Elles correspondent aux enveloppes urbaines existantes sur le territoire et ont vocation à reconnaître le caractère urbanisé de ces espaces.

Le PLUi dispose de 4 zones urbaines différentes sur le territoire de Villedieu Intercom, dont certaines sont déclinées en plusieurs secteurs différents, à savoir la zone UA (UA1 pour la partie en SPR située au centre de Villedieu-les-Poêles), UB et UC pour les zones urbaines moins denses, UX pour les espaces urbanisés à vocation d'activités. Par ailleurs, est également présente la zone US, pour les équipements sportifs et de loisirs.

La forme et la vocation des différents tissus bâtis est variable et explique le choix de distinguer, au sein de la zone urbaine, différents secteurs en fonction de leur vocation mais aussi de leurs caractéristiques urbaines.

La phase diagnostic a permis de consolider les connaissances des élus du territoire de manière précise au sujet de leurs centres-villes, de leurs villages et hameaux, particulièrement en matière de morphologies et de spécificités fonctionnelles, paysagères ou encore patrimoniales. Le PADD est venu quant à lui donner des orientations en matière de préservation de certains espaces urbains en raison de leur qualité paysagère et patrimoniale, mais également en matière de nouvelles formes urbaines et d'ambition architecturale attendue sur le territoire.

Les zones urbaines du PLUi ont été mises en place pour proposer un développement cohérent et harmonieux du territoire. Ces zones correspondent à des formes urbaines différentes sur lesquelles les règles d'implantation et les usages rencontrés sont différents. Le rôle dans l'armature du territoire de ces zones a également été pris en compte, notamment concernant la distinction entre des secteurs centraux polarisants et des secteurs plus périphériques, voire résidentiels.

Ces zones urbaines à vocation d'habitat sont des zones suffisamment équipées en réseaux publics, dans lesquelles sont admises, selon le règlement d'urbanisme, les constructions à vocation d'habitat, d'équipements, de loisirs et d'activités économiques compatibles avec la fonction d'habiter.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation mixte ou résidentielle ont été définies en zones à urbaniser : il s'agit de secteurs en extension de l'urbanisation déjà existante, dont les enjeux ou l'emprise induisent le besoin de porter une attention particulière aux aménagements pour que la nouvelle zone urbanisée à terme soit en cohérence avec l'environnement bâti actuel, mais aussi avec son environnement paysager, agricole. La définition d'OAP sur ces secteurs permet d'assurer, à travers le PLUi, des aménagements qualitatifs permettant d'améliorer le cadre de vie des quartiers concernés et d'assurer une programmation urbaine et une densité cohérente avec les tissus et équipements environnants.

Plusieurs types de zones urbaines ont été mises en place pour proposer un développement cohérent et harmonieux du territoire de Villedieu Intercom. Ces zones correspondent à des formes urbaines différentes sur lesquelles les fonctions le sont également.

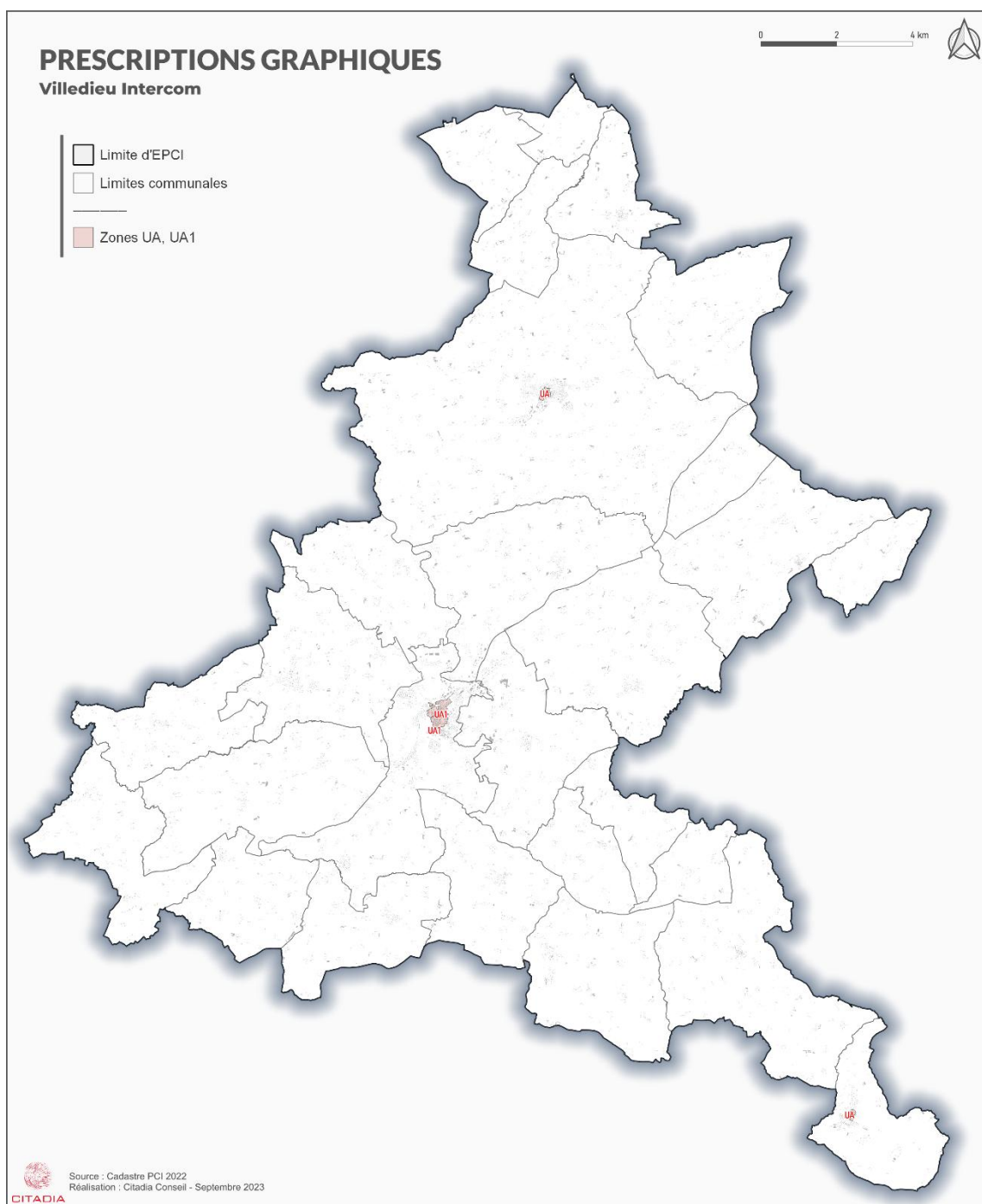


1. Zone UA

Présentation de la zone et des sous-secteurs

La zone UA (urbaine de centre) correspond à un tissu ancien, composé de formes urbaines caractéristiques et d'une identité à préserver (caractère historique, morphologique, hauteurs, implantation du bâti...). La zone Ua comprend un secteur UA1 situé sur les secteurs bâtis du centre-ville de Villedieu-les-Poêles. Il s'agit de la prise en compte du périmètre urbain du site patrimonial remarquable. Les règles d'urbanisme applicables sont celles du SPR.

Communes concernées par la zone





OBJECTIFS :

- Fonction de centralité à conforter
- Préservation des formes urbaines
- Mixité fonctionnelle et urbaine

Règlement

Usages des sols et destination des constructions

Les centralités des communes pôles regroupent différentes fonctions, qui participent à leur animation et attractivité. Afin de maintenir cette mixité, le règlement autorise les habitations, les commerces et activités de services, (commerces de gros dans une limite de 150 m² maximum de surface de plancher).

- Ces zones ont donc vocation à s'affirmer comme cœurs de villes et villages. Il s'agit cependant de garantir la bonne cohabitation des usages, en limitant les nuisances potentielles de certaines activités, liées à l'activité en elle-même (grosses industries par exemple) ou aux flux qu'elle engendre.

Enfin, des règles en matière de mixité fonctionnelles ont été édictées pour les zones UA afin de préserver les linéaires commerciaux existants.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les centres historiques sont structurés autour de quelques rues, et les constructions sont denses et alignées par rapport aux voies et emprises publiques. En zones UA, le règlement demande donc à ce que les constructions s'implantent de manière à poursuivre le continuum front bâti, pour un développement urbain cohérent.

Une implantation différente pourra être autorisée pour favoriser l'intégration urbaine des constructions et assurer une cohérence avec le tissu bâti environnant.

Au sein de toutes les zones UA, les constructions peuvent s'implanter sur au moins une des deux limites séparatives latérales, ou en retrait, avec un recul au moins égal à 2m. Ces règles demeurent souples, afin de s'adapter à des caractéristiques de parcelles diverses. Elles ont également vocation à éviter une implantation de la nouvelle construction trop proche de la construction voisine (hors mitoyenneté).

Lorsque la limite séparative correspond à une limite entre la zone UA et une zone agricole (A) ou naturelle (N), les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres.

En termes de hauteur, l'objectif a là aussi été de conserver les morphologies existantes, vecteur d'identité. Les constructions ne pourront aller au-delà de 4 niveaux maximum (rez-de-chaussée + 2 étages + combles ou rez-de-chaussée + 3 étages dans le cas de toitures sans pente).

En limites de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètres, En effet, le souhait des élus a été d'éviter « un effet tunnel » en termes de perception des espaces pour le promeneur ou l'utilisateur.

Par ailleurs, il convient de noter que l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain avec une obligation, pour tout terrain de plus de 500m², de 10% d'espace de pleine terre.

Enfin, en cas de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes, la création de places de stationnement n'est pas exigée lorsque celle-ci n'est techniquement pas réalisable. Les élus ont en effet



souhaité ajouter cette possible exception du fait de centres bourgs souvent contraints, et afin de ne pas nuire à l'attractivité de ces secteurs dans le cadre d'opérations de réhabilitation, à encourager.

Des règles qualitatives précisent les caractéristiques des façades, percements, des toitures et des clôtures, afin d'encadrer l'aspect des constructions à usage d'habitation. Ces règles ont pour objectif de tendre vers une qualité et une cohérence urbaine.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue



2. Zone UB

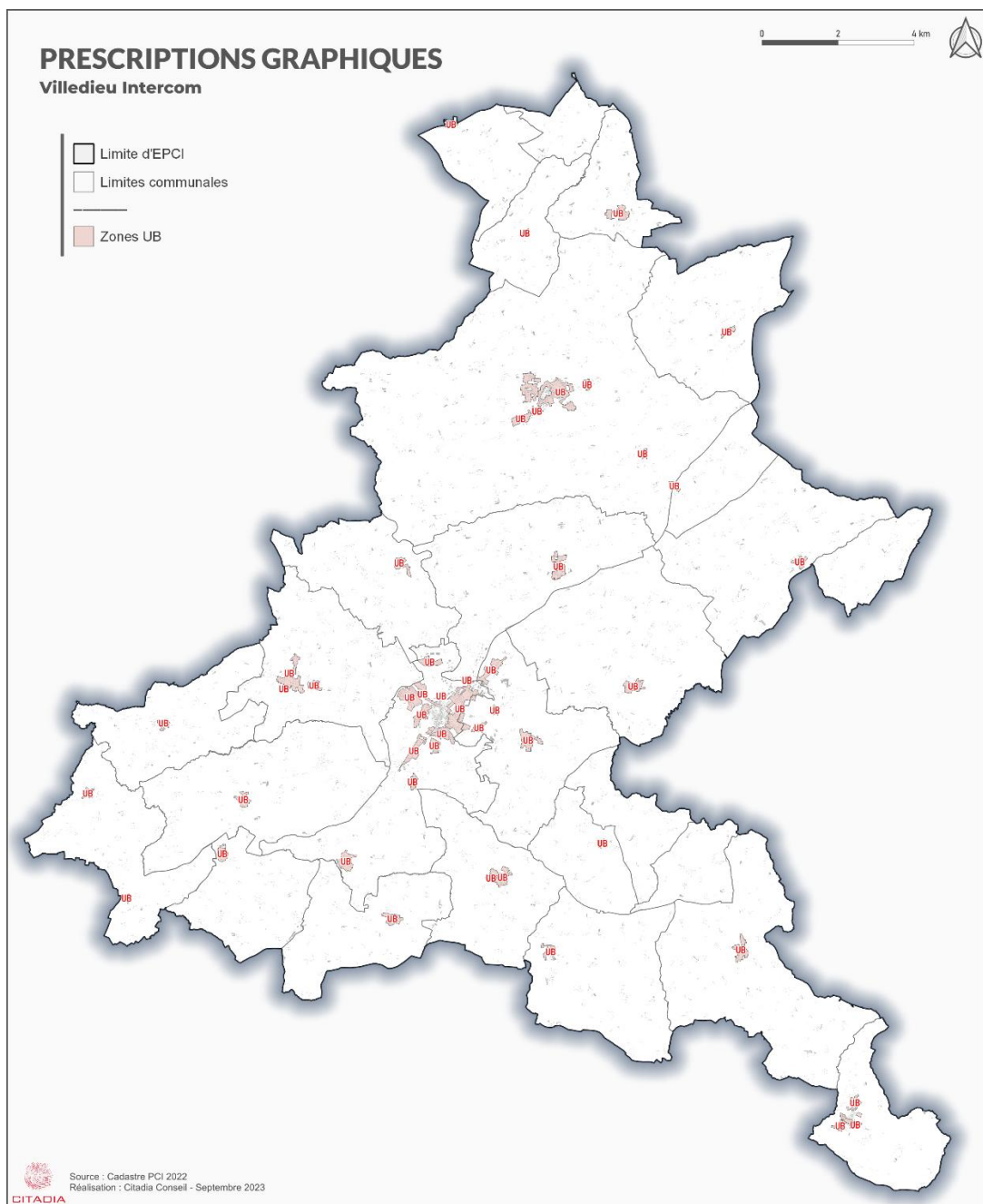
Présentation de la zone et des sous-secteurs

La zone UB correspond aux secteurs de villages et aux faubourgs dans laquelle l'objectif est de conforter et renforcer la densification du tissu urbain, de permettre la mutation des constructions existantes et la diversification des formes d'habitat.

OBJECTIFS :

- Densification des espaces
- Préservation des formes urbaines
- Préservation des paysages

Communes concernées par la zone





Règlement

Usages des sols et destination des constructions

La vocation des zones urbaines de densification étant de se densifier progressivement, les destinations autorisées sont sensiblement similaires aux zones UA.

- Ces zones ont donc vocation à s'affirmer comme cœurs de villes et villages. Il s'agit cependant de garantir la bonne cohabitation des usages, en limitant les nuisances potentielles de certaines activités, liées à l'activité en elle-même (grosses industries par exemple) ou aux flux qu'elle engendre.

Enfin, des règles en matière de mixité fonctionnelles ont été édictées pour les zones UA afin de préserver les linéaires commerciaux existants.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Le tissu des zones UB se révèle moins dense qu'au sein des centralités. Notamment, les constructions se situent très largement en recul des voies et emprises publiques. Ainsi, les élus ont souhaité conserver ces implantations pour les nouvelles constructions pour des morphologies cohérentes, avec un recul minimum de 3 mètres à observer par rapport aux voies et emprises publiques, l'objectif étant notamment de faciliter le stationnement des ménages devant chez eux.

L'implantation des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m² et dont la hauteur est inférieure à rez-de-chaussée + comble n'est pas réglementée.

En limites séparatives, si la construction ne s'implante pas en limite, elle devra observer un recul minimum au moins de 2 mètres. Là aussi, il s'agit de maintenir une certaine distance, entre les constructions situées sur les parcelles voisines, en cas de non-mitoyenneté, et donc une intimité pour les résidents.

En termes de hauteur, l'objectif a là aussi été de conserver les hauteurs existantes observées. Les constructions ne pourront donc aller au-delà de 2 niveaux (rez-de-chaussée + étage + comble).

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas aller au-delà de 60% de la superficie du terrain (pas de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics). Sans pour autant limiter trop fortement la densité des opérations, l'objectif est de maintenir des espaces aérés, agréables à vivre dans ces zones pavillonnaires. En complément, les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Cette règle fait écho à la plus faible densité de ce tissu résidentiel, qu'il s'agit de préserver sans pour autant trop contraindre la densification.

Des règles qualitatives précisent les caractéristiques des façades, percements, des toitures et des clôtures, afin d'encadrer l'aspect des constructions à usage d'habitation. Ces règles ont pour objectif de tendre vers une qualité et une cohérence urbaine.

En limites de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètres. En effet, le souhait des élus a été d'éviter « un effet tunnel » en termes de perception des espaces pour le promeneur ou l'utilisateur.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue



3. Zone UC

Présentation de la zone et des sous-secteurs

La zone UC (urbaine résidentielle) correspond aux secteurs bâtis moins dense à vocation dominante d'habitat. L'objectif est de conserver et de permettre le développement résidentiel de ces espaces en permettant une urbanisation dans le prolongement des formes urbaines existantes.

La définition du périmètre des secteurs classés en UC, correspondant essentiellement des hameaux constitués. Conformément aux recommandations formulées par le SCOT en vigueur, la définition du hameau repose à minima sur les éléments suivants :

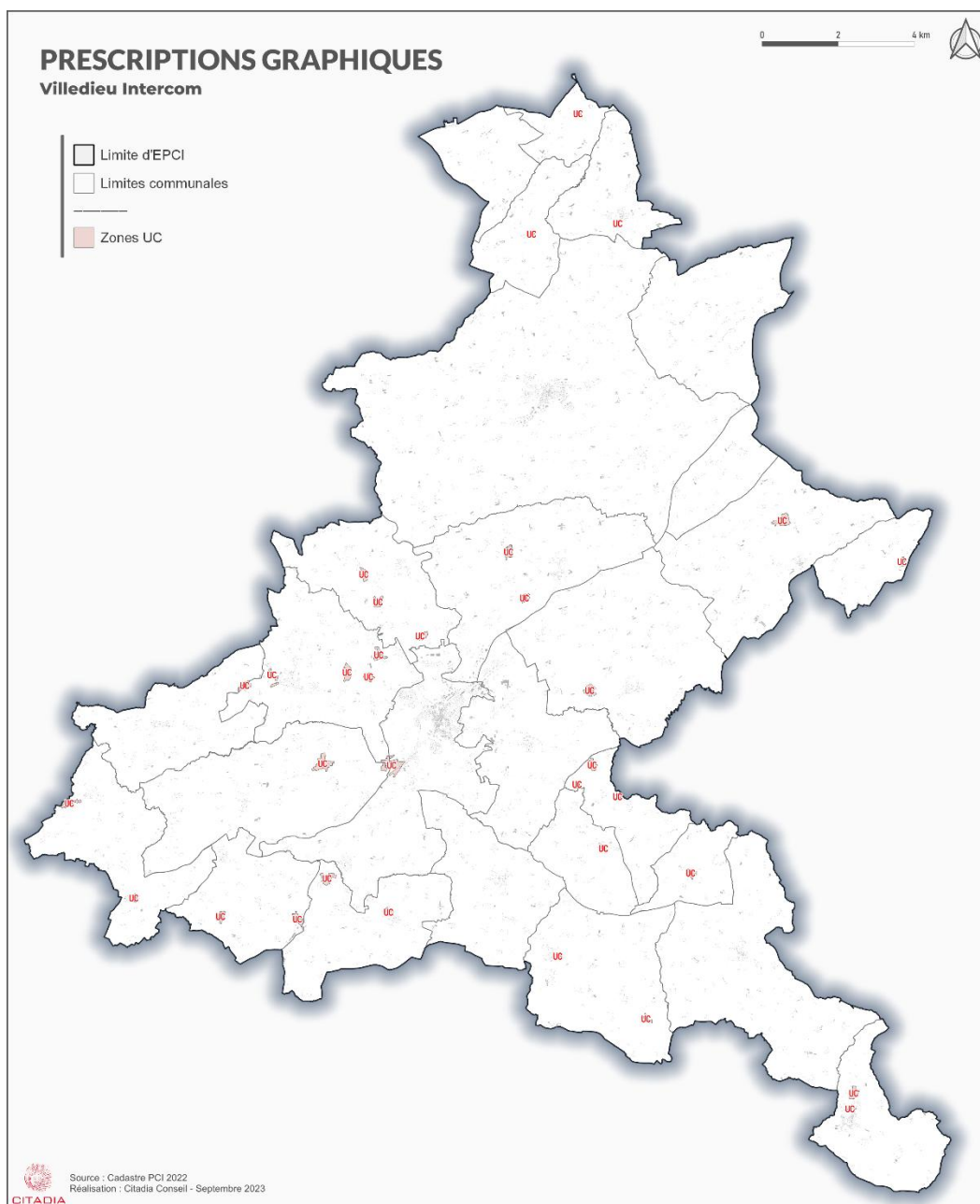
- Un regroupement d'une quinzaine de logement à minima,
- Un secteur de développement disposant d'un dimensionnement des réseaux suffisants pour accueillir de nouveaux logements,
- Un secteur de développement ne générant pas de nuisance à l'activité agricole (proximité d'une exploitation par exemple ou de secteurs d'épandage),

Le choix de définir un zonage UC plutôt que la création de STECAL s'inscrit dans une logique de cohérence territoriale et traduit la volonté du territoire d'affirmer son identité territoriale et d'inscrire son projet de développement avec la morphologie urbaine du territoire.

OBJECTIFS :

- Densification des espaces
- Préservation des formes urbaines
- Préservation des paysages

Communes concernées par la zone



Règlement

Usages des sols et destination des constructions

La vocation des zones urbaines de densification étant de se densifier progressivement, les destinations autorisées sont similaires aux zones UA et UB.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Le tissu des zones UC se révèle moins dense qu'au sein des centralités. Notamment, les constructions se situent très largement en recul des voies et emprises publiques. Ainsi, les élus ont souhaité conserver ces implantations pour les nouvelles constructions pour des morphologies cohérentes, avec un recul minimum de 3 mètres à observer par rapport aux voies et emprises publiques, l'objectif étant notamment de faciliter le stationnement des ménages devant chez eux.



L'implantation des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m² et dont la hauteur est inférieure à rez-de-chaussée + comble n'est pas réglementée.

En limites séparatives, si la construction ne s'implante pas en limite, elle devra observer un recul minimum au moins de 2 mètres. Là aussi, il s'agit de maintenir une certaine distance, entre les constructions situées sur les parcelles voisines, en cas de non-mitoyenneté, et donc une intimité pour les résidents.

En termes de hauteur, l'objectif a là aussi été de conserver les hauteurs existantes observées. Les constructions ne pourront donc aller au-delà de 2 niveaux (rez-de-chaussée + étage + comble).

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas aller au-delà de 40% de la superficie du terrain (pas de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics). Sans pour autant limiter trop fortement la densité des opérations, l'objectif est de maintenir des espaces aérés, agréables à vivre dans ces zones pavillonnaires. En complément, les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Cette règle fait écho à la plus faible densité de ce tissu résidentiel, qu'il s'agit de préserver sans pour autant trop contraindre la densification.

Des règles qualitatives précisent les caractéristiques des façades, percements, des toitures et des clôtures, afin d'encadrer l'aspect des constructions à usage d'habitation. Ces règles ont pour objectif de tendre vers une qualité et une cohérence urbaine.

En limites de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètres. En effet, le souhait des élus a été d'éviter « un effet tunnel » en termes de perception des espaces pour le promeneur ou l'utilisateur.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue

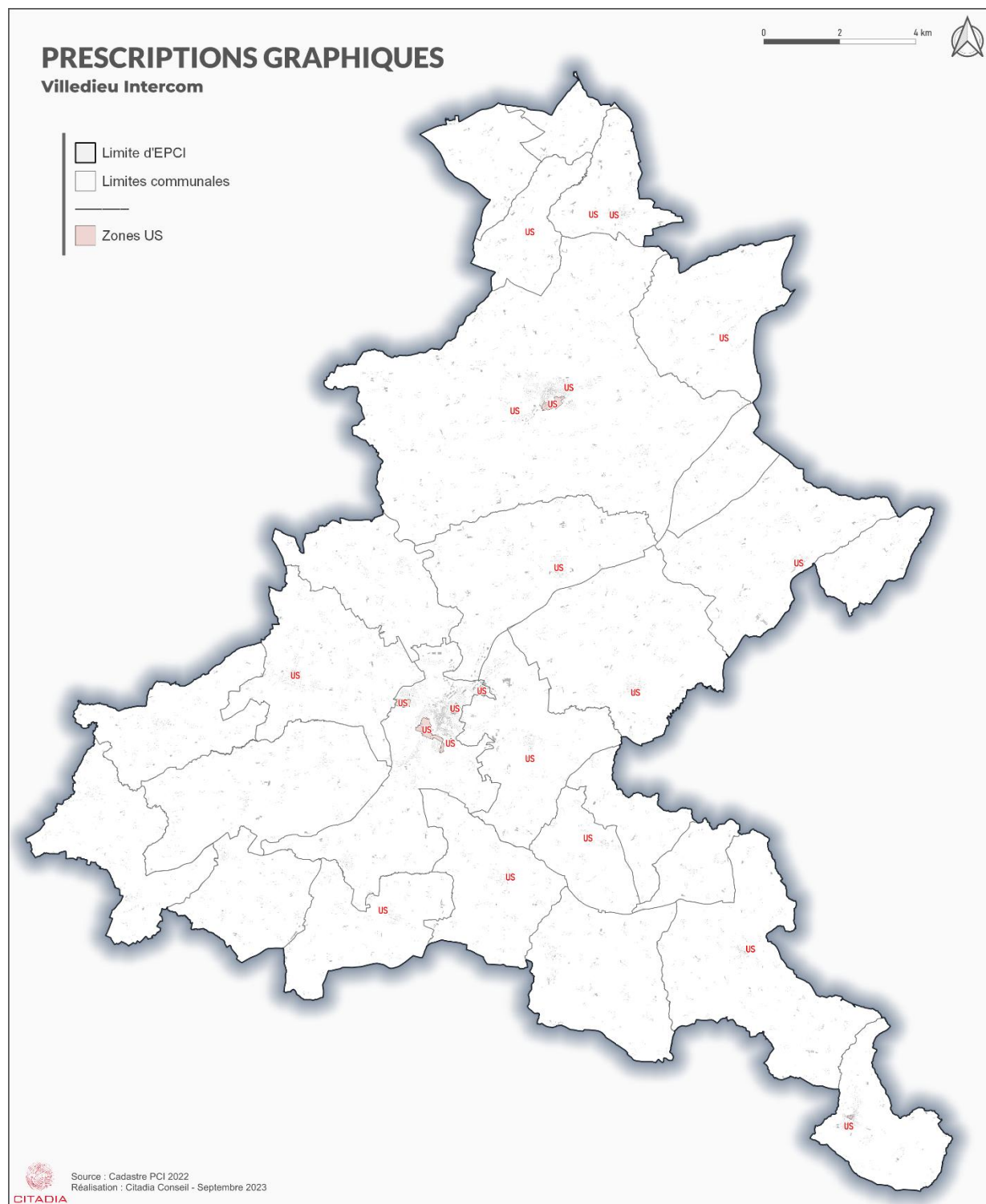


4. Zone US

Présentation de la zone et des sous-secteurs

La zone US (urbaine d'équipements) correspond aux zones concernées par la présence d'équipements publics et collectifs qui sont à conserver et à conforter si nécessaire

Communes concernées par la zone





Règlement

Usages des sols et destination des constructions

Les zones US peuvent accueillir l'ensemble des équipements d'intérêt collectif et de services publics, sans conditions.

L'objectif est de conforter ces polarités de services et d'équipements (le plus souvent scolaires ou sportifs...)

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Comme pour les autres zones dédiées, l'hétérogénéité des zones d'équipements limite la précision des dispositions réglementaires qui s'y appliquent. Il n'y a pas de contraintes d'emprise et d'implantation

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

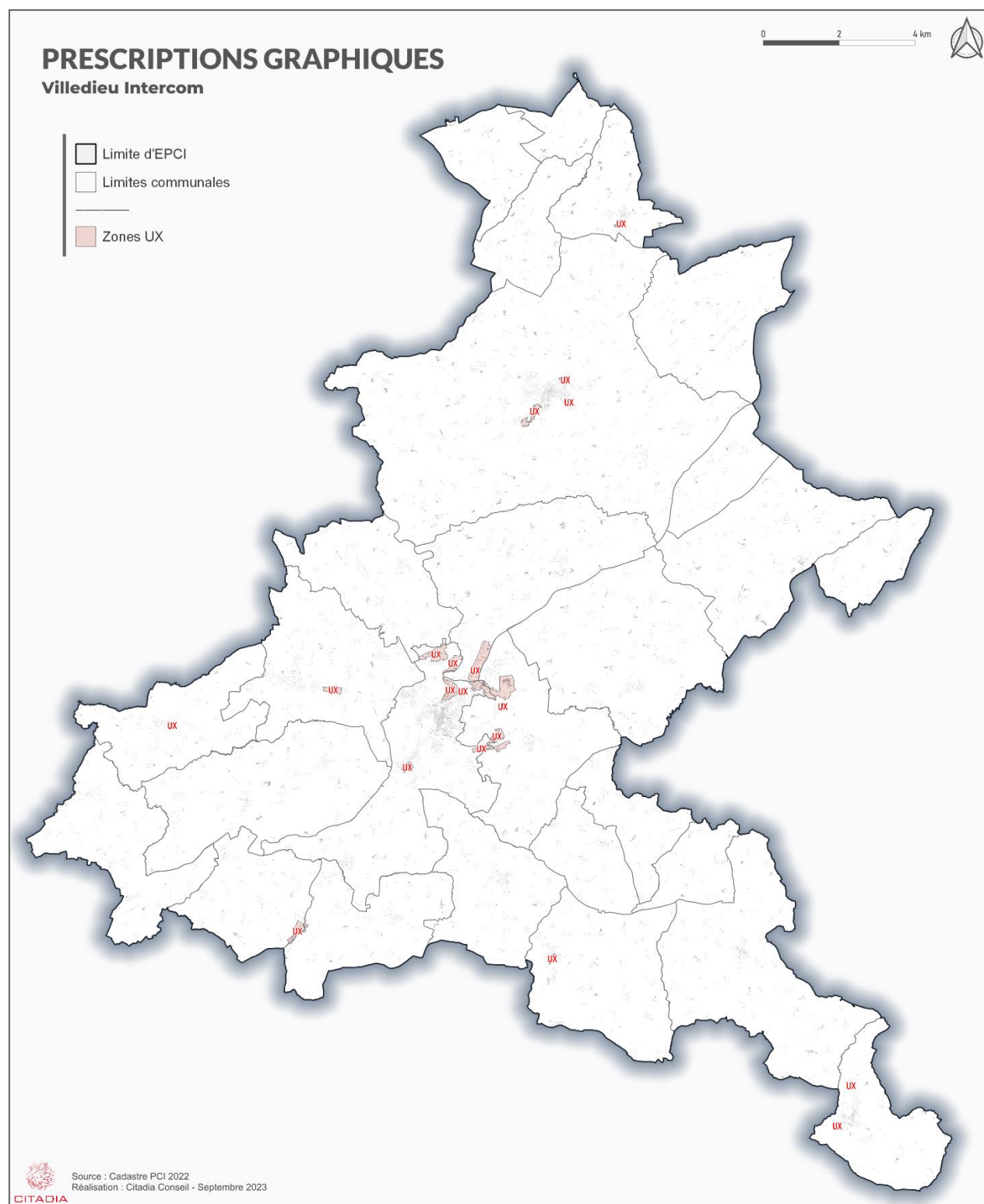


5. Zone UX

Présentation de la zone et des sous-secteurs

La zone UX (urbaine d'activités) correspond aux zones ou les activités économiques existantes sont à conforter et à densifier.

Communes concernées par la zone





Règlement

Usages des sols et destination des constructions

Ces zones urbaines dédiées à l'activité ont pour vocation d'accueillir tout type d'activités, cette fois ci sans conditions de limitation de nuisances, ne devant pas nécessairement cohabiter avec d'autres usages (notamment résidentiels).

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres. En effet, les activités accueillies au sein des zones UX peuvent être variées, et l'objectif est de permettre leur bonne cohabitation et une certaine souplesse dans leur implantation. La qualité des espaces est cependant une priorité et les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites latérales soit en respectant un retrait minimum de 5 mètres. Là aussi, ce choix a été fait dans l'objectif de ne pas entraîner de conflit implantation et d'extension. A noter que la hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.



V. Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU)

Article R 151-20 du Code de l'urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

La collectivité a fait le choix d'un développement urbain raisonné en cohérence avec les dispositions législatives qui incitent à une modération de la consommation d'espace. Les secteurs de développement classés en zone à urbaniser sont pour partie situés en densification et pour partie en extension, en cohérence avec l'armature territoriale du territoire et les objectifs du PADD.

Les zones à urbaniser constituent les secteurs de développement urbain à horizon 2021 – 2031 pour les secteurs 1AU et à partir de 2031 pour les secteurs 2AU.

Les zones à urbaniser sont des zones pour le moment agricoles et naturelles mais vouées à être urbanisées. Les zones AU sont ouvertes à l'urbanisation et sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent leurs principes d'aménagement.

1. Zone 1AU

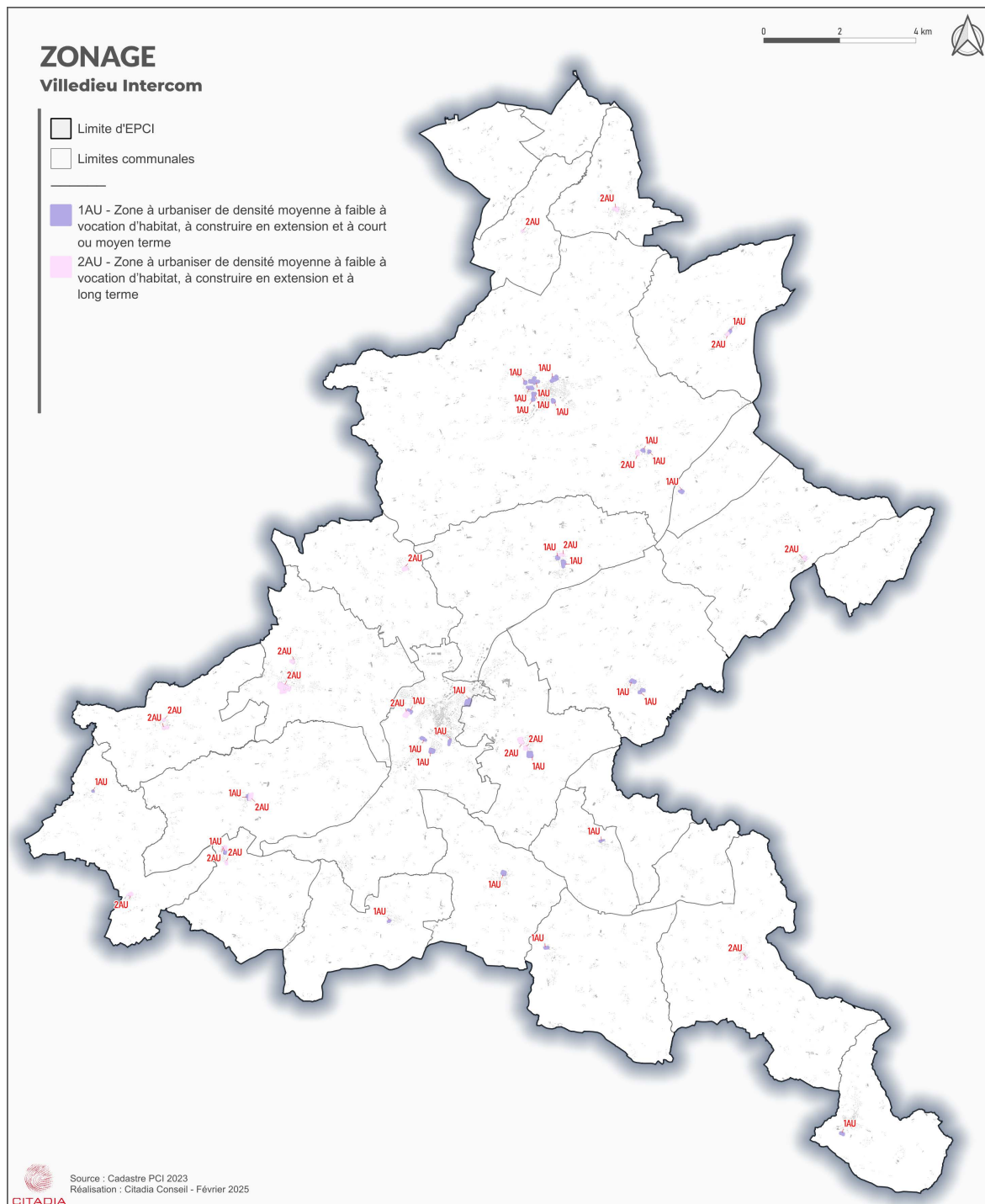
Présentation de la zone et des sous-secteurs

La zone 1AU (à urbaniser à vocation résidentielle) correspond aux secteurs de développement du territoire à court terme à vocation principale d'habitat et la zone 2AU les secteurs de développement à long terme.

OBJECTIFS :

- Développement de l'urbanisation

Communes concernées par la zone





Règlement

Usages des sols et destination des constructions

Peuvent prendre place dans les zones 1AU les habitations, mais aussi certaines activités sous réserve d'une compatibilité avec cette vocation résidentielle.

Les OAP viennent préciser la programmation de ces espaces, qui restent principalement dédiés à de l'habitat, afin de répondre aux besoins en logements identifiés dans le cadre du scénario de développement

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

La plupart des zones AU se situe dans la continuité des espaces résidentiels existants, et notamment des zones U. Ainsi, les dispositions réglementaires se recoupent pour des morphologies cohérentes. Notamment, les constructions devront observer un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, l'objectif étant en partie de faciliter le stationnement des ménages devant chez eux.

En limites séparatives, si la construction ne s'implante pas en limite, elle devra observer un recul minimum au moins de 2 mètres. Là aussi, il s'agit de maintenir une certaine distance, entre les constructions situées sur les parcelles voisines, en cas de non-mitoyenneté, et donc une intimité pour les résidents.

En termes de hauteur, l'objectif a là aussi été de conserver les hauteurs existantes observées. Les constructions ne pourront donc aller au-delà de 2 niveaux (rez-de-chaussée + étage + comble).

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas aller au-delà de 60% de la superficie du terrain (pas de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics). Il s'agit d'accompagner la densité des opérations, l'objectif est de maintenir des espaces aérés, agréables à vivre dans ces zones pavillonnaires. En complément, les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Cette règle fait écho à la plus faible densité de ce tissu résidentiel, qu'il s'agit de préserver sans pour autant trop contraindre la densification.

Des règles qualitatives précisent les caractéristiques des façades, percements, des toitures et des clôtures, afin d'encadrer l'aspect des constructions à usage d'habitation. Ces règles ont pour objectif de tendre vers une qualité et une cohérence urbaine.

En limites de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètres. En effet, le souhait des élus a été d'éviter « un effet tunnel » en termes de perception des espaces pour le promeneur ou l'utilisateur.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique,
- Un impact environnemental positif,
- Une pérennité de la solution retenue

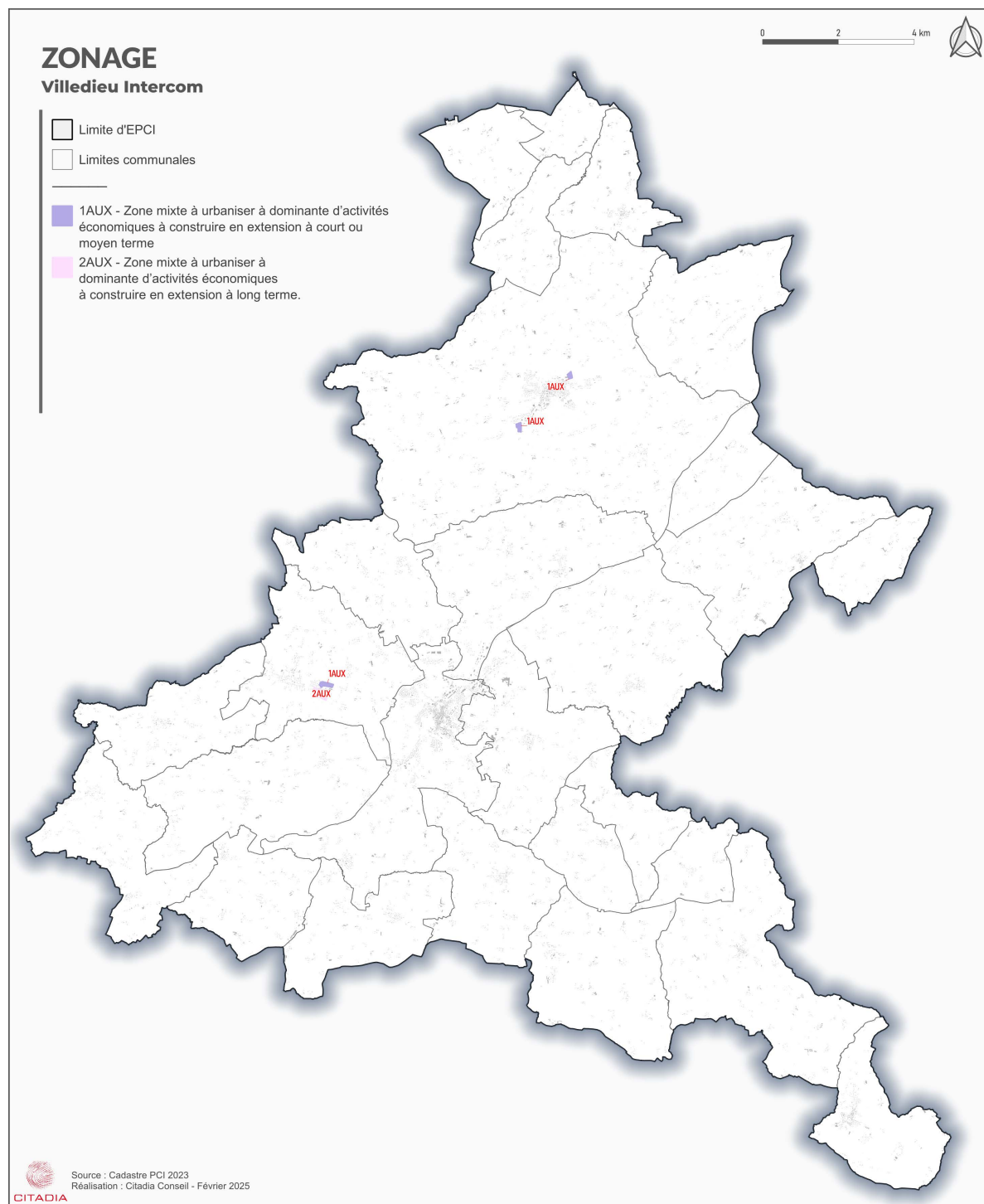


2. Zone 1AUX / 2AUX

Présentation de la zone et des sous-secteurs

La zone 1AUX (à urbaniser à destination d'activités) correspond aux secteurs de développement destinés à renforcer le tissu économique en permettant l'accueil de nouvelles activités. La zone 2AUX correspond au secteur de développement économique à long terme.

Communes concernées par la zone





Règlement

Usages des sols et destination des constructions

Ces zones dédiées à l'activité ont pour vocation d'accueillir tout type d'activités, cette fois ci sans conditions de limitation de nuisances, ne devant pas nécessairement cohabiter avec d'autres usages (notamment résidentiels).

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 3 mètres. En effet, les activités accueillies au sein des zones 1AUX peuvent être variées, et l'objectif est de permettre leur bonne cohabitation et une certaine souplesse dans leur implantation. La qualité des espaces est cependant une priorité et les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites latérales soit en respectant un retrait minimum de 5 mètres. Là aussi, ce choix a été fait dans l'objectif de ne pas entraîner de conflit implantation et d'extension. A noter que la hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

La hauteur maximale des clôtures a été réhaussée à 2 mètres, aussi bien en limites de voies et emprises publiques qu'en limites séparatives, pour des questions de sécurité des activités, que l'on retrouve moins dans les espaces mixtes et résidentiels.



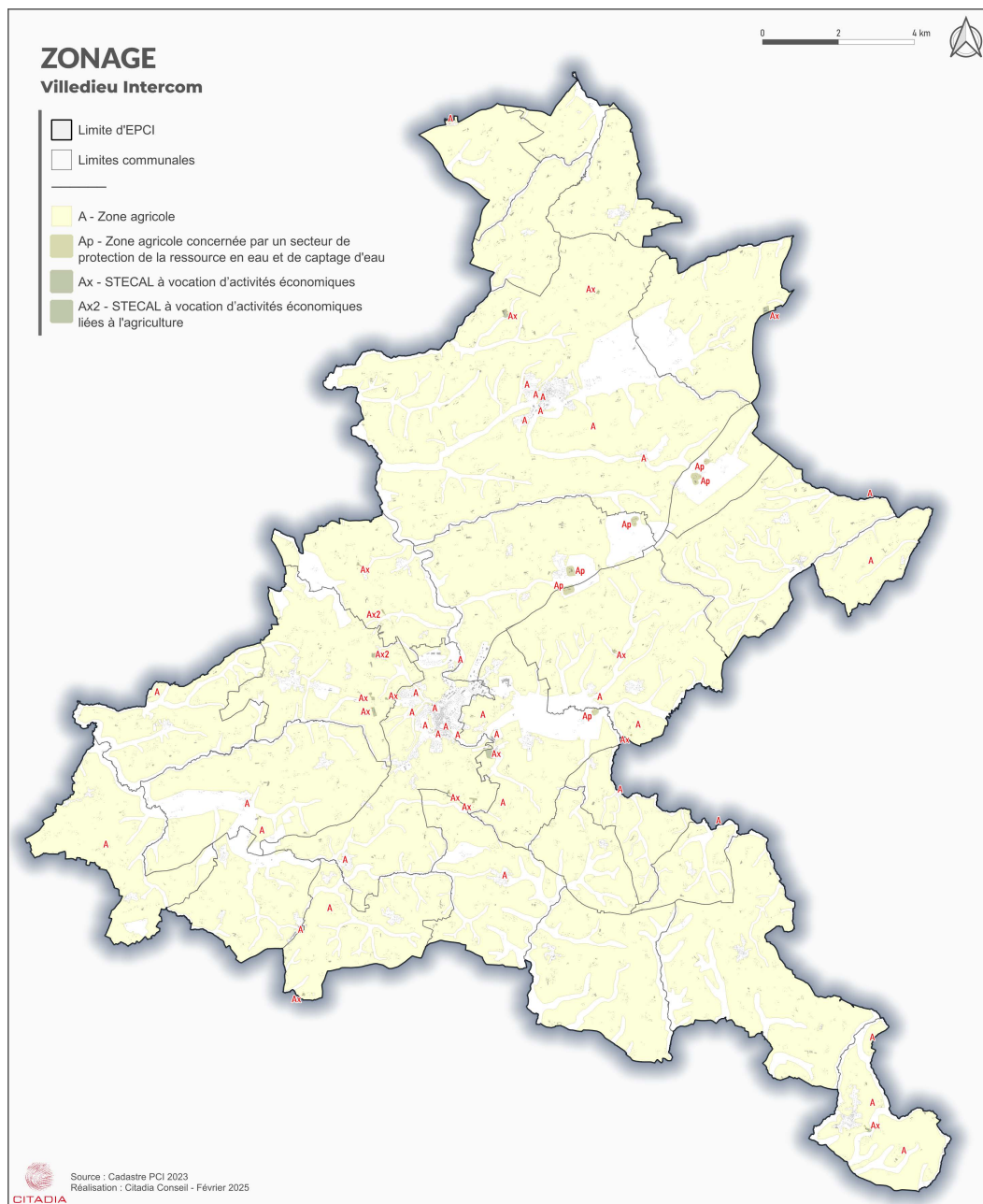
VI. Les choix relatifs à la zone agricole (A)

Article R.151-22 du Code de l'urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

1. Les zones agricoles (A) dans le PLUi de Villedieu Intercom

La zone agricole est constituée des espaces équipés ou non, à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle correspond aux espaces de développement de l'activité agricole.



L'objectif de cette zone est principalement de conserver et de pérenniser la vocation agricole des terres et de faciliter l'évolution et l'adaptation des bâtiments d'exploitation. La zone agricole joue également le rôle de transition en contact avec les espaces urbanisés.

La délimitation des zones agricoles sur le territoire de Villedieu Intercom s'est attachée à respecter le caractère agricole des sols de cette ressource économique omniprésente sur le territoire.

Les espaces agricoles classés A dans le PLUi sont le résultat croisé d'une analyse du foncier agricole (données PAC / RPG des dernières années, ortho photos), d'un échange avec les élus (état des lieux des exploitations existantes), des données du diagnostic agricole (données de la Chambre d'agriculture et de la concertation



avec les agriculteurs du territoire) et également des éléments issus des Trames Vertes et Bleues (mosaïques agricoles de milieux ouverts ou mixtes pouvant jouer un rôle dans les continuités écologiques) ou encore du diagnostic paysager (paysages ouverts sur les bourgs ou offrant des panoramas sur le grand paysage).

Il est également à noter l'existence de nombreuses constructions d'habitation soit de manière isolée soit sous forme de hameau de taille réduite (ne pouvant prétendre à la désignation d'espace urbain). La prise en compte de ces constructions éparses leur permet de continuer d'évoluer (annexes et extensions) en prohibant toutes constructions principales nouvelles afin de lutter contre l'accroissement des pressions sur le monde agricole et naturel attenant.

Le secteur AP permet de protéger les ressources en eau.

Elle comporte des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

Les STECAL sont définis à l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme.

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

La collectivité a fait le choix de permettre le maintien des activités isolées en zones agricoles et naturelles et de leur permettre un développement mesuré. Sans cette traduction réglementaire, les activités de loisirs, touristiques ou économiques ne pourraient pas évoluer au sein des zones naturelles et agricoles (prohibé par le Code de l'urbanisme). L'absence de possibilités d'évolution pourrait alors compromettre la pérennité des activités et en condamner certaines.

Il est important de préciser que ces sites sont pour une grande majorité d'entre eux circonscrits dans des emprises déjà artificialisées et/ou urbanisées. Ils ne consomment donc pas ou très peu d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF).

La Communauté de communes de Villedieu Intercom a fait le choix de définir une stratégie d'identification de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) découlant des objectifs du PADD.

A ce titre, **des STECAL** Ax ont été identifiés. Un atlas est annexé au rapport de présentation.



En zone Agricole, les STECAL représentent 15,5 hectares, soit 0,05% du territoire intercommunal. Ce sont 16 STECAL qui ont été délimités sur le territoire, soit environ 0,5 STECAL en moyenne par commune. Ces éléments démontrent leur caractère exceptionnel sur le territoire.

Leur délimitation a été motivée pour des raisons spécifiques, propres à chaque secteur, en lien avec les objectifs du PADD. La typologie propre à chaque STECAL démontre bien que leur usage a été requis au regard de situations exceptionnelles appelant une traduction réglementaire particulière et adaptée.

En zone agricole, les secteurs Ax concernent des secteurs pour la plupart totalement artificialisé et le développement des activités autorisées n'entraînera pas de consommation d'espace nouvelle.



Exemple de secteur Ax sur la commune de Villedieu les Poëles Rouffigny

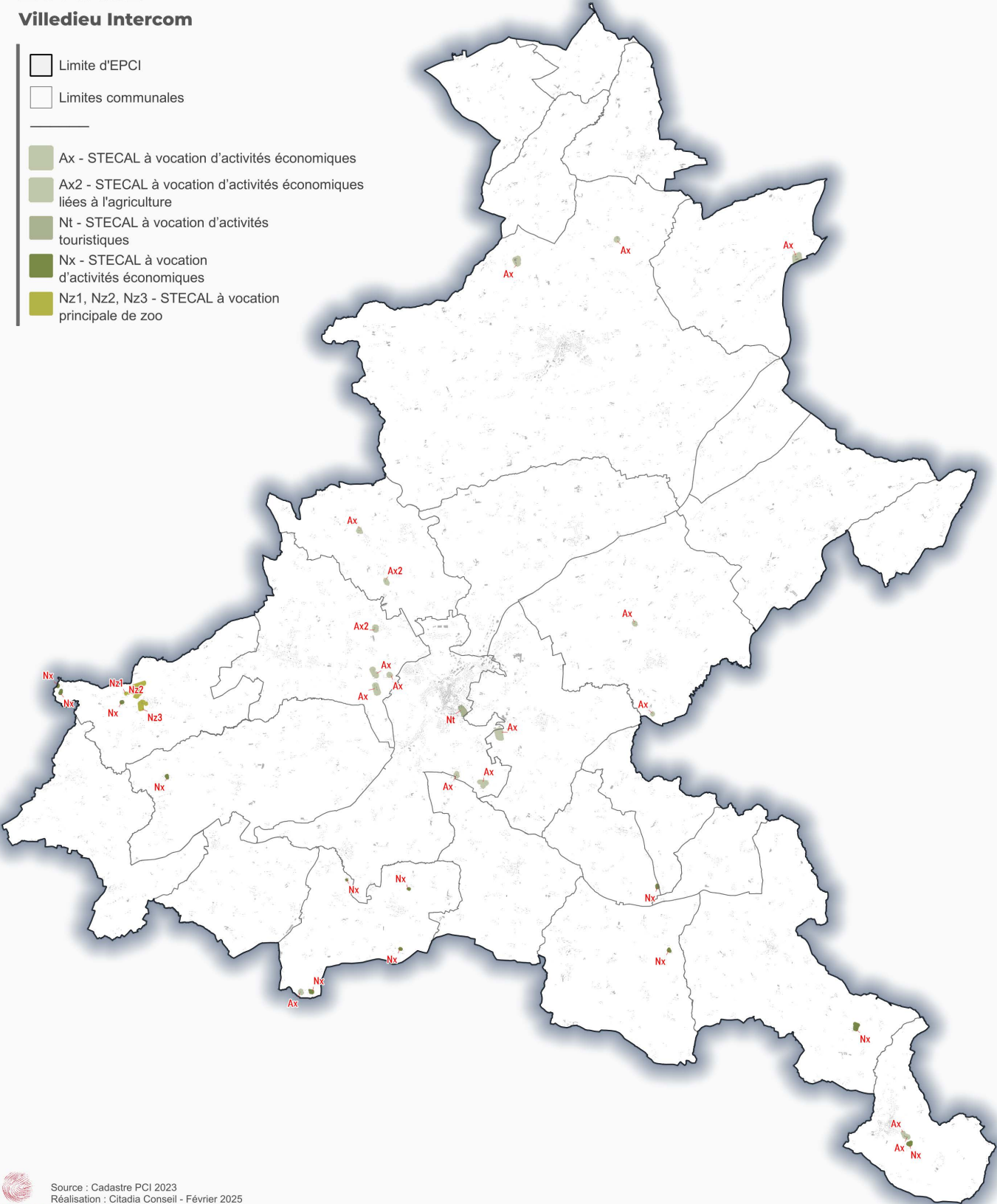
	Ax
Nombre de STECAL	16
Superficie des STECAL (en ha)	15,5
Consommation potentielle d'espace au sein des STECAL (en ha)	/
Superficie moyenne par STECAL (en ha)	1



ZONAGE

Villedieu Intercom

- Limite d'EPCI
- Limites communales
- Ax - STECAL à vocation d'activités économiques
- Ax2 - STECAL à vocation d'activités économiques liées à l'agriculture
- Nt - STECAL à vocation d'activités touristiques
- Nx - STECAL à vocation d'activités économiques
- Nz1, Nz2, Nz3 - STECAL à vocation principale de zoo





CODE DE LA ZONE	NOM DE LA ZONE	EXPLICATIONS	MOTIFS DE DELIMITATION DE LA ZONE
A	Zone agricole	La zone A correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A couvre des secteurs qui présentent des caractéristiques diverses : espaces ouverts constitués de parcelles cultivées, espaces bocagers, de prairies, dévolus à l'élevage, d'espaces bâtis correspondant à des bâtiments agricoles mais aussi à des hameaux de taille réduite ne prétendant pas à la désignation d'espace urbain. OBJECTIFS : • Maintien et développement de la fonctionnalité agricole • Identification des espaces majeurs de production agricole à préserver du développement urbain	La délimitation de la zone A s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : • Aide à la localisation des terres agricoles par le biais des surfaces exploitées et identifiées au RPG de PAC. • Prise en compte de l'occupation agricole pour la définition des zones U et AU (logique de regard inversé). • Identification des sièges d'exploitation en activité et des sites de productions secondaires.
AX	STECAL à vocation économique	La zone Ax correspond aux STECAL à vocation économique. OBJECTIFS : Permettre le développement des activités économiques qui se trouvent en zone agricole	La délimitation de la zone A s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : • Aide à la localisation des terres agricoles par le biais des surfaces exploitées et identifiées au RPG de PAC.
AP	Zonage agricole protégé	La zone AP correspond aux secteurs, couverts par les périmètres de protection rapproché des captages. Son objectif est de protéger la qualité de l'eau sur le territoire. La zone AP intègre dans son périmètre des exploitations agricoles couvert par le périmètre de protection de captage.	La délimitation s'appuie sur les périmètres de protection de captage.



2. Justifications réglementaires des zones agricoles

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Interdiction et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations/mixité fonctionnelle et sociale

La zone agricole et ses secteurs ont vocation à accueillir uniquement des constructions compatibles avec la vocation agricole. A ce titre et en cohérence avec le Code de l'urbanisme, les nouvelles constructions à usage autre qu'agricole, forestière ou d'équipements publics sont interdites ou fortement encadrées.

Certaines constructions, identifiées sur le règlement graphique, peuvent faire l'objet d'un changement de destination afin de réduire la mobilisation de foncier agricole et de diversifier des activités d'une exploitation agricole (du moment qu'elle reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation). Il s'agit de permettre la création de nouveaux logements. Dans cette optique, les bâtiments répertoriés sont suffisamment éloignés des sièges d'exploitation et des bâtiments d'exploitation pour ne pas gêner l'agriculture. La CDPENAF est la seule habilitée à donner un avis conforme à une demande éventuelle de changement de destination d'un bâtiment anciennement agricole vers un logement occupé par un tiers à l'agriculture.

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes est autorisée à condition :

- Qu'elle soit inférieure ou égale soit à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi soit à 50 m² d'emprise au sol,

Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes à condition :

- D'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 50m²,
- Et d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLUi.

Le territoire souhaite renforcer et diversifier les procédés de production d'énergie. Le règlement ne fait ainsi pas obstacle à leur développement. En effet, les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables (unités de méthanisation, installations photovoltaïques et agrivoltaïques, trackers solaires, installations éolienne) sont autorisées. Certaines conditions sont à respecter. Le développement de ces énergies ne doit pas engendrer de nuisances par rapport aux habitations existantes, être utiles aux activités agricoles, être proportionnés aux besoins et usages, ne doivent pas porter atteinte aux activités de production agricole.

Au sein des STECAL Ax, seuls sont admis à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes, les aménagements ou extensions des bâtiments existants et les nouvelles constructions à condition que la surface soit limitée à 200 m² d'emprise au sol nouvellement créé (non compris les surfaces créées au sein des bâtiments existants). L'implantation des constructions devra favoriser un regroupement autour des constructions existantes.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En termes d'implantation, le règlement veille à imposer un recul des constructions vis-à-vis des voies et du domaine public (recul de 5 mètres). L'implantation en limite n'est pas autorisée.

Compte tenu de la localisation des bâtiments d'exploitation, des manœuvres des engins agricoles ou forestiers, des volumes plus importants des constructions, un recul minimum a été défini afin de garantir une



bonne visibilité des axes de circulation mais aussi pour faciliter la circulation des engins au-devant des bâtiments.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives (recul de 2 mètres minimum). Néanmoins, pour préserver la bonne insertion des nouvelles constructions avec leur environnement, des dérogations à cette règle pourront être demandées.

Règle de hauteurs

Le règlement définit des règles de hauteur visant à assurer l'intégration des constructions dans leur environnement proche. Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale n'est pas réglementée de façon à répondre aux besoins spécifiques de ces activités. Un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement proche.

Concernant la règle de hauteur des bâtiments à usage d'habitation, celle-ci laisse une certaine souplesse en autorisant les constructions Rez-de-chaussée + combles.

En secteur Ax, la hauteur maximale des constructions, des extensions et des annexes ne doit pas dépasser un niveau et la toiture (rez-de-chaussée + combles).

Règles d'emprise au sol

En zone urbaine, l'emprise au sol n'est pas réglementée car il a été choisi de réglementer le maintien d'espaces de pleine terre plutôt que l'emprise du bâti.

Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Règles d'aspect architectural

Afin de répondre aux défis de la transition énergétique, le règlement prévoit que les constructions devront présenter des volumes et des gabarits simples de manière à garantir la meilleure performance énergétique. De même, les constructions réalisées grâce à des techniques garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'énergies renouvelables sont valorisées dans le règlement.

Les façades des projets de construction de bâtiments d'activités agricoles devront présenter une unité architecturale sur toutes leurs faces. Afin d'assurer leur meilleure intégration dans les paysages, l'utilisation de teinte clair est interdite.

Les constructions ne devront pas porter atteinte au caractère bocager du territoire. Les talus avec leur végétation bordant les voies ainsi que ceux existant sur les limites séparatives devront être préservés. De plus, l'implantation des constructions devra être étudiée de manière à conserver le mieux possible les plantations existantes, d'essences locales. La plantation d'essences invasives est interdite.



VII. Les choix relatifs à la zone naturelle (N)

Article R.151-24 du Code de l'urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

3. Les zones naturelles (N) dans le PLUi de Villedieu Intercom

La zone naturelle correspond aux espaces du territoire intercommunal à protéger au titre de leurs caractères naturels et/ou forestiers.

La zone naturelle a vocation à être préservée de l'urbanisation en dehors de certains secteurs où certaines constructions sont autorisées sous conditions. En effet, il est à noter l'existence de nombreuses constructions d'habitation soit de manière isolée soit sous forme de hameaux de taille réduite (ne pouvant prétendre à la désignation d'espace urbain). La prise en compte de ces constructions éparses leur permet de continuer à évoluer (annexes et extensions) en prohibant toutes constructions principales nouvelles afin de lutter contre l'accroissement des pressions sur le monde agricole et naturel attenant.

La zone naturelle est par ailleurs connectée le plus souvent aux réservoirs de biodiversité intégrés à la Trame verte et bleue (TVB) du territoire dont l'enjeu principal vise la préservation des fonctions écologiques qu'ils présentent.

Les espaces naturels classés en zone N dans le PLUi sont issus d'un croisement de données et du diagnostic effectué dans l'Etat Initial de l'Environnement (EIE). Les différentes sensibilités des milieux et les occupations du sol actuelles et projetées ont été prises en compte pour définir des niveaux de préservation.

En somme, la vocation de la zone naturelle est de préserver le caractère naturel de ces espaces principalement pour des motifs écologiques (biodiversité) ou paysagers (limiter l'urbanisation).



ZONAGE

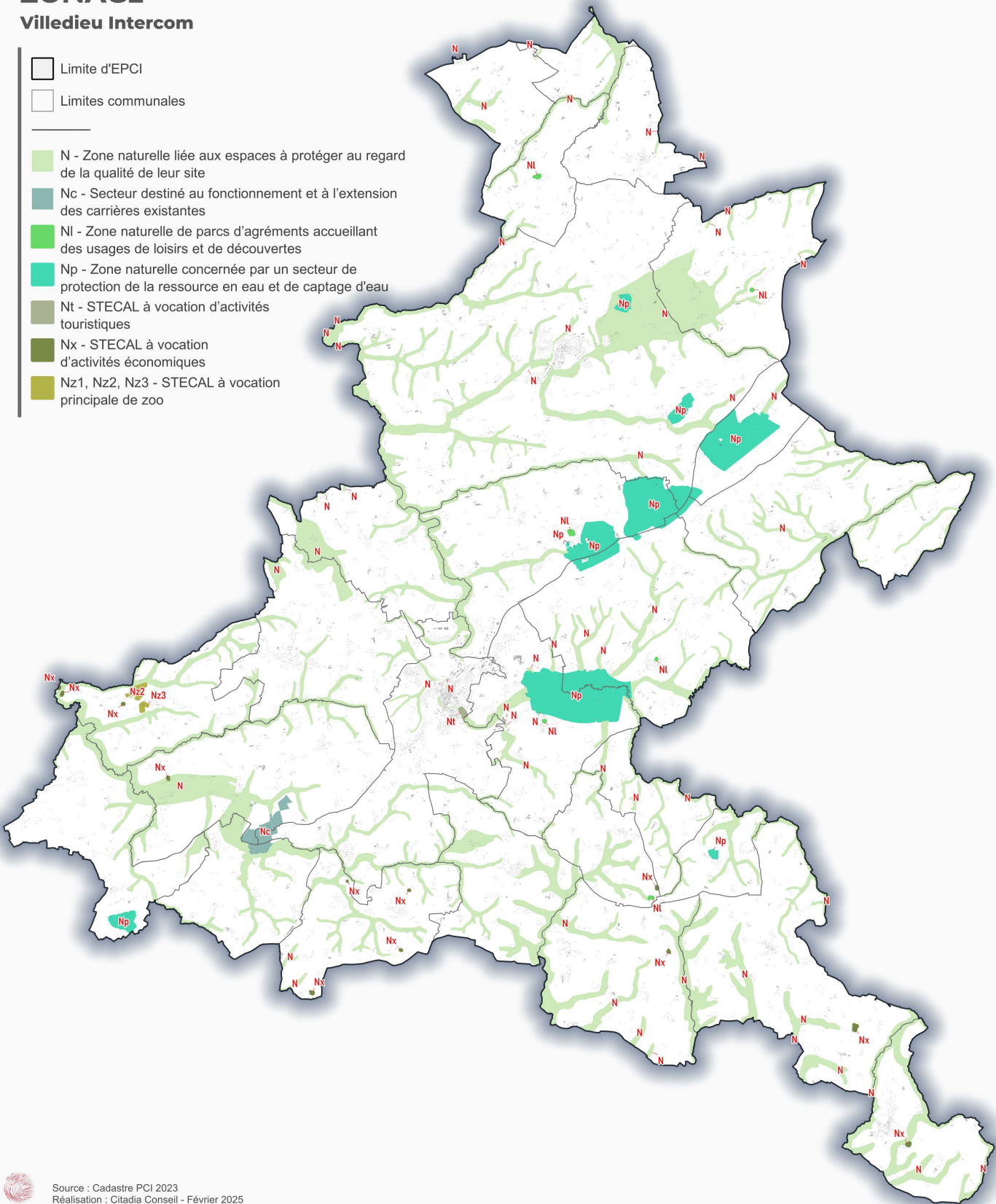
Villedieu Intercom

0 2 4 km



- Limite d'EPCI
- Limites communales

- N - Zone naturelle liée aux espaces à protéger au regard de la qualité de leur site
- Nc - Secteur destiné au fonctionnement et à l'extension des carrières existantes
- NI - Zone naturelle de parcs d'agrément accueillant des usages de loisirs et de découvertes
- Np - Zone naturelle concernée par un secteur de protection de la ressource en eau et de captage d'eau
- Nt - STECAL à vocation d'activités touristiques
- Nx - STECAL à vocation d'activités économiques
- Nz1, Nz2, Nz3 - STECAL à vocation principale de zoo





Elle comporte des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

Les STECAL sont définis à l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme.

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

La collectivité a fait le choix de permettre le maintien des activités isolées en zones agricoles et naturelles et de leur permettre un développement mesuré. Sans cette traduction réglementaire, les activités de loisirs, touristiques ou économiques ne pourraient pas évoluer au sein des zones naturelles et agricoles (prohibé par le Code de l'urbanisme). L'absence de possibilités d'évolution pourrait alors compromettre la pérennité des activités et en condamner certaines.

Il est important de préciser que ces sites sont pour une grande majorité d'entre eux circonscrits dans des emprises déjà artificialisées et/ou urbanisées. Ils ne consomment donc pas ou très peu d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF).

La Communauté de communes de Villedieu Intercom a fait le choix de définir une stratégie d'identification de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) découlant des objectifs du PADD.

A ce titre, **3 types de STECAL** ont été identifiés en zone N :

- Le **STECAL Nt** destiné au fonctionnement du camping. Cette identification répond aux ambitions définies dans le PADD (Axe 2 : Faire rayonner Villedieu Intercom autour de son économie / Objectif 1 : Capitaliser sur les atouts économiques présents-Le tourisme : diversifier et compléter l'offre existante).

- Le **STECAL Nx** correspond à l'accueil des activités économiques. Cette identification répond aux ambitions définies dans le PADD (Axe 2 : Faire rayonner Villedieu Intercom autour de son économie / Objectif 2 : Organiser l'économie de Villedieu Intercom).

- Le **STECAL Nz** destiné à l'accueil du zoo de Champrepus. Cette identification répond aux ambitions définies dans le PADD (Axe 2 : Faire rayonner Villedieu Intercom autour de son économie / Objectif 1 : Capitaliser sur les atouts économiques présents-Le tourisme : diversifier et compléter l'offre existante).



En zone Naturelle, les STECAL représentent 14,7 hectares, soit 0,05% du territoire intercommunal. Ce sont 14 STECAL qui ont été délimités sur le territoire, soit environ 0,5 STECAL en moyenne par commune. Ces éléments démontrent leur caractère exceptionnel sur le territoire.

Leur délimitation a été motivée pour des raisons spécifiques, propres à chaque secteur, en lien avec les objectifs du PADD. La typologie propre à chaque STECAL démontre bien que leur usage a été requis au regard de situations exceptionnelles appelant une traduction réglementaire particulière et adaptée.

En zone naturelle, les secteurs Nx concernent des secteurs pour la plupart totalement artificialisé et le développement des activités autorisées n'entraînera pas de consommation d'espace nouvelle.



Exemple de secteur Nx sur la commune de Champrépus

Leur délimitation a été motivée pour des raisons spécifiques, propres à chaque secteur, en lien avec les objectifs du PADD. La typologie propre à chaque STECAL démontre bien que leur usage a été requis au regard de situations exceptionnelles appelant une traduction réglementaire particulière et adaptée.



Les STECAL Nz (Zoo) et Nt (camping) prévoit des extensions et une consommation d'espace naturel ou agricole.

L'actuel zoo (Nz) prévoit une extension de 5ha de son site actuel vers le nord. Une grande partie du site sera maintenue en espace naturel

	Nt	Nz	Nx
Nombre de STECAL	1	3	12
Superficie des STECAL (en ha)	1,67	7,98	5,05
Consommation potentielle d'espace au sein des STECAL (en ha)	2	5	/
Superficie moyenne par STECAL (en ha)	1,67	2,66	0,42



ZONAGE

Villedieu Intercom

Limite d'EPCI

Limites communales

Ax - STECAL à vocation d'activités économiques

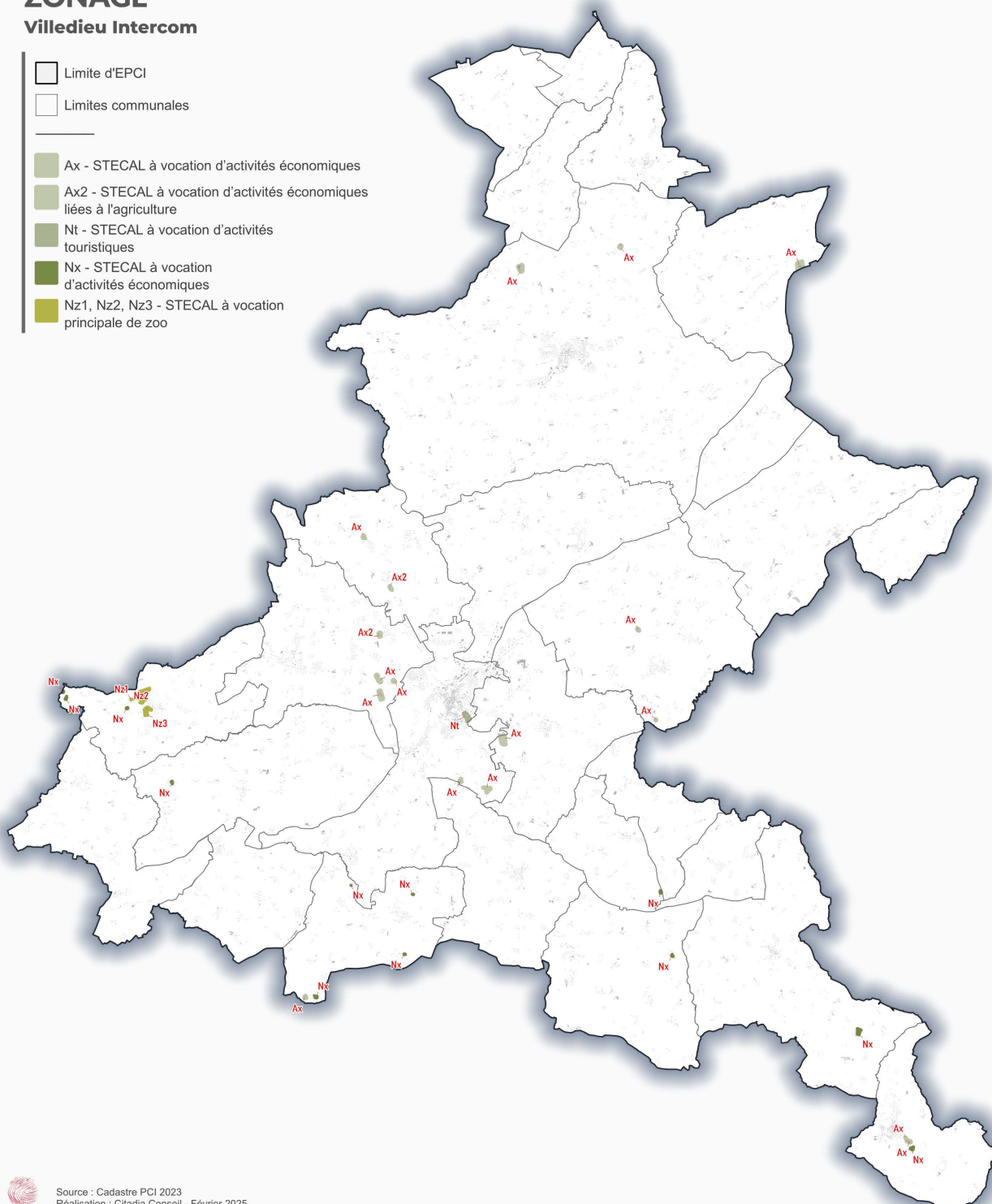
Ax2 - STECAL à vocation d'activités économiques liées à l'agriculture

Nt - STECAL à vocation d'activités touristiques

Nx - STECAL à vocation d'activités économiques

Nz1, Nz2, Nz3 - STECAL à vocation principale de zoo

0 2 4 km



Source : Cadastre PCI 2023
Réalisation : Citadia Conseil - Février 2025



CODE DE LA ZONE	NOM DE LA ZONE	EXPLICATIONS	MOTIFS DE DELIMITATION DE LA ZONE
N	Secteur naturel général	La zone N correspond aux espaces à protéger au regard de la qualité de leur site (soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles). OBJECTIFS : • maintien de l'activité sylvicole en permettant aux exploitants forestiers de se développer • préserver les richesses naturelles du territoire • assurer les continuités écologiques • réduire l'exposition des biens et des personnes	Toutes les zones naturelles à l'exception de celles qui sont indicées.
Nt	STECAL-Camping	La zone Nt correspond au camping de Villedieu-les-Poëles-Rouffigny,	La délimitation de la zone Nt s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : • Emprise des terrains utilisés pour le fonctionnement de l'équipement concerné et nécessaire à son renforcement, le cas échéant (constructions et travaux d'infrastructures sur les équipements d'intérêt public).
Nc	Secteur naturel à vocation de carrière	La zone Nc vise à assurer le fonctionnement et l'extension des carrières existantes. Bourguenolles, La Lande d'Airou et Villedieu-les-Poëles-Rouffigny. OBJECTIFS : • Évolution et aménagement des équipements	La délimitation de la zone Nc s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : • Emprise des périmètres délimités par arrêtés préfectoraux.
NI	Secteur naturel de loisirs	La zone NI correspond au secteur naturel de parcs d'agrément accueillant des usages de loisirs et de découvertes. Cinq communes sont concernées sur le territoire : Beslon, La Colombe, Maupertuis, Montabot, Sainte-Cécile	La délimitation de la zone NI s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : • Emprise des espaces de loisirs



Nx	STECAL d'activités économiques	OBJECTIFS : Permettre la gestion des activités isolées existantes et permettre leur développement	La délimitation de la zone Nx s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : Prise en compte des sites d'activités isolés
Nz	STECAL à vocation principale de zoo	La zone Nz correspond à la protection du zoo de Champrepus. OBJECTIFS : Permettre l'évolution et l'aménagement des équipements liés au zoo.	La délimitation de la zone Nz s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : Emprise du zoo
NP	Zonage naturel protégé	La zone AP correspond aux secteurs, couverts par les périmètres de protection rapproché des captages. Son objectif est de protéger la qualité de l'eau sur le territoire.	La délimitation s'appuie sur les périmètres de protection de captage.

Le présent PLUi, à travers le PADD et la traduction réglementaire qui en est faite, vise à préserver et valoriser les éléments sensibles en termes paysager et environnemental.

La définition des zones naturelles traduit la prise en compte d'enjeux environnementaux et paysagers de manière rigoureuse et conformément au nouveau contexte législatif en vigueur, en s'appuyant notamment sur l'Etat Initial de l'Environnement très précis réalisé en phase diagnostic ainsi que sur les prescriptions du SCoT du PETR Sud-Manche-Baie du Mont-Saint-Michel. Le secteur NP permet de protéger les ressources en eau.

Les autres sous-secteurs de la zone N permettent d'adapter la réglementation à la pratique. Ainsi, les zones touristiques (Nt), les zones de carrières et gravières (Nc), les secteurs d'activités de loisirs (NI), les zones économiques (Nx) le zoo (Nz) ont été classés dans des secteurs à réglementation particulière. Il est important de souligner qu'aucune construction nouvelle à usage d'habitation sans lien avec la valorisation de l'aspect naturel du site ne peut être édifiée. Les secteurs classés en zone N sont avant tout à protéger, préserver et valoriser.



4. Justifications réglementaires des zones naturelles

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Interdiction et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations / Mixité fonctionnelle et sociale

La zone naturelle a vocation à accueillir uniquement des constructions compatibles avec la vocation naturelle et forestière. À ce titre et en cohérence avec le Code de l'urbanisme, les nouvelles constructions à usage autre que forestière ou d'équipements publics sont interdites ou fortement encadrées, notamment via des STECAL. Seules les extensions de bâtiments déjà existants et la construction d'annexe au bâti principal sont rendues possible.

En zone naturelle, les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées à évoluer de façon limitée : à 50 m² d'emprise au sol, ou 30% de surface de plancher totale existant à la date d'approbation du PLUi, à condition que l'emprise au sol totale de la construction après extension n'excède pas 200 m². Les annexes doivent être implantées dans une enveloppe de 30 mètres autour du bâtiment principal de l'habitation, dans la limite de 50 m² de surface de plancher et d'emprise en sol créés à la date d'approbation du PLUi.

La superficie d'un bassin de piscine est limitée à 50 m².

En secteur Nt, seule la destination « hébergement touristique » et les constructions et installations nécessaires à leur exploitation sont autorisées.

En secteur Nc, l'ouverture et l'extension de carrières est autorisée à condition d'une remise en état des sols ou d'un aménagement assurant l'intégration au site des carrières dans leur état final.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées en retrait de 1 mètre des voies et des limites séparatives pour respecter le caractère naturel et les implantations existantes.

Hauteur des constructions

Le règlement fixe des hauteurs limitées et adaptées à chaque situation (selon les destinations et selon les STECAL) de façon à concilier la préservation des paysages et la valorisation des espaces naturels.

Dans l'ensemble de la zone N et pour les bâtiments à usage d'habitation et les extensions et les annexes, la hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder Rez-de-chaussée + combles

La hauteur des constructions agricoles et forestières n'est pas réglementée.

En zone Nt, la hauteur des constructions à l'égout du toit est limitée à 3m.

En secteurs Nx et Nz, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres, ou ne doit pas excéder la hauteur maximale existante au sein de la zone.



Le volume des constructions devra s'intégrer en cohérence avec le volume des constructions voisines préexistantes.

La hauteur devra être définie au regard de l'environnement pour veiller à la bonne intégration du bâtiment.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments est réglementée afin de préserver les paysages et protéger les espaces naturels.

En secteur N :

L'emprise au sol des habitations est limitée à un total de 200m² après extension.

L'emprise au sol total des annexes (hors piscine) est limitée à 50 m².

En secteur NP :

L'emprise au sol des habitations est limitée à 30 m²

En secteur NI :

Les bâtiments ne pourront excéder 30m² d'emprise au sol totale.

En zones Nt :

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 40% de la superficie de la zone.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le règlement est attentif à ce que les constructions dans les secteurs Nz et Nt s'inscrivent dans l'environnement naturel et préservent l'identité architecturale du site (notamment pour le zoo).

Afin de répondre aux défis de la transition énergétique, le règlement prévoit que dans les autres secteurs, les constructions devront présenter des volumes et des gabarits simples de manière à garantir la meilleure performance énergétique. De même, les constructions réalisées grâce à des techniques garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'énergies renouvelables sont valorisées dans le règlement.



VIII. Dispositions favorisant la limitation de la consommation d'espace

5. *Bilan de la consommation des espaces projetés par le PLUi*

La consommation d'espace liée aux extensions de l'urbanisation

Le PLUi programme pour les ouvertures à l'urbanisation :

- la consommation de 31,3 ha (22,5 ha vocation d'habitat et 8,8 ha à vocation d'activités) d'espaces naturels ou agricoles sur la période 2023-2031
- la consommation de 25,6 ha après 2031 (17,7 ha à vocation d'habitat et 7,9 ha à vocation d'activités) d'espaces naturels ou agricoles.

La consommation d'espace liée au Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité

Les STECAL représentent 30,7 hectares, soit 0,10% du territoire intercommunal.

Ce sont 32 STECAL qui ont été délimités sur le territoire, soit environ 1 STECAL en moyenne par commune. Ces éléments démontrent leur caractère exceptionnel sur le territoire.

	Ax	Nt	Nz	Nx	TOTAL
Nombre de STECAL	16	1	3	12	32
Superficie des STECAL (en ha)	15,5	1,67	7,98	5,05	30,7
Consommation potentielle d'espace au sein des STECAL (en ha)	/	/	0,3	/	0,3
Superficie moyenne par STECAL (en ha)	1,02	1,67	2,66	0,42	



6. Analyse de la consommation projetée par le PLUi par rapport aux dix dernières années

Le PADD fixe un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain qui s'appuie sur la consommation des 10 dernières années.

Le PLUi doit ainsi fixer un objectif de modération de la consommation des espaces par rapport à la période 2013-2023 correspondant au 10 années précédant l'année d'arrêt du PLUi.

Pour la période 2013-2021, les données de l'observatoire de l'artificialisation sont utilisées. La consommation a été sur cette période de 110 ha dont 92,7 ha à vocation d'habitat.

Pour la période de 2022 et 2023, une analyse des autorisations d'urbanisme a été réalisé mettant en évidence :

- Une extension de 1,5 ha pour la réalisation d'un lotissement rue de la ligotière à Villedieu les Poêles - Rouffigny.
- Une extension de 1,6 ha pour l'accueil d'une activité économique route du Moulin Fleury à Villedieu les Poêles – Rouffigny
- Une extension de 0,2 ha pour l'accueil d'une activité économique rue du moulin à Sainte Cécile
- Une extension de 0,5 ha pour la réalisation de la phase 2 du lotissement de la Cannière à Percy en Normandie.

La consommation des 10 dernières années s'est ainsi élevée à **113,8 hectares**, toutes vocations confondues, ces 10 dernières années, soit environ 11 hectares par an.

	Consommation des 10 dernières années	Surfaces dédiées au zonage ayant un potentiel constructible	Evolution entre les surfaces de la consommation passée et identifiées constructibles au zonage
Surfaces à voc. résidentielle	94,7 ha	40,2 ha	-57,6%
Surfaces à voc. économique Equipement intégrant les STECAL	19,1 ha	17 ha	- 10,9%
Total des surfaces	113,8 ha	57,2 ha	-49,7%

Ainsi comparée à la décennie passée, la modération de la consommation foncière par rapport à la décennie passée serait de :

- ▶ Moins 57,6% pour l'habitat/
- ▶ Moins 10,9% pour le volet économie/équipements et tourisme intégrant les STECAL

Soit **une réduction globale de – 49,7%.**



7. Analyse de la consommation projetée par le PLUi par rapport aux objectifs de la loi Climat et résilience

Edictée le 22 août 2021, la loi Climat et Résilience vient renforcer cette prérogative. Fixant un nouvel objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, il est alors demandé pour atteindre cet objectif que le rythme de consommation d'espace des sols sur la période 2021-2031 doit être tel que la consommation totale d'espace *observée à l'échelle nationale* soit inférieure à la moitié de celle observée sur la période 2011-2021.

Selon l'observatoire de l'artificialisation, celle-ci s'est élevée à **150 hectares**, toutes vocations confondues, entre 2011 et 2020, soit environ 15 hectares par an.

Pour être en accord avec les objectifs de la loi Climat et résilience, le PLUi doit réduire la consommation de 50% par rapport à la période 2011-2020 pour se limiter à 75 hectares sur la période 2021 à 2031.

Selon les données de l'observatoire, 4,4 hectares ont été consommés en 2021. L'analyse des autorisations d'urbanisme a mis en évidence une consommation de 3,8 hectares en 2022 et 2023.

- 8,2 hectares ont été consommés depuis 2021 et le projet de PLUi projette la consommation de 31,3 ha de secteurs d'extension urbanisable sur l'horizon 2024-2030
On arrive à une consommation projetée de 39,8 ha pour la période 2021-2031 soit une réduction de près de 73,5%.

8. Synthèse

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, Villedieu Intercom a contribué à une **forte rationalisation et mise en cohérence des documents d'urbanisme communaux** dont les volumes constructibles ne répondaient pas tous à une logique de planification à 10 ans comme aujourd'hui.

Avec des réductions de consommation très importante, son projet d'urbanisme participe aux prérogatives amorcées par la loi Climat et Résilience de la lutte contre l'artificialisation des sols. Au-delà de ces réductions en volume, le PLUi s'est efforcé à maîtriser l'étalement urbain en privilégiant le maintien de zones constructibles au sein ou en prolongement des centralités constituées, en fermant ou réduisant les zones de quartiers et les secteurs constructibles non desservis en assainissement collectif.

A cela, par son travail fin de phasage à l'échelle des OAP, il démontre la mise en place d'une stratégie foncière aigüe basée sur une dynamique démographique et foncière murement réfléchie. En effet, plus d'un tiers de leurs surfaces identifiées se situent au sein des enveloppes urbaines et donc hors des espaces naturels, agricoles et forestiers.

En conséquence, les objectifs de modération foncière conformément demandés par le SCoT en appui de la loi Climat et Résilience sont donc tenus dans le cadre de la déclinaison du projet de PLUi, et selon aux objectifs exprimés dans le cadre du PADD.





PLUI
VILLE DIEU
INTERCOM

5

Articulation du PLUi avec les plans et programmes supérieurs



I. Compatibilité du PLUi au SCoT

Actuellement, le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel approuvé le 13 juin 2013 couvre seulement une partie du territoire. Les communes couvertes par le SCoT sont La Bloutière, Boisyvon, Bourguenolles, Champrepus, La Chapelle-Cécelin, Chérencé-le-Héron, Coulouvray-Boisbenâtre, Fleury, La Lande-d'Airou, Sainte Cécile, Saint-Martin-le-Bouillant, Saint-Maur-des-Bois, Saint Pois, Le Tanu, La Trinité, Villedieu-les-Poêles-Rouffigny.

Les communes de l'ancien canton de Percy, à savoir Beslon, La Colombe, Percy-en-Normandie, Montabot, Maupertuis, Morigny, Le Guislain, Villebaudon, La Haye-Bellefond, Margueray et Montbray étaient anciennement couvertes par le SCoT du Pays Saint-Lois ne le sont plus aujourd'hui et depuis le 1^{er} janvier 2014.

Actuellement, l'ensemble de l'intercommunalité de Villedieu Intercom est incluse dans le périmètre du PETR Sud-Manche – Baie du Mont-Saint-Michel, créé le 1^{er} janvier 2018. La révision du SCoT sur ce territoire est engagée depuis le 13 octobre 2015.



Territoire couvert par le PETR Sud-Manche-Baie du Mont-Saint-Michel

PARTIE 1// Maîtrise foncière, gestion économe du sol et solidarité

OBJECTIFS / ORIENTATIONS DU DOCUMENT

La mise en œuvre d'une politique volontariste de maîtrise foncière et de gestion économe des sols

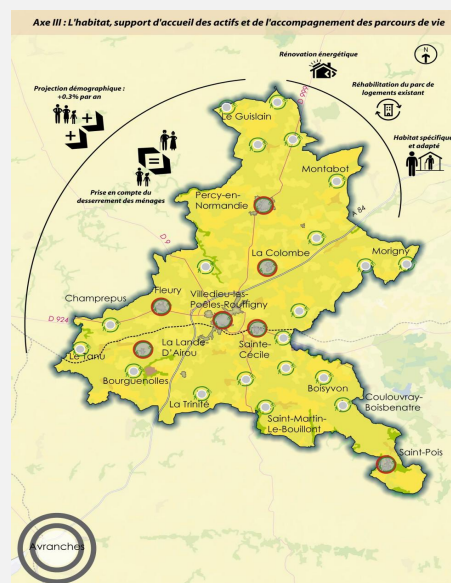
Se doter d'une économie performante par des espaces d'activités de qualité

Une politique volontariste et solidaire pour un urbanisme de qualité

COMPATIBILITÉ ENTRE LE PLUI ET LE SCOT

Le PLUi décline l'armature SCOT à l'échelle locale. **Cette structuration territoriale**, à consolider, constitue le fil rouge du projet porté par le territoire.

Plusieurs orientations du PADD ont pour vocation de contribuer au renforcement et à la fonctionnalité de cette armature.



L'irrigation équilibrée en équipements et commerces est notamment l'un des objectifs de la consolidation de l'armature.

Le règlement distingue les cœurs de bourgs des pôles de ceux des villages. Il s'agit de **conforter ces espaces multifonctionnels, où les équipements et services sont autorisés**, sans conditions.

Des zones dédiées US sont également dessinées, ayant vocation à **conforter l'offre de services**.

Les centralités commerciales sont vectrices d'animation, et il s'agit de les préserver aujourd'hui. C'est pourquoi les élus ont fait le choix d'identifier deux linéaires commerciaux au règlement graphique, afin de conserver la destination commerciale des locaux et ainsi favoriser le commerce de proximité.



L'excellence environnementale à travers
l'aménagement et la gestion du territoire

L'activité économique ne se situe pas uniquement dans les zones dédiées au sein du territoire, mais également dans le diffus, dans des espaces mixtes. La complémentarité des espaces d'activités est soulignée dans le projet

Le scénario démographique de Villedieu Intercom s'est appuyé sur les tendances démographique récentes qui sont compatibles avec celles du SCoT

La production de logements prend en compte une remise sur le marché de logements vacants. Le scénario de développement présente un objectif ambitieux de décroissance de la vacance.

La compatibilité avec le SCoT est donc assurée, aussi bien en termes de production de logements, qu'en termes de remobilisation de l'existant, et affirmée dans le PADD

Le besoin en logements a vocation à se réaliser prioritairement au sein des dents creuses, puis en zone AU, couvertes par des OAP. Au sein des OAP ont été estimés le nombre de logements envisagés, avec une incitation à la densité

La vocation des espaces participant à l'économie du territoire a été prise en compte lors de l'élaboration du zonage. Ainsi, des zones ont été délimitées (avec des zones 1AUX quand des besoins d'extensions été identifiés par les élus). Les destinations autorisées y sont plus « souples » que dans les secteurs mixtes, la cohabitation avec d'autres usages ne devant pas être assurée.

Les OAP développées sur ces zones permettent d'en assurer la qualité et la bonne desserte, participant donc à l'attractivité économique du territoire.

Des zones A ont également été dessinées, dans lesquels les constructions nécessaires à l'activité agricole pourront voir le jour.

Enfin, la limitation de l'impact sur les espaces agricoles (qualification des terres concernées par des secteurs de projets, maintien des activités existantes...) a constitué l'un des objectifs forts du projet : voir évaluation environnementale pour le détail

Le PADD a la volonté de préserver les spécificités des entités paysagères et en particulier les silhouettes villageoises et urbaines.

Afin de limiter la consommation d'espace, **le PADD a la volonté de définir des zones d'extensions qui se trouvent à proximité de l'enveloppe urbaine, et, d'assurer le renouvellement urbain.** Cette mesure permet dans un premier temps de conserver les coupures vertes et agricoles mais aussi de limiter l'urbanisation linéaire qui impacte les silhouettes urbaines. Le PADD est donc en accord avec le SCoT.



Le zonage catégorise les zones en urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A) ou naturelle (N). Les réglementations concernant les constructions diffèrent dans ces différentes zones. Le zonage a la volonté de privilégier la densification afin de limiter l'étalement urbain qui pourrait impacter la morphologie des bourgs.

Le PADD a la volonté de mettre en valeur le patrimoine urbain, bâti et paysager des bourgs ainsi que de promouvoir leur remise en état.

Le zonage met en place des prescriptions sur les éléments du patrimoine comme le patrimoine bâti, végétal. Les éléments du patrimoine bâti sont protégés grâce à une réglementation. De plus, la démolition d'un patrimoine bâti n'est pas autorisée

Le PADD affirme bien sa volonté de préserver la biodiversité grâce à plusieurs mesures. Tout d'abord, celui-ci a la volonté de protéger les réservoirs de biodiversité en évitant les constructions dans ces sites mais aussi, en incitant à adopter des pratiques plus respectueuses de la biodiversité comme par exemple la fauche tardive. De plus, le PADD a la volonté de protéger les milieux humides qui ont une forte valeur écologique. En plus de la protection des réservoirs de biodiversité, le PADD a la volonté d'assurer la perméabilité écologique sur son territoire grâce à une préservation des corridors déjà existants (arbres, haies, espaces agricoles etc) mais aussi en prenant en compte la Trame Verte et Bleue dans les projets d'urbanisation. Le PADD a également la volonté de préserver les espaces de nature ordinaire qui sont des corridors.

Le zonage répertorie les espaces agricoles et naturels en zone A et N afin de limiter fortement les constructions dans ces zones. Cela permet de préserver le patrimoine végétal et de préserver les réservoirs de biodiversité.

Le PADD a la volonté de s'adapter au changement climatique en adoptant des pratiques respectueuses de la ressource en eau en terme qualitatif et quantitatif. Le PADD a la volonté de limiter les pollutions de différents cours d'eau ce qui permet de limiter les phénomènes d'eutrophisations qui vont s'accroître avec le changement climatique. Afin de limiter les pollutions, le PADD veut assurer un développement territorial en accord avec les capacités épuratoires du territoire. De plus, le PADD a la volonté de conserver et développer la Trame Verte ce qui permet d'avoir de nombreux espaces de nature.

Afin d'atténuer les effets du changement climatique, le règlement met en place des mesures permettant de limiter le risque d'inondation

De plus, les eaux pluviales doivent être gérées de manière à limiter le ruissellement qui a la conséquence de favoriser les risques d'inondation et les pollutions des cours d'eau comme les phénomènes d'eutrophisation qui vont accroître suite au réchauffement climatique.

Le PADD prévoit le développement de la production d'énergies renouvelables qui pourra se faire dans le respect des richesses patrimoniales, architecturales et environnementales.



II. Compatibilité du PLUi au SRADDET

Le PLUi de Villedieu Intercom doit être compatible aux règles générales du SRADDET de Normandie et prendre en compte les objectifs du SRADDET. Actuellement, le SRADDET est en révision. Le SRADDET a été approuvé en juillet 2020. Il fait l'objet d'une modification pour être compatible avec la loi climat résilience du 22 août 2021.

Ce tableau reprend les orientations et objectifs du PADD et les OAP et dispositifs réglementaires qui répondent aux principales règles énoncées dans le SRADDET de Normandie relatives aux transitions des territoires.

La compatibilité avec les règles relatives aux problématiques environnementales est développée au sein de l'évaluation environnementale du PLUi.

Règle du SRADDET	Compatibilité du PADD	Traduction dans les OAP et dispositifs réglementaires
Thématique 1 : Changement climatique		
Règle 01 : Édicter des orientations et objectifs favorables à la biodiversité en zones urbaines et péri-urbaines	Le PADD prévoit dans l'orientation « Habiter au sein de bourg ou il fait bon vivre » un objectif de renforcer la présence de la nature en ville . Cet objectif précise la nécessité de disposer d'espaces publics de qualité en s'appuyant sur la nature en ville, et porte une attention à l'intégration paysagère des nouveaux projets urbains à vocation habitat, d'équipement ou économique.	Les OAP prévoient un principe « Maintenir les espaces d'agrément, les espaces de respiration au sein du tissu urbain ». Un des objectifs de ce principe est de renforcer la présence de la nature dans les bourgs. Le principe « Préserver et valoriser les entrées de ville par un aménagement des axes principaux » prévoit de préserver et conforter la végétalisation des principaux axes d'entrée de ville et de bourg.
Règle 02 : Pour l'identification des nouveaux secteurs de développement et zones constructibles, prendre en compte les conséquences du changement climatique en termes d'évolution des risques naturels et anticiper les besoins d'adaptation et de réduction de la vulnérabilité.	Le PADD prévoit de « préparer le territoire aux défis du changement climatique ». Pour cela, une orientation prévoit de « rechercher une sobriété dans l'utilisation des ressources locales, notamment la ressource en eau ». Le PADD prévoit de « réduire la vulnérabilité du territoire et favoriser sa résilience face aux risques et nuisances ». Les orientations	Les OAP prévoient un principe « S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements ». Ce principe permet de réaliser des projets durables et cohérents avec leur environnement. Le principe « Garantir la bonne gestion des eaux pluviales » permet également de veiller au



		phénomène d'imperméabilisation des sols et à terme de réduire le risque d'inondation.
Règle 03 : Les sites définis comme réservoirs de biodiversité doivent être identifiés dans les documents d'aménagement et d'urbanisme, pour faire l'objet d'un zonage approprié à leur privilégiant le classement en zone N	Le PADD prévoit de s'appuyer sur les composantes de la trame verte et bleue pour valoriser les identités paysagères locales. Ainsi, la Trame Verte et Bleue identifie les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.	Les réservoirs de biodiversité sont classés en zone N
Thématique 3 : Logistique		
Règle 06 : Veiller à la cohérence des projets d'infrastructures et espaces à vocation logistique avec l'ensemble de la chaîne logistique et son maillage territorial et régional, ainsi qu'avec les enjeux de report modal du transport de marchandises	Villedieu Intercom comprend déjà plusieurs infrastructures logistiques importantes	Villedieu Intercom, a classé en UX les entreprises logistiques pivot du territoire situées sur les ZAE des Monts-Havards et du Cacquevel. Elles auront ainsi la possibilité de se développer au besoin et continueront à mailler efficacement le territoire en transport de marchandises
Thématique 4 : Transports-Mobilités		
Règle 09 : Organiser et optimiser l'accessibilité des zones d'activités économiques par un ou plusieurs modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme	Évolution du nombre de déplacements en transport en commun vers les ZAE. Évolution desserte pistes cyclables des ZAE.	Secteurs définis en continuités des sites existants et les OAP propose la réalisation d'accès en modes actifs
Règle 10 : En cas de création de nouvelles zones urbanisées (commerces, zones d'emploi, logements, services...), prévoir les modalités permettant et/ou favorisant l'accès par un ou plusieurs modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme	Évolution du nombre de déplacements en transports en commun vers les zones urbanisées nouvellement créées.	Secteurs définis en continuités des sites existants et les OAP propose la réalisation d'accès en modes actifs
Règle 11 : Privilégier la densification urbaine autour des points d'arrêts des transports collectifs, en lien avec leur niveau de desserte	Evolution fréquentation gares, pôles d'échanges, densification des secteurs urbanisés, pourcentage de constructions neuves dans les zones stratégiques de densification	Développement privilégié sur la commune pôle de Villedieu le Poëles-Rouffigny qui dispose d'une gare.



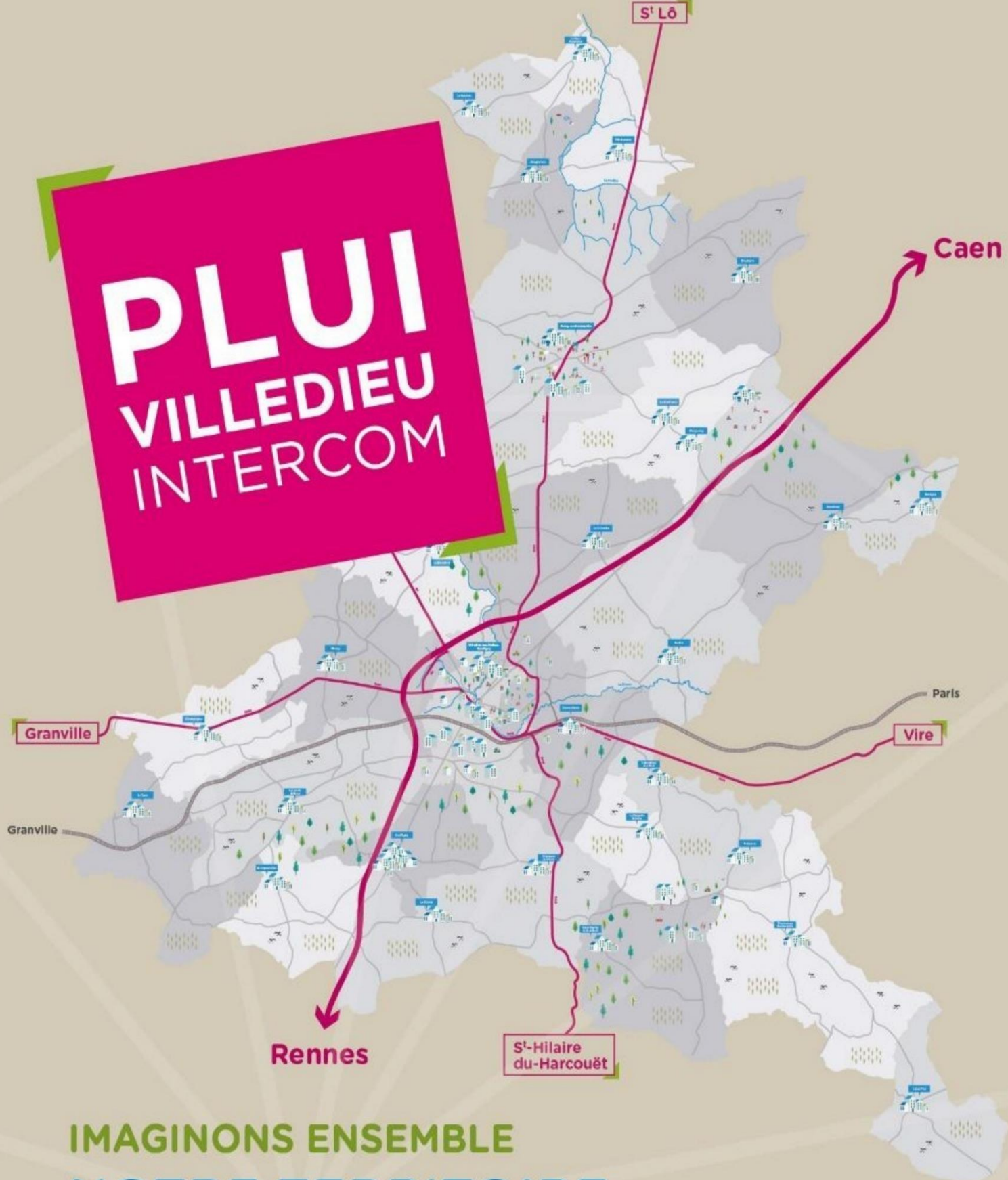
Règle 13 : Définir et formuler des objectifs de rabattement en transports collectifs et modes actifs vers les gares ou pôles d'échanges multimodaux et permettre l'organisation de lieux de correspondance entre réseaux afin de fluidifier le parcours des voyageurs en lien avec le niveau de desserte en transports collectifs	Le PADD prévoit une orientation : « Compléter le maillage économique existant en développant une politique foncière volontariste » . Le territoire s'engage à affirmer le rôle stratégique de la gare de Villedieu-Poëles-Rouffigny dans les déplacements quotidiens des actifs et des entrepreneurs.	Temps de trajet moyen des déplacements domicile travail des actifs occupés
Thématique 5 : Qualité de Vie		
Règle 15 : Répondre aux enjeux de l'agriculture de proximité et d'une alimentation saine et locale	Le PADD prévoit une orientation sur l'agriculture : « La Terre : préserver le potentiel agricole, pour l'agriculture présente et en devenir ». Plusieurs objectifs sont pris en ce sens « Limiter l'artificialisation des terres agricoles en campagne », « Encourager la diversification et la valorisation de l'agriculture », « Renforcer la dynamique agricole dans toutes ses composantes ». Villedieu Intercom s'engage à encourager les activités de diversification des activités agricoles (circuits courts notamment).	
Règle 16 : Prioriser l'implantation des activités commerciales, tertiaires et artisanales au sein des centres-villes, des centres-bourgs et des centres de quartier	Le PADD prévoit d'« affirmer des centres-bourgs vivants et dynamiques ». Villedieu Intercom souhaite ainsi privilégier l'accueil des commerces, services et emplois dans les bourgs. L'objectif est de « maintenir un commerce de proximité fort et complémentaires de l'offre commerciale périphérique ». Le PLUi mobilisera les outils adaptés pour maintenir les commerces existants et garantir la pérennité du tissu commercial.	Des linéaires commerciaux sont identifiés pour assurer leur pérennité et il n'est pas prévu de nouveau développement commercial
Règle 17 : Définir les secteurs d'implantation des équipements commerciaux en centre-ville et en périphérie des centralités urbaines	Le PADD prévoit d'encadrer le développement des zones commerciales périphériques en confortant les zones	Des linéaires commerciaux sont identifiés pour assurer leur pérennité et il n'est pas prévu de



et préciser leurs conditions d'installation	commerciales existantes sur le territoire.	nouveau développement commercial
Règle 18 : Identifier, promouvoir et valoriser les éléments constitutifs du patrimoine architectural, naturel, et culturel en lien avec les enjeux économiques, environnementaux et sociaux des territoires	Le PADD prévoit « la préservation des paysages naturels et agricoles, vecteurs d'identité et sources de biodiversité » et de « mettre en valeur le patrimoine ».	
Règle 20 : Prévoir une offre diversifiée de logement favorisant le parcours résidentiel sur la base des tendances socio-démographiques actuelles et qui soit adaptée, notamment, aux évolutions liées au vieillissement de la population	Le PADD prévoit le développement d'une offre d'habitat diversifié et le scénario retenu s'est établi à partir des tendances récentes	
Thématique 6 : Foncier		
Règle 21 : Contribuer à l'objectif de division par deux, au niveau régional, entre 2020 et 2030, de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, par rapport à la consommation totale observée à l'échelle régionale sur la période 2005-2015.	Villedieu Intercom souhaite tendre vers une réduction de 50 % de la consommation d'espaces globale comprenant l'habitat et l'économie.	Les OAP prévoient un principe de « limiter la consommation d'espace et encourager le développement au sein du tissu urbain existant ». Le zonage et la définition des zones AU permet de satisfaire à cet objectif
Règle 22 : Définir une stratégie de l'utilisation du foncier permettant de concilier les différents usages, de limiter la consommation du foncier et de l'artificialisation des sols	Villedieu Intercom souhaite tendre vers 30% de logements construits au sein de l'enveloppe urbaine.	
Règle 23 : Privilégier la requalification des zones d'activités économiques existantes à l'extension ou à la création de nouvelles zones. Fixer des objectifs de densification, de réhabilitation et de modernisation de ces zones existantes.	Le PADD prévoit de « repenser l'organisation des zones d'activités économiques existantes" en optimisant les espaces sous-utilisés au sein des zones économiques existantes, en incitant à la mutualisation des équipements, des services et des aménagements ».	

PLUI

VILLEDIEU INTERCOM



Rennes

S'-Hilaire
du-Harcouët

Caen

Paris

Vire

Granville

Granville

IMAGINONS ENSEMBLE
NOTRE TERRITOIRE
DE DEMAIN



VILLEDIEU
INTERCOM