

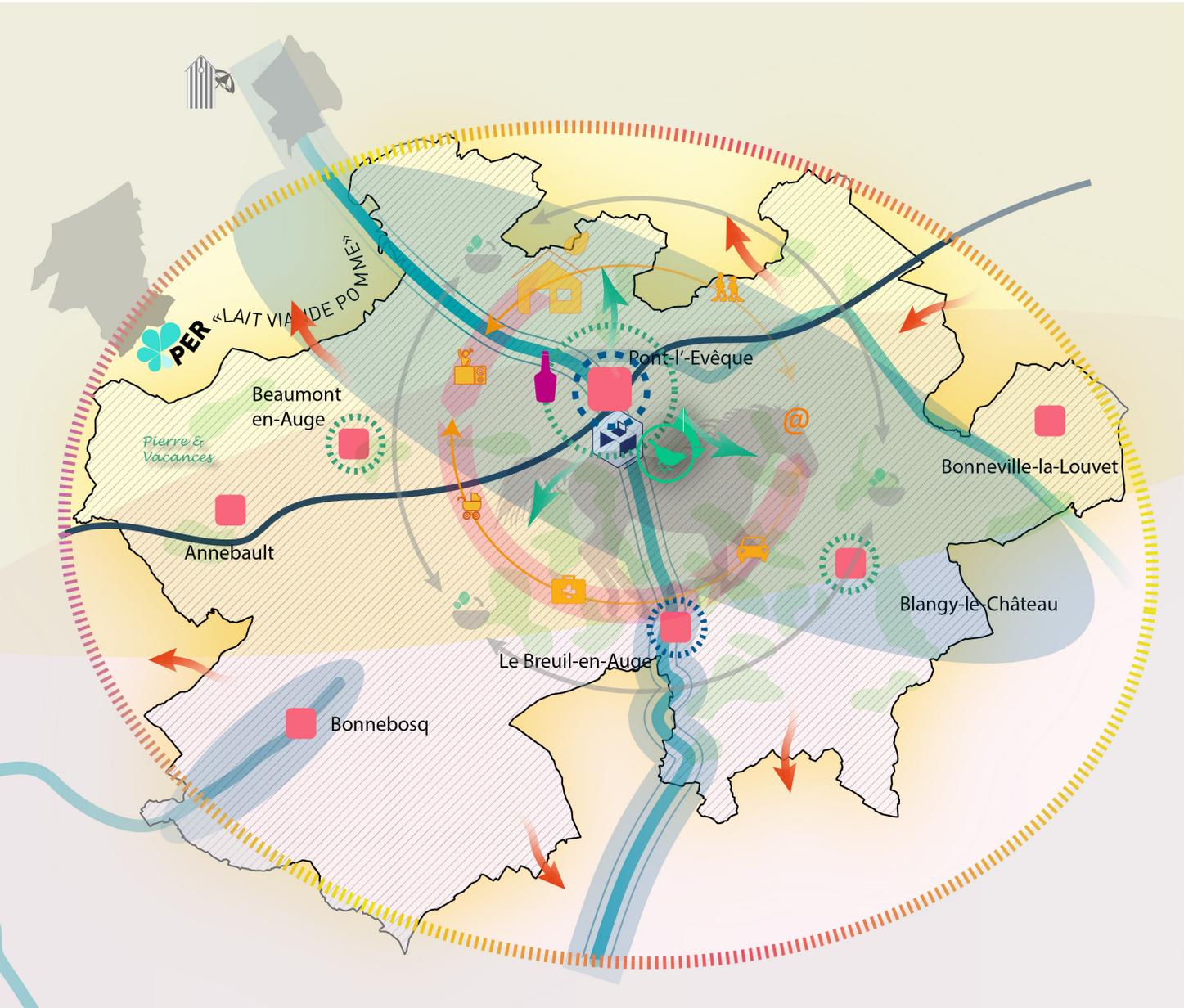


COMMUNAUTÉ DE COMMUNES TERRE D'AUGE
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
PLUI approuvé le 5 mars 2020



RAPPEL DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

SYNTHÈSE DES INVARIANTS



RENFORCER L'ARMATURE TERRITORIALE, VECTRICE D'UNE IMAGE DE QUALITÉ

-  Pôle structurant à conforter comme locomotive du territoire
-  Pôles secondaires à affirmer
-  Conforter l'attractivité économique de Pont-l'Évêque pour maintenir l'emploi local
-  Développer l'attractivité économique du Breuil-en-Auge
-  S'appuyer sur l'attractivité de l'A13 pour développer l'économie locale et organiser une montée en gamme de l'offre

PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE ET DES PAYSAGES

-  Renforcer la place de la filière équine dans l'économie locale
-  Trouver un équilibre en développement et maintien des identités/typologies des villages
-  Prendre en compte les risques d'inondations
-  Valoriser les paysages de la Touques
-  Valoriser le télécentre comme outil du dynamisme et de la «modernité rurale» du territoire
-  Prendre en compte les cavités et mouvements de terrains
-  Assurer la pérennité et le développement du système de restauration locale / filière courte

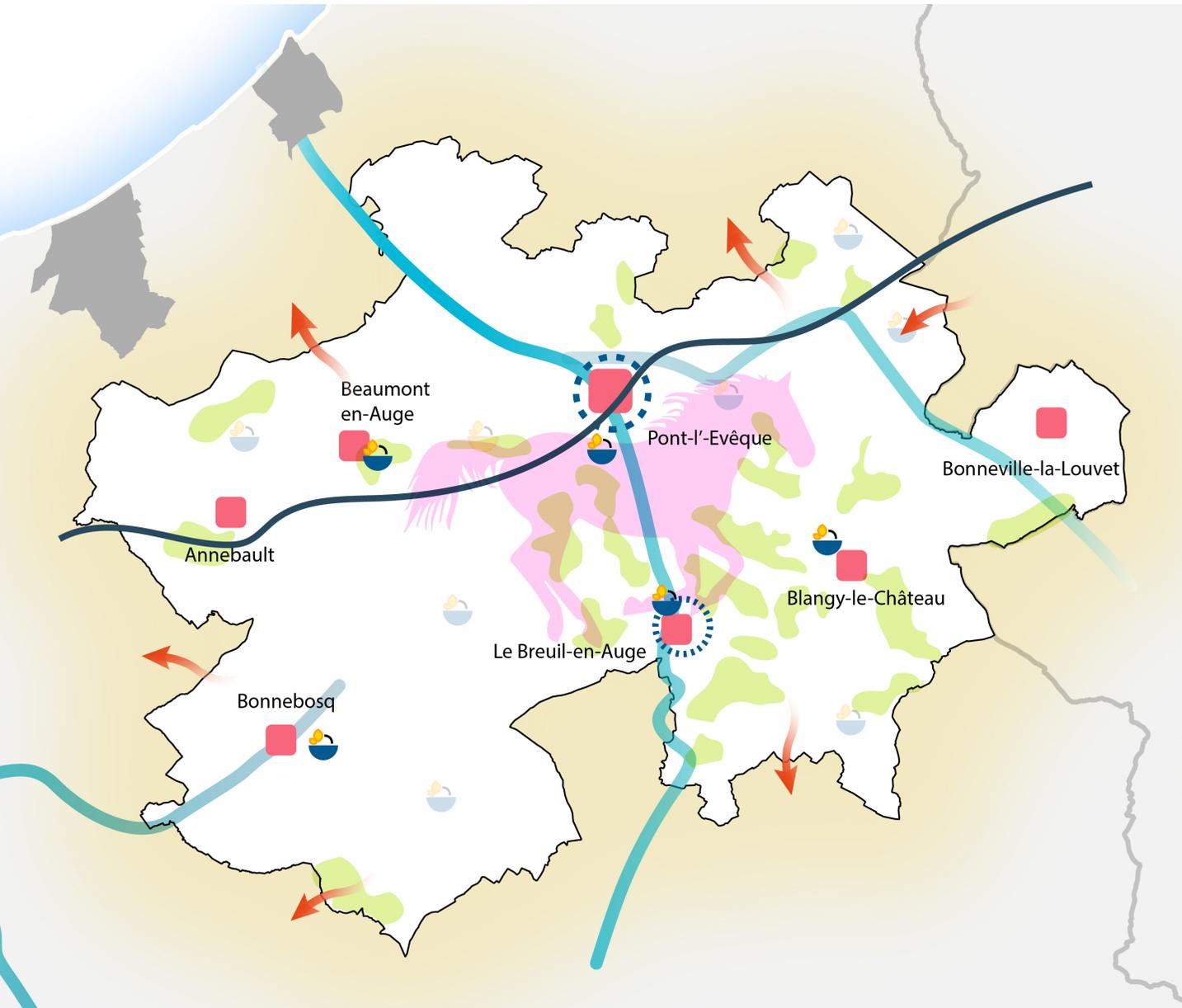
MAINTENIR LE DYNAMISME ET L'ATTRACTIVITÉ DES COMMUNES RURALES

-  Favoriser les parcours résidentiels, lutter contre vacance et habitat dégradé (équilibre résidences secondaires/principales, logement social, rénovation énergétique...)
-  Assurer l'accès aux équipements à l'ensemble de la population : compléter l'offre? renforcer le maillage? développer une offre de transport adaptée?

DÉVELOPPER LA VOCATION TOURISTIQUE : BPI, UNE DESTINATION DE SÉJOUR

-  Maintenir l'identité du paysage et en assurer la promotion
-  Organiser et capter les flux touristiques pour conforter l'offre d'hébergements
-  Anticiper le devenir de P&V
-  Renforcer l'attractivité des communes à fort potentiel touristique
-  Optimiser le développement de la base de loisirs et de son camping («du loisirs vers le tourisme»)
-  Développer l'offre «tourisme gastronomique» / terroir
-  Développer les activités de «pêche» sur la Touques par des aménagements adaptés
-  Développer des connexions douces de Pont-l'Évêque vers les autres communes de la CCTA
-  Développer l'offre à destination de groupes en lien avec Calvados Expérience et diversifier l'offre d'animations

RENFORCER L'ARMATURE TERRITORIALE, VECTRICE D'UNE IMAGE DE QUALITÉ



RENFORCER L'ARMATURE TERRITORIALE, VECTRICE D'UNE IMAGE DE QUALITÉ

-  Pôle structurant à conforter comme locomotive, vitrine mais aussi porte d'entrée principale du territoire
-  Pôles secondaires à affirmer : renforcer l'économie résidentielle
-  Capter et organiser les flux touristiques et économiques dont bénéficie la CCTA : hiérarchie du réseau viaire, signalétique, qualité des bourgs

S'appuyer sur l'attractivité de l'A13 pour développer l'économie locale:

- Organiser une montée en gamme de l'offre immobilière
- Diversifier l'offre immobilière vers une économie plus tertiaire
- Augmenter les exigences de qualité des constructions en ZA
- Renforcer le positionnement du territoire sur les secteurs de la construction, logistique et commerce Be to Be

Conforter l'attractivité économique de Pont-l'Évêque pour maintenir l'emploi local

Développer l'attractivité économique du Breuil-en-Auge, porte d'entrée du territoire depuis Lisieux :

- tirer parti du potentiel important de son aire de chalandise sur le commerce de produits locaux
- s'appuyer sur l'attractivité croissante de la commune et de son échangeur sur la RD579

Participer à la structuration de la filière équine :

- conforter la présence des exploitations équines sur le territoire,
- accroître la création d'emplois dans les métiers associés (services, transport, artisanat...)
- éviter l'organisation sous forme de zones d'activités.

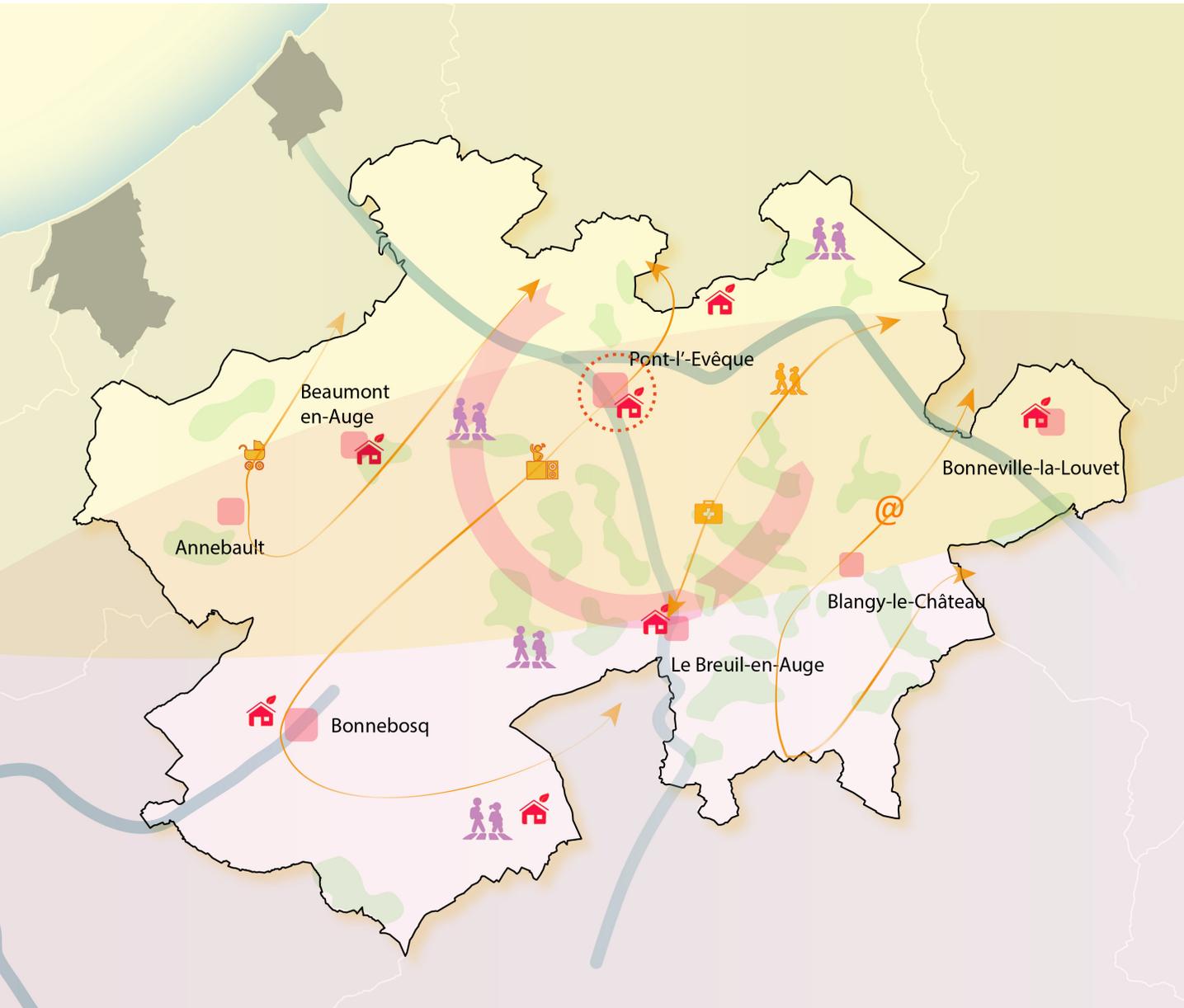
Accompagner l'économie locale «rurale» existante dans le diffus :

- Développement / évolution des activités existantes,
- Qualité des paysages et insertion des constructions,
- Mise en réseau des nombreuses micro-entreprises
- Favoriser l'implantation sur le territoire, d'activités portées par des privés liés au territoire (résidents secondaires notamment), via une communication ciblée et une politique d'accueil qui lève les principaux freins (logements, école, emploi du conjoint, etc.)

Développer /valoriser les circuits courts émergents et la vente directe:

- en s'appuyant sur les bassins de consommation des métropoles normandes ainsi que les touristes (littoral, visiteurs, passants, etc)
- en s'appuyant sur les marchés hebdomadaires ou du terroir et les commerces installés dans les polarités du territoire comme relais des produits locaux

MAINTENIR LE DYNAMISME RÉSIDENTIEL DES COMMUNES



MAINTENIR LE DYNAMISME RÉSIDENTIEL DES COMMUNES

Favoriser les parcours résidentiels internes au territoire en assurant une complémentarité des typologies de logements entre les pôles et les communes rurales :

- développer une offre de petits logements pour les personnes âgées et les jeunes décohabitants, notamment dans les pôles
- développer une offre de maisons locatives et primo-accédants pour les jeunes ménages

Lutter contre l'habitat dégradé :

- en favorisant la rénovation énergétique des logements les plus anciens et du bâti de la reconstruction
- en étoffant l'offre de logements à loyers modérés au plus près des services et en complément d'une offre de mobilité adaptée

Assurer un équilibre entre les résidences secondaires et résidences principales sur le territoire et au sein des communes :

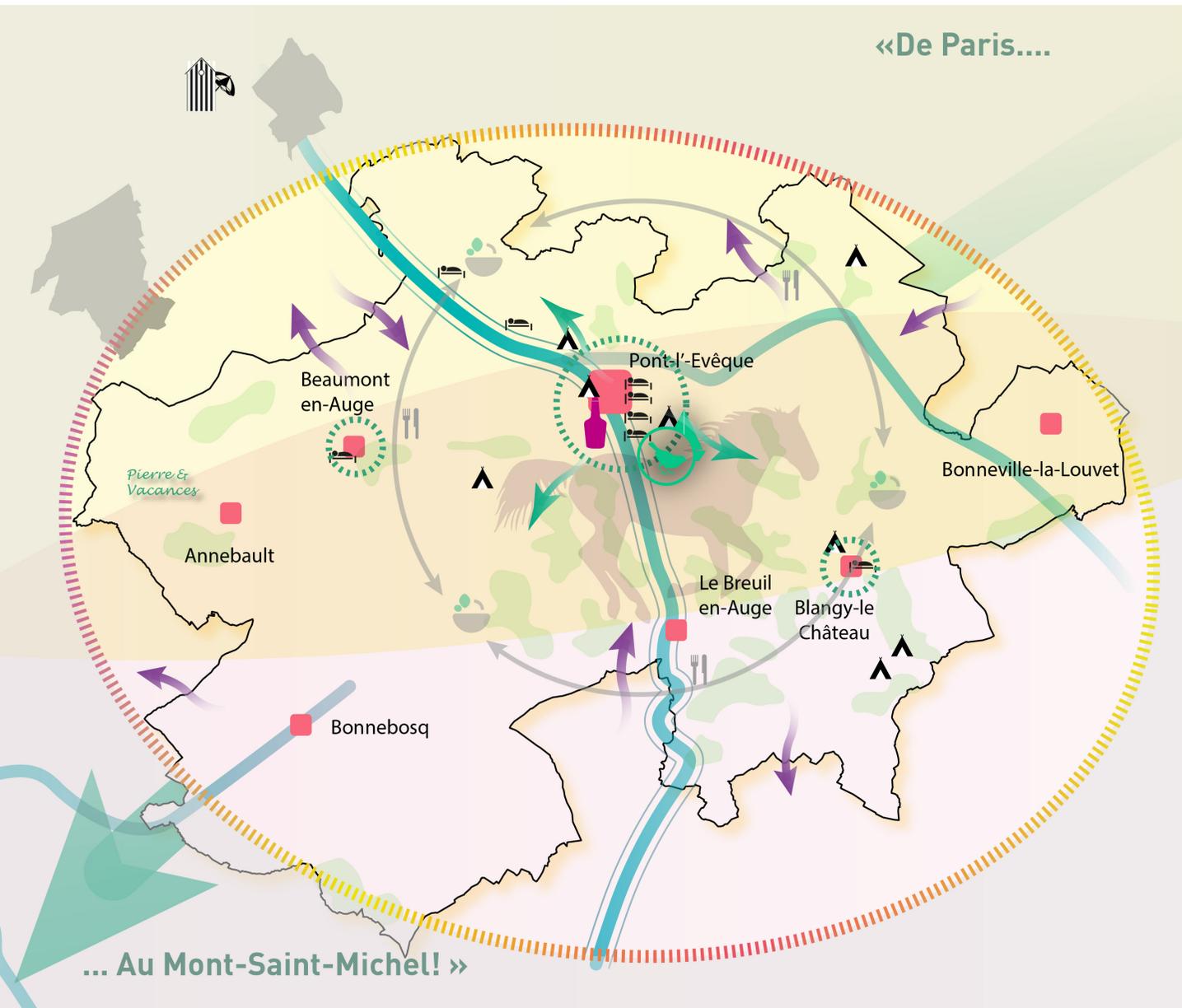
- dynamisme des communes / animation sociale / attractivité
- pérennité des commerces et des équipements
- qualité des paysages et des espaces bâtis
- accessibilité économique du parc pour les actifs locaux

Assurer l'accès aux équipements à l'ensemble de la population :

- Renforcer le maillage en s'appuyant sur les pôles secondaires /proximité
- Conforter / maintenir l'offre d'équipements sur Pont-l'Évêque et en faciliter l'accès à l'ensemble de la population
- Maintenir un service hospitalier sur le territoire et développer l'offre de santé/accompagner le vieillissement de la population
- Maintenir et conforter l'offre scolaire et périscolaire
- Compléter l'offre d'accueil petite enfance en cohérence avec les équipements scolaires et la localisation des emplois
- Renforcer l'offre culturelle sur le territoire notamment en spectacle et en s'appuyant sur les projets en cours (bibliobus, boîtes à lire, etc.)
- Améliorer l'accès au numérique
- Renforcer/conforter l'accessibilité des équipements scolaires lors du développement à venir des communes (villages-hameaux ou éclatés)

Nota : Les pictogrammes sur la carte illustrent les enjeux du territoire mais leur localisation n'est pas précise

DÉVELOPPER LA VOCATION TOURISTIQUE DU TERRITOIRE : CCTA, UNE DESTINATION DE SÉJOUR !



DÉVELOPPER LA VOCATION TOURISTIQUE : LA CCTA, UNE DESTINATION DE SÉJOUR!

 Maintenir l'identité du paysage et en assurer la promotion et compléter la politique d'animation par une offre attractive pour les visiteurs afin de créer du passage et participer à la promotion du territoire

 Organiser et capter les flux touristiques dont bénéficie la CCTA afin d'augmenter les temps de séjour : un positionnement clair à définir !

Renforcer l'attractivité des communes à fort potentiel touristique :

- Maintenir l'offre de commerces et services
- Assurer un équilibre entre résidences secondaires et principales
- Inciter les communes à valoriser leurs patrimoines et paysages

Maintenir la diversité et la densité de l'offre d'hébergement sur le territoire :

 - Conserver une hotellerie de charme, vectrice d'identité et avec des niveaux de gamme différenciés

 - Favoriser la réorientation de l'offre «HPA» vers une véritable offre touristique et non loisirs, à commencer par le camping de la base de loisirs

 - Anticiper le devenir de la résidence Pierre & Vacances sur le long terme afin de pérenniser l'activité du site

Développer l'offre à destination de groupes en lien avec Calvados expérience qui se développe avec l'ambition d'attirer ces groupes :

- Un équipement autour du fromage qui génère une vraie demande ?
- Des initiatives privées à encourager, en priorité autour de la voie verte ?
- Une offre autour de la base de loisirs ? etc.

Développer l'offre touristique autour de la gastronomie et des produits du terroir :

 - Valoriser les produits locaux, organiser leur commercialisation/promotion

 - Conserver une offre de restauration de qualité et développer une offre différenciante qui attire les visiteurs : une destination !

 - Penser le développement de la base de loisirs dans son ensemble et dans une logique intercommunale, pour en faire un équipement attractif pour les habitants comme pour les visiteurs

 - Développer les activités de «pêche» sur la Touques (aménagements adaptés) et valoriser la voie verte pour irriguer le territoire et susciter les initiatives privées

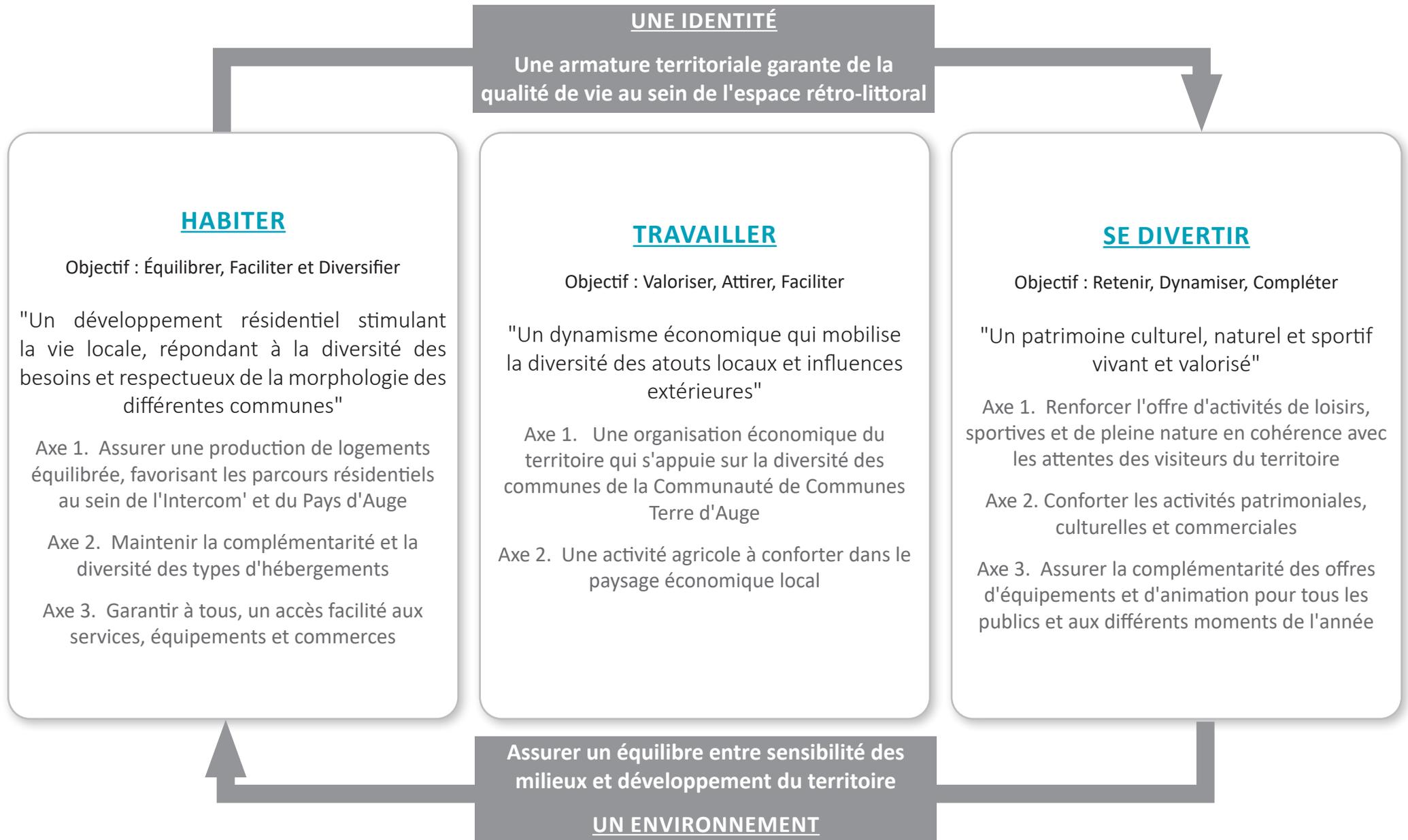
 - Développer des connexions douces de Pont-l'Évêque vers les autres communes de la CCTA et ses différents espaces d'intérêt et structurer, sécuriser et valoriser l'offre de randonnée

QUELLES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT POUR DEMAIN ?

Préambule

AU CARREFOUR DES DYNAMIQUES NORMANDES, UN TERRITOIRE AMBITIEUX QUI SE DÉVELOPPE EN AFFIRMANT SON IDENTITÉ AUGERONNE ?

2 THÈMES TRANSVERSAUX, 3 GRANDES ORIENTATIONS À DÉBATTRE POUR LE PROJET

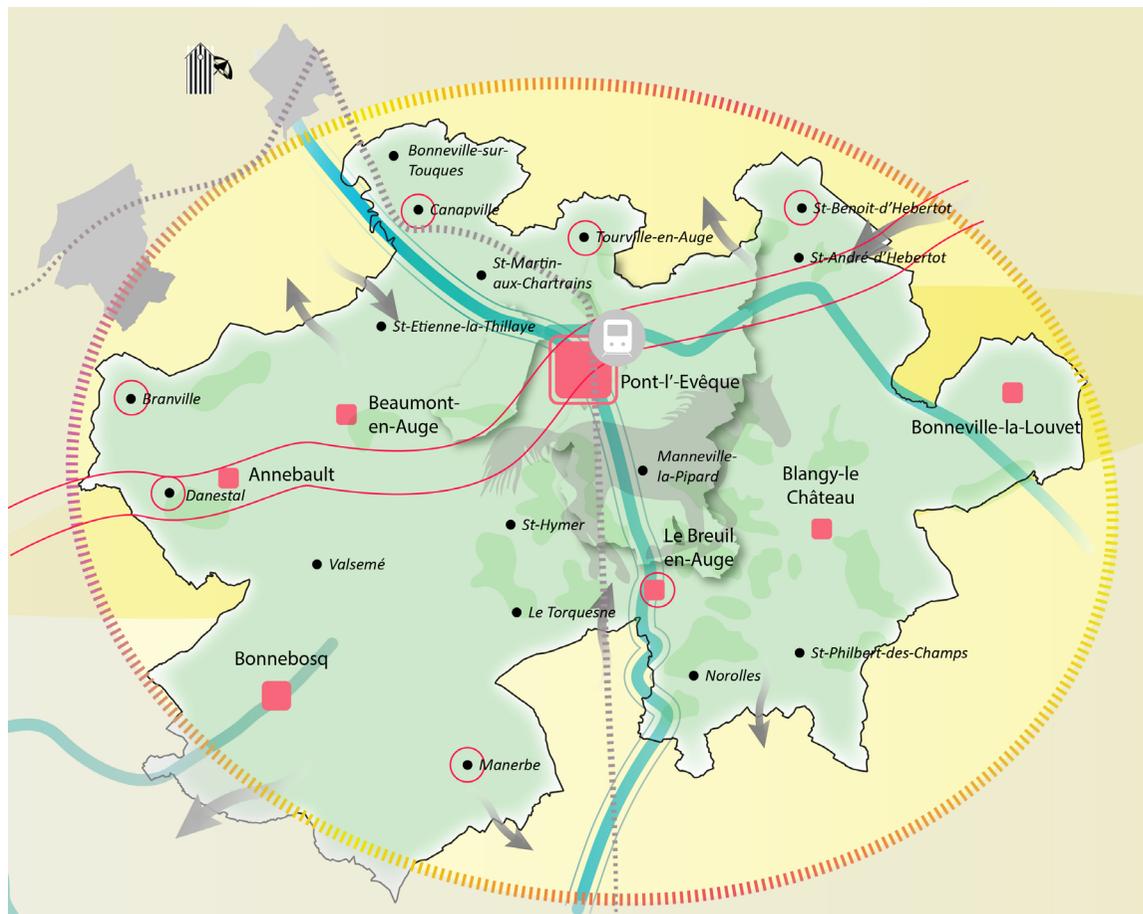


QUEL DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET RÉSIDENTIEL POUR DEMAIN ?

UN SCÉNARIO SUR 16 ANS POUR UNE PROSPECTIVE A ÉCHÉANCE 2035

16 ans -> étape 2035						
	1999		1999 à 2016 variation annuelle	2016	variation annuelle	16 ans
Population municipale	17147			19231		22372
Croissance annuelle			0,68%		0,95%	
Population des ménages	16814			18871		21953
Taille moyenne des ménages	2,59			2,30		2,10
Taux de desserrement			-0,70%		-0,55%	
Parc logements	9233		144	11674		14393
Résidences principales	6486	70,2%	102	8216	70,4%	10429
Résidences secondaires	2345	25,4%	19	2673	22,9%	3244 22,5%
Logements vacants	406	4,4%	22	782	6,7%	720 5,0%
POINT MORT			90		79	
VARIATION RES SEC			19		36	571
VARIATION LOG VAC			22		-4	-62
DESSERREMENT			49		47	749
EFFET DEMOGRAPHIQUE			53		92	1464
Logements neufs à réaliser sur 16 ans					170	2722

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



-  Pôle structurant à conforter comme locomotive, vitrine mais aussi porte d'entrée principale du territoire
-  Pôles secondaires à affirmer comme relais du dynamisme et de la qualité du territoire
-  Un cadre de vie « à la campagne » à préserver au sein duquel certains villages ont vocation à être confortés et/ou structurés
-  Valoriser la Vallée de la Touques comme colonne vertébrale du paysage local
-  Maintenir l'identité du paysage caractérisé par l'architecture normande, les ambiances bocagères, l'activité agricole ainsi que par le réseau hydrographique
-  Sites inscrits
-  Organiser et capter les flux dont bénéficie le territoire pour s'affirmer comme un territoire de destination complémentaire à la Côte Fleurie et identifiable dans le Pays d'Auge !
-  Assurer des aménagements de qualité dans les « entrées » du territoire : l'A13 et les premiers bourgs

Situé au cœur du Pays d'Auge et à proximité du littoral, le territoire de la Communauté de Communes Terre d'Auge bénéficie d'un paysage remarquable et préservé, stratégiquement situé et donc très attractif.

Ce paysage de "carte postale" doit, aujourd'hui, faire face à diverses pressions qui peuvent le fragiliser si elles ne sont pas anticipées : habitat, tourisme, économie, évolution de l'agriculture mais aussi du patrimoine en lien avec les enjeux environnementaux et les "nouveaux" modes de vies.

AXE 1 : S'APPUYER SUR UNE ARMATURE TERRITORIALE RENFORCÉE POUR GARANTIR L'ÉQUILIBRE URBAIN/RURAL DU TERRITOIRE, LA QUALITÉ DES PAYSAGES ET DU CADRE DE VIE.

Le territoire bénéficie de 7 polarités identifiables par leur niveau de services, commerces, équipements et d'activités ainsi par leur rôle structurant dans les "bassins de vie de proximité" des habitants.

L'ensemble du territoire devra s'appuyer sur cette armature pour organiser son développement en cohérence avec le niveau d'équipements et les caractéristiques paysagères et environnementales de chacune des communes.

- **Un pôle structurant (Commune nouvelle de Pont-l'Évêque et Surville)**, locomotive résidentielle, économique et touristique du territoire qui doit être conforté comme **moteur du développement local** et d'une offre de services, de commerces et d'équipements de qualité.
- **Des pôles secondaires**, à affirmer comme **relais** du dynamisme du territoire, en s'appuyant sur une offre de service de proximité et sur une **économie résidentielle et touristique active**.
- **Des communes rurales présentant un cadre de vie "à la campagne" et authentique qu'il convient de préserver** en modérant l'accueil de nouveaux habitants et en mettant en place une densification adaptée. Au sein de cette catégorie se distinguent **quelques villages** qui, par leur importance dans la vie locale (équipements, population importante, situation attractive...), **ont vocation à être confortés** par un développement plus important et la mise en place de projets d'aménagement permettant de renforcer la vie des villages.

AXE 2 : UNE IDENTITÉ À AFFIRMER POUR DEVENIR UN TERRITOIRE DE DESTINATION À LA FOIS RÉSIDENIELLE, ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE COMPLÉMENTAIRE À LA CÔTE FLEURIE ET IDENTIFIABLE DANS LE PAYS D'AUGE

Si le territoire bénéficie d'une réelle attractivité résidentielle, l'objectif est aujourd'hui d'y garantir la mixité sociale et générationnelle, mais aussi de limiter la "dépendance" des usagers aux territoires voisins en y confortant l'offre économique, touristique et de divertissement. Dans cette logique, l'amélioration de la desserte numérique de l'intercommunalité doit être assurée et anticipée dans les projets d'aménagement.

Ce développement devra se faire dans le respect de l'identité des communes (morphologies, formes urbaines, matériaux) tout en assurant la cohérence du projet avec les enjeux du monde agricole, la diversité des besoins des ménages et des acteurs économiques.

- **Valoriser et maintenir les singularités du paysage dans l'aménagement du territoire, en s'appuyant sur les éléments paysagers identitaires du Pays d'Auge** (zones humides, vergers, haies bocagères, bosquets notamment) et en évitant les secteurs à forts dénivelés,
- **Maintenir les principales coupures d'urbanisation et points de vues remarquables,**
- **Affirmer la place de l'activité agricole, de sa diversité et de sa qualité, comme l'un des vecteurs privilégiés pour le maintien de la qualité du paysage,**
- **Protéger les linéaires de haies les plus structurants et notamment le long des routes et privilégier l'utilisation des essences locales dans tous les projets d'aménagements et pour les clôtures,**
- **Assurer la qualité des aménagements des principales entrées du territoire,**
- **Valoriser et préserver les éléments de patrimoine, caractéristiques de l'Histoire et de l'identité de la Communauté de Communes Terre d'Auge**, qu'il s'agisse du "petit patrimoine" ou du patrimoine "remarquable":
 - en assurant une **protection de certains éléments** tout en permettant leur adaptation à de nouveaux usages dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et patrimoniales,
 - en améliorant l'**accessibilité** d'éléments de patrimoine choisis. Cette accessibilité pourra nécessiter des aménagements qu'il conviendra d'encadrer,
 - en permettant les **changements de destination**, les extensions et travaux de rénovations nécessaires à leurs transformations.

AXE 1. ASSURER UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS ÉQUILBRÉE, FAVORISANT LES PARCOURS RÉSIDENTIELS AU SEIN DE L'INTERCOM' ET DU PAYS D'AUGE

- **Un objectif de croissance démographique d'environ 0,95%/an à l'échelle du territoire communautaire**, correspondant à la production d'environ 170 logements/an. Ce scénario se traduit par la programmation d'environ 2720 logements dans le cadre du PLUI pour répondre aux besoins à couvrir pour la période 2019-2035. L'objectif de production de logements se répartit au sein de l'armature territoriale de la manière suivante:
 - sur le pôle structurant (Commune nouvelle de Pont-l'Evêque et Surville) : au moins 35 % de la production de logements,
 - sur les pôles secondaires : environ 30 % de la production de logements,
 - sur les villages à conforter : environ 25 % de la production de logements,
 - sur les villages à préserver : environ 10 % de la production de logements.

- **Diversifier l'offre de logements en garantissant la complémentarité entre les communes**
 - une offre de petits logements pour les personnes âgées et les jeunes actifs à implanter prioritairement dans les communes pôles,
 - une offre de maisons en location et pour primo-accédant à destination des jeunes ménages,
 - une offre résidentielle principalement à vocation familiale dans les communes rurales et davantage diversifiée dans les communes pôles.

- **Lutter contre l'habitat dégradé et améliorer les performances énergétiques et la desserte numérique des logements**
 - en favorisant la rénovation énergétique des logements les plus anciens et du bâti de la reconstruction,
 - en étoffant l'offre de logements à loyers modérés au plus près des services et en complément d'une offre de mobilité adaptée,
 - en favorisant le recours aux énergies renouvelables dans le respect des qualités architecturales et paysagères des bâtiments et de leur environnement,
 - en favorisant le développement des communications numériques dans les projets d'aménagement.

- **Prévoir la création de l'aire d'accueil des gens du voyage inscrite au schéma départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2018-2024**

AXE 2. MAINTENIR LA COMPLÉMENTARITÉ ET LA DIVERSITÉ DES TYPES D'HÉBERGEMENTS RÉSIDENTIELS ET TOURISTIQUES

→ Trouver un équilibre entre résidences principales et résidences secondaires

Cet équilibre est nécessaire au dynamisme des bourgs mais aussi au maintien de leur identité et à la pérennité des commerces.

Le maintien d'une mixité résidentielle au sein des villages doit passer par :

- une meilleure intégration des nouveaux projets de logements afin de ne pas dénaturer les villages et d'éviter la multiplication des "lotissements en chapelets",
- la production de logements adaptés (en termes de coûts, de qualité, de performance énergétique, etc.) au sein des bourgs, y garantissant une vie locale toute l'année.

→ Encadrer l'implantation des résidences de tourisme et anticiper l'évolution du site Pierre & Vacances

→ Favoriser le développement d'une offre Hébergement de Plein Air à vocation touristique

- En permettant l'évolution de l'offre de la base de loisirs sur Pont-l'Évêque,
- En permettant aux équipements existants de développer une offre de services à valeur ajoutée de type restauration, piscine, espaces bien être, etc.,
- En identifiant des espaces stratégiques pour le développement de nouveaux projets,
- En permettant le développement d'aires d'accueil de camping-cars.

→ Maintenir l'équilibre entre les Gîtes/chambre d'hôtes et l'hôtellerie traditionnelle

- En favorisant le maintien de l'hôtellerie traditionnelle dans les pôles, permettant également de répondre aux besoins des déplacements professionnels,
- En favorisant la montée en gamme de l'offre hôtelière existante et en favorisant la différenciation des gammes d'hôtellerie,
- En identifiant les espaces et bâtiments stratégiques pour le développement de gîtes et chambres d'hôtes, et en y encadrant les conditions d'extensions et de rénovation des bâtiments.

AXE 3. GARANTIR À TOUS, UN ACCÈS FACILITÉ AUX SERVICES, ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

- **Conforter la diversité de l'offre d'équipements, de services et de commerces sur Pont-l'Évêque et en faciliter l'accès à la population**
- **Renforcer le maillage de services et équipements en s'appuyant en priorité sur les pôles structurants et secondaires puis sur les communes disposant d'écoles**
 - Accompagner le vieillissement de la population en favorisant le développement d'une offre de services adaptée,
 - Maintenir l'offre scolaire et péri-scolaire,
 - Compléter l'offre d'accueil petite enfance en cohérence avec le développement résidentiel à venir, la proximité des emplois et les mobilités professionnelles,
 - Prendre en compte la proximité des équipements des territoires voisins dans les projets de développement de l'offre.
- **Développer l'offre de santé sur le territoire**
 - Conforter le projet de Pôle de Santé Libéral et Ambulatoire (PSLA) sur Pont-l'Évêque,
 - Accompagner la réalisation du nouvel hôpital.
- **Améliorer la fluidité des déplacements en favorisant les modes alternatifs à la voiture individuelle**
 - Faciliter l'accessibilité des équipements scolaires lors du développement des communes par un travail sur les liaisons douces depuis les nouveaux quartiers vers les équipements, mais aussi vers les arrêts de bus et entre les équipements scolaires/sportifs/culturels/etc.
 - Favoriser l'usage des transports en commun en renforçant l'offre résidentielle à proximité des arrêts de transports en commun et en renforçant l'offre de liaisons douces permettant le rabattement vers ces derniers,
 - Développer l'offre de parking de co-voiturage sur le territoire,
 - Améliorer la sécurité sur les routes, à la fois pour les automobilistes, les piétons et les cyclistes et aménager des liaisons piétonnes sécurisées entre les villages,
 - Améliorer la circulation dans les centres urbains, notamment au niveau de Pont-l'Évêque par la création d'une voie de désengorgement pour faciliter la traversée du centre-ville,
 - Accompagner la mise en oeuvre des projets routiers structurants portées par les collectivités supra-communales (prolongement de l'A132, déviation de la RD288 à Bonneville-sur-Touques),
 - Envisager, à plus long terme, une réouverture des haltes ferroviaires du Breuil-en-Auge et de Canapville dans le cadre d'une démarche partenariale avec l'ensemble des institutions concernées.

Aujourd'hui situé au coeur d'une Normandie réunifiée, le territoire devrait observer une évolution de la demande économique vers des entreprises souhaitant bénéficier de locaux au "centre" de leur parc économique normand.

Dans ce cadre, Pont-l'Évêque qui jouit d'une excellente visibilité et accessibilité, mais aussi d'un contexte économique dynamique ainsi que d'un cadre de vie de qualité, peut envisager d'amorcer une montée en gamme de ses zones d'activités.

Cette évolution du contexte territoriale est également pour la Communauté de Communes Terre d'Auge, l'opportunité de répondre à deux enjeux majeurs :

- développer une offre d'emplois plus qualifiée en cohérence avec le profil des habitants,
- encourager la dynamique entrepreneuriale observée sur le territoire.

Pour répondre à ces différents enjeux, le territoire doit pouvoir impulser une dynamique d'animation en favorisant la création d'espaces dédiés:

- mutualisation de services aux petites entreprises ou entrepreneurs,
- extension ou relocalisation du télécentre pour lui permettre de devenir un véritable outil d'animation du territoire,
- réunions de clubs d'entreprises,
- partages de locaux économiques,
- organisation de séminaires (plus de 150 personnes).

Il s'agit également de répondre aux besoins de petites entreprises notamment artisanales, en assurant un développement équilibré de l'offre entre les différents secteurs du territoire afin d'éviter une désertification économique des espaces ruraux.

AXE 1. UNE ORGANISATION ÉCONOMIQUE QUI S'APPUIE SUR LA DIVERSITÉ DES COMMUNES DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES TERRE D'AUGE

- **S'appuyer sur l'accessibilité et la visibilité du territoire pour attirer de nouvelles entreprises et organiser une stratégie de montée en gamme du tissu économique**
 - Privilégier la proximité avec les axes majeurs du territoire pour l'implantation de nouvelles activités économiques,
 - Engager la thématisation des zones économiques situées le long de l'A13,
 - Favoriser la création d'une offre tertiaire sur Pont-l'Évêque,
 - Assurer des aménagements qualitatifs au sein des zones, assurer la qualité architecturale des constructions et soigner les interfaces avec l'environnement (espaces agricoles, habitations voisines, etc...),
 - Renforcer les mobilités douces entre les espaces économiques et avec les commerces voisins pour une meilleure intégration des acteurs économiques à la vie locale et un cadre de travail de qualité.

- **Renforcer l'attractivité productive et commerciale du secteur du Breuil-en-Auge en s'appuyant sur l'axe stratégique de la RD579**
 - Organiser l'accueil de nouvelles activités économiques et encadrer la qualité des constructions,
 - Favoriser le développement de projets commerciaux et notamment liés aux circuits courts et à l'artisanat/artisanat d'art.

- **Conforter l'économie résidentielle de Bonnebosq, Beaumont-en-Auge, Blangy-le-Château et Bonneville-la-Louvet**
 - Favoriser la mise en place de points de vente en circuits courts (alimentation, artisanat, art, etc.) et de boutiques éphémères,
 - Oeuvrer à la pérennité et au renforcement de l'activité économique locale portée par des petites entreprises de proximité et participant à la vitalité de ces communes.

- **Favoriser le maintien de l'activité commerciale, économique et culturelle de centralité par un règlement adapté, garant de la mixité fonctionnelle et du dynamisme des bourgs et des villages.**

- **Conforter l'activité artisanale en identifiant les espaces stratégiques pour la pérennité et le développement des entreprises**
 - Reconnaître la vocation économique des sites d'implantation y compris pour les entreprises situées dans le diffus,
 - Encadrer leur développement (implantation, extension et qualité des constructions) afin d'assurer leur insertion dans le contexte paysager et une bonne cohabitation avec les habitations voisines.

AXE 2. UNE ACTIVITÉ AGRICOLE À CONFORTER DANS LE PAYSAGE ÉCONOMIQUE LOCAL

→ Favoriser le dynamisme de l'activité agricole locale

- Permettre le développement des projets agricoles (nouveaux bâtiments) hors des espaces à très forte valeur écologique et paysagère et encadrer l'aspect des bâtiments,
- Respecter les périmètres de réciprocité des exploitations et anticiper les évolutions des exploitations en limite des seuils RSD/ICPE,
- Maintenir l'accessibilité au parcellaire exploité et aux exploitations agricoles, aussi bien les sièges principaux que secondaires lors des aménagements des bourgs et des projets de développement,
- Anticiper et minimiser les incidences sur le fonctionnement agricole (accessibilité, taille et forme des parcelles, etc...) lors de la localisation des projets de développement,
- Accompagner les projets de valorisation économique des haies afin de favoriser leur maintien dans le paysage bocager.

→ Favoriser le développement de la filière équine, en complémentarité avec les projets en cours dans le Pays-d'Auge

L'activité équine est étroitement liée à l'identité paysagère, agricole et culturelle du territoire ; l'objectif est donc de maintenir cette place de choix sur le territoire :

- en accompagnant les porteurs de projets,
- en favorisant l'accessibilité et la visibilité des sites, notamment ceux ouverts au public.

→ Développer la filière agro-alimentaire

- Conforter le dynamisme de la vente en circuits-courts
 - Encourager la diversification des activités économiques : hébergement, accueil à la ferme/fermes pédagogiques, vente directe,
 - Favoriser le développement de points de distribution dans les villages ou les espaces commerciaux,
 - Maintenir le dynamisme, l'accessibilité et la visibilité des marchés locaux,
- Favoriser la pérennité et le développement des projets de restauration scolaire, mais aussi d'entreprises, en circuit courts sur le territoire par la création ou l'extension de locaux adaptés.

AXE 1. RENFORCER L'OFFRE D'ACTIVITÉS DE LOISIRS, SPORTIVES ET DE PLEINE NATURE EN COHÉRENCE AVEC LES ATTENTES DES VISITEURS DU TERRITOIRE**→ Des équipements majeurs à conforter en permettant leur développement et l'évolution de leur offre**

- Le circuit automobile sur Pont-l'Evêque,
- Le golf de Saint-Julien-sur-Calonne,
- La base de loisirs sur Pont-l'Evêque.

→ Conforter et développer la vocation de loisirs des pôles secondaires du territoire, en cohérence avec leur offre d'équipements existants (équipements sportifs, campings, fermes accueillant du public mais aussi commerces circuits courts).**→ La vallée de la Touques, un espace stratégique pour partir à la découverte du territoire**

La voie Verte qui longe la Touques jusqu'à Deauville apparaît comme un formidable outil pour promouvoir et irriguer le territoire. Il s'agira donc d'en renforcer les intensités d'usages :

- en y raccrochant des activités sportives et de loisirs existantes via des aménagements de voies douces,
- en y développant de nouvelles activités, compatibles avec la sensibilité des milieux, comme la pêche ou la découverte de la biodiversité par exemple et qui pourrait se traduire, par exemple, par la création d'une maison du Marais,
- en menant une réflexion à l'échelle du Nord Pays d'Auge pour sécuriser l'ensemble du tracé et ainsi assurer une réelle connexion via cette voie avec le littoral.

→ Un réseau de voies douces et de randonnées à conforter

- Développer un réseau de liaisons douces depuis Pont-l'Evêque pour relier les différents espaces d'intérêt du territoire,
- Structurer l'offre de randonnée existante en créant des continuités entre les différents parcours en s'appuyant sur les voies vertes existantes ou programmées et sur les chemins communaux existants :
 - Réouvrir au public les chemins de randonnées qui ont été "privatisés" au fil du temps, notamment autour de Branville et Danestal qui bénéficie de la proximité avec le site d'hébergements de Pierre & Vacances,
 - Conserver/identifier/aménager les sentiers de randonnées piétonnes, équestres et VTT sur le territoire en maintenant également leur caractère végétalisé pour préserver leur qualité paysagère et écologique.

AXE 2. CONFORTER LE POTENTIEL PATRIMONIAL, CULTUREL ET COMMERCIAL**→ Assurer la protection et la valorisation d'ensembles architecturaux de qualité et garantir une évolution dans le respect de leur identité**

- Préserver l'authenticité des noyaux historiques à fort potentiel patrimonial et touristique de Blangy-le-Château, Beaumont-en-Auge et de Pont-l'Évêque,
- Respecter les palettes chromatiques au sein des espaces urbanisés et des projets de développement attenants,
- Mettre en place des aménagements publics adaptés aux nouveaux usages mais respectueux des ambiances villageoises,
- Assurer la cohérence des devantures commerciales avec le tissu environnant et entre les commerces pour assurer une certaine homogénéité des linéaires commerçants,
- Aménager des circuits de "randonnées urbaines" facilement identifiables par les visiteurs.

→ Valoriser les activités d'Art et d'artisanat d'art, vecteur d'attractivité

- Favoriser le développement des ateliers existants et l'implantation de nouveaux créateurs,
- Permettre le développement de points de vente direct,
- Maintenir ou renforcer l'accessibilité des établissements en prévoyant les stationnements adaptés.

→ Favoriser le développement de projets valorisant le "potentiel gastronomique" du territoire

- Soutenir le développement du site de Calvados Expérience,
- Encourager les activités de visites à la ferme,
- En complément du projet Calvados Expérience, développer une offre culturelle ou de loisirs tournée autour du fromage et de sa fabrication, notamment :
 - Permettre le développement du projet de la route des fromages,
 - Prévoir le développement d'un équipement, ou réseau d'équipements, dédié à la promotion de la fabrication du fromage.
- Permettre le maintien d'une restauration de qualité et développer une offre différenciante :
 - Favoriser les changements de destination, y compris pour de petits bâtiments pouvant nécessiter des extensions pour l'accueil de projets à vocation gastronomique.

Le territoire dispose d'une diversité d'usagers tous potentiellement intéressés par l'offre d'équipements du territoire. Il s'agit donc d'assurer la prise en compte des différents besoins (usages, localisations, temporalités) lors de l'élaboration des projets.

AXE 3. ASSURER LA COMPLÉMENTARITÉ DES OFFRES D'ÉQUIPEMENTS, D'ANIMATION POUR TOUS LES PUBLICS ET AUX DIFFÉRENTS MOMENTS DE L'ANNÉE

L'offre d'équipements culturels et sportifs est aujourd'hui bien dimensionnée même si la répartition est plutôt concentrée sur la moitié Est du territoire. Elle permet le développement d'une animation de qualité, notamment à destination des résidents (principaux et secondaires).

→ **Maintenir ce niveau de qualité et son accessibilité dans le temps**, y compris pour les touristes et les salariés, et au fil du développement du territoire, d'anticiper les éventuelles besoins d'extension ou rénovation, y compris des espaces publics associés.

L'offre d'animation est aujourd'hui largement centrée sur la commune de Pont-l'Évêque qui dispose des équipements structurants, il s'agit donc de **mettre en place une offre complémentaire au sein d'autres espaces d'intérêt et d'anticiper les besoins associés.**

→ **Penser la pluridisciplinarité et la mutualisation des espaces** projetés en prenant en compte les différentes temporalités d'usages aux différentes périodes de l'année :

- Pour les espaces bâtis comme pour les espaces publics et pour le stationnement,
- Penser l'accessibilité des espaces par les différents modes de déplacement.

→ **Favoriser le développement et le maintien d'une offre associative dynamique en facilitant l'accès aux équipements sportifs, culturels et polyvalents, y compris pour les communes les plus à l'Ouest et au Nord du territoire.**

AXE 1. PRÉSERVER ET VALORISER LES RICHESSES ÉCOLOGIQUES QUI PARTICIPENT À LA QUALITÉ DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

La richesse écologique d'un territoire est en grande partie liée à la diversité de ses milieux et de leur capacité à dialoguer ensemble, de leurs transitions, de leurs connexions. Ici, le territoire se caractérise par un patrimoine naturel de grande qualité avec de multiples réservoirs de biodiversité boisés, humides et aquatiques (bois, forêts, coteaux, haies, vergers, cours d'eau, mares, zones humides, marais, étangs, sites d'hibernation des chauve-souris...).

→ **Préserver la fonctionnalité des milieux naturels sensibles reconnus**

- L'Espace Naturel Sensible (ENS) des Prairies inondables de Pont-l'Évêque
- Les ZNIEFF de type I qui mettent en lumière la qualité des milieux humides du territoire liés à la Touques, la Calonne et la Dorette ainsi que son intérêt chiroptérologique (chauve-souris) dû à la présence de plusieurs cavités souterraines.

→ **Assurer les continuités écologiques, la préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue**

- Protéger les éléments de la trame verte et bleue situés dans les vallées : cours d'eau, milieux humides, prairies et coteaux boisés
- Protéger les réservoirs forestiers : à la fois des grands massifs boisés mais également des bosquets qui constituent des lieux de refuge pour la faune et flore locales au sein du parcellaire agricole
- Identifier et préserver les corridors écologiques afin de maintenir les capacités de déplacement des espèces animales
- Identifier et préserver "sans figer" de la structure végétale et des micro-habitats qui jalonnent le territoire rural : mares, haies bocagères, parcs de châteaux, vergers... Permettre leur entretien, leur évolution ou leur renouvellement...
- Poursuivre la restauration des Marais de la Touques qui constitue un milieu naturel à forte valeur écologique.

→ **Conforter la place de la biodiversité en milieu urbain et préserver la qualité des paysages naturels**

- Affirmer le rapport singulier de Pont-l'Évêque, des bourgs et des villages avec leur contexte environnemental : urbanisation en fond de vallée en lien avec le réseau hydrographique, habitat inséré dans la trame bocagère par exemple...
- Conserver des espaces de verdure au sein des espaces bâtis (parcs remarquables par exemple)
- Maintenir et renforcer le rôle écologique des clôtures (prédominance des haies arbustives et arborées dans le bâti traditionnel des villages) par l'utilisation d'essences locales et leur perméabilité pour la petite faune locale
- Contribuer au renforcement de la biodiversité dans le cadre des nouvelles opérations en envisageant la création de linéaires végétalisés ou d'espaces verts de qualité et en privilégiant un traitement naturel des eaux pluviales
- Éviter, dans la mesure du possible, toute nouvelle urbanisation sur des zones humides.

AXE 2. ASSURER UNE URBANISATION ÉCONOME EN FONCIER EN TENANT COMPTE DES PARTICULARITÉS DU TERRITOIRE

Le souhait de la Communauté de Communes Terre d'Auge **de maintenir la vocation agricole de son territoire** se traduit à la fois par un projet favorisant le développement de l'activité agricole d'une part mais également par **une réduction importante de sa consommation foncière**. Ainsi, alors que la consommation foncière par extension toute destination confondue est d'environ 18 ha/an sur la période 2005-2015, le projet porté pour la période 2019-2035, vise à réduire cette consommation foncière annuelle d'environ 50% pour atteindre un niveau d'environ 9 ha/an (hors projets d'infrastructures routières).

Pour assurer la mise en place de cet objectif ambitieux, le territoire mise sur :

- **La densification des espaces bâtis existants** (bourgs, villages et hameaux structurants) dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et urbaines. Au regard de l'organisation historique du bâti (forte dispersion de l'habitat et des corps de ferme, absence de centralité sur certaines communes...), certains hameaux pourront également être retenus pour accueillir de nouvelles constructions en densification.
- La **réalisation d'opérations en renouvellement urbain**, notamment sur la ville de Pont-l'Évêque : réhabilitation de l'ancien hôpital en un programme à dominante résidentielle, réemploi des friches et sites vacants (ancien Netto, ancienne cidrerie par exemple...)
- Le **respect des densités brutes** suivantes s'appliquant aux opérations d'aménagement d'ensemble
 - Dans le pôle structurant (Commune nouvelle de Pont-l'Évêque et Surville), les nouveaux projets d'aménagement respecteront des densités brutes moyennes d'environ 22 logements/ha: cet objectif sera modulé en fonction des caractéristiques des communes constituant le pôle et des contraintes des sites,
 - Dans les pôles secondaires, des densités brutes moyennes d'environ 15 logements/ha seront à respecter,
 - Sur les villages à conforter, une densité brute minimale d'environ 10 logements/ha sera appliquée pour les opérations d'aménagement,
 - Pour les villages à préserver et les hameaux , l'objectif est de tendre vers une densité de 8 logements/ha.

Ces densités s'appliquent à l'échelle des communes et peuvent être modulées afin d'être adaptées à leur localisation et contexte urbain et paysager direct par le biais d'OAP.

Avec l'application de ces principes, le PLUI vise à minima, **une réduction par deux des zones à urbaniser** des documents d'urbanisme en vigueur et **leur recentrage sur les pôles du territoire**.

Par ailleurs, dans **une logique de prise en compte des contraintes d'aménagement, de gestion rationnelle des infrastructures VRD et d'économie globale** pour la collectivité, le projet d'aménagement s'appuiera sur les principes suivantes :

- Encadrer l'urbanisation nouvelle en lien avec le relief et éviter les secteurs à forts dénivelés,
- Urbaniser en tenant compte de la disponibilité de la ressource en eau potable et de la capacité des réseaux d'assainissement,
- Prioriser le développement dans les espaces bénéficiant d'une capacité de desserte en eau potable suffisante dans les meilleures conditions,

AXE 3. FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT PROTÉGEANT LES USAGERS DU TERRITOIRE DES RISQUES ET NUISANCES POTENTIELS

Le territoire est concerné par **plusieurs risques naturels** (inondations, cavités, remontées de nappes) et industriels (ICPE) et certains espaces urbains, en particulier Pont-l'Évêque, présentent une forte sensibilité vis-à-vis de ces risques. L'objectif est de tenir compte des risques avérés en interdisant les nouvelles constructions en secteurs à risques, en limitant les possibilités de développement des constructions existantes dans ces zones. Il s'agira également de limiter le ruissellement des eaux pluviales en évitant une imperméabilisation excessive des sols.

Les bases de données mettent également en évidence des secteurs présentant **des sensibilités fortes vis-à-vis de certains aléas** (glissement de terrain, suspicion de cavités, etc...). Ces secteurs devront être, dans la mesure du possible, évités pour les nouveaux projets d'aménagement. A défaut, leur urbanisation ne pourra être envisagée qu'à condition de disposer des études complémentaires nécessaires et de mettre en place l'ensemble des dispositions permettant de garantir la sécurité des personnes et des biens.

Par ailleurs, le territoire accueille de nombreux éleveurs, dont **certaines sont classées ICPE et générant davantage de nuisances sur le voisinage que celles hors ICPE** :

- Le développement de ces activités doit être privilégié en interdisant toute construction de tiers au sein des périmètres de réciprocity.
- Dans un souci de maintien d'une bonne cohabitation entre habitants et agriculteurs, un espace tampon pourra être prévu entre ces périmètres et les espaces d'habitat.

En outre, les périmètres de protection des captages devront faire l'objet d'une attention particulière et notamment d'une constructibilité limitée dans les périmètres de protection rapprochée.