



# Plan Local d'Urbanisme

## 2) **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urable

### ARRET DU PROJET N°2

Vu pour être annexé à la délibération du :

# Table des matières

<b>1 – Qu’est-ce que le projet d’aménagement et de développement durable ?</b>	<b>3</b>
A) Portée juridique	3
B) Contenu	3
<b>2 – Les orientations générales du P.A.D.D.</b>	<b>5</b>
2.1) Une commune pour tous	6
2.2) Une commune attractive et en mouvement	9
2.3) Une commune de caractère	12
2.4) Une commune durable	15

# 1

## QU'EST-CE QUE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ?

### A) Portée juridique

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) doit être l'**expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à plus ou moins long terme**, vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, témoignant ainsi de l'engagement de la commune vis-à-vis de certains secteurs et/ou opérations spécifiques.

Le contenu du PADD a été réformé par le décret du 9 juin 2004, modifiant le code de l'urbanisme. Désormais, le PADD et les orientations d'aménagement constituent 2 documents distincts.

L'article R123.1 du code de l'urbanisme précise en effet que Le plan local d'urbanisme comprend :

- un rapport de présentation,
- le projet d'aménagement et de développement durable de la commune,
- un règlement, ainsi que
- des documents graphiques.

Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques ; il est enfin accompagné d'annexes.

**Le PADD est une pièce obligatoire du PLU.**

### B) Contenu

L'article R.123-3 du code de l'urbanisme prévoit que : « Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L121-1, **les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune** ».

Ces orientations générales d'urbanisme et d'aménagement concernent **l'organisation générale du territoire communal**. Elles doivent respecter les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme.

L'article L.110 du code de l'urbanisme stipule que : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'**aménager le cadre de vie**, d'**assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports** répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de **gérer le sol de façon économe**, d'**assurer la protection des milieux naturels et des paysages** ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme précise que : « Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

**1. L'équilibre entre :**

- le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part ;
- la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;

**2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière :

- d'habitat,
- d'activités économiques, notamment commerciales,
- d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général, ainsi que
- d'équipements publics,

**3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels**, urbains, périurbains et ruraux, intégrant :

- la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile,
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains,
- la réduction des nuisances sonores,
- la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti,
- la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

# 2

## LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET

Le diagnostic territorial a permis de mettre en évidence **de multiples enjeux auxquels doit répondre la commune** de Thury-Harcourt. Il est nécessaire de les concilier à travers un projet d'aménagement et de développement durable à l'aune duquel toute réflexion en matière d'aménagement et de développement devra s'exercer.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'articule autour de **quatre ambitions**, qui elles-mêmes se déclinent en **objectifs et orientations générales**. Quatre ambitions fondamentales qui constituent autant de questions auxquelles le PADD s'attache à apporter des réponses :

### «UNE COMMUNE POUR TOUS»

Comment confirmer la récente **reprise de la croissance démographique** et affirmer ainsi **le rôle moteur de la commune-pôle** ?

Quel visage envisager pour la commune de demain, en termes de **localisation des nouveaux quartiers**, de **rénovation du bâti** ?

Comment **répondre au mieux aux besoins de la population** et assurer une **répartition spatiale équilibrée** des équipements et des services ?

### «UNE COMMUNE ATTRACTIVE ET EN MOUVEMENT»

Comment **agir sur l'image de la commune** et **développer les forces économiques motrices** de la commune-pôle dans son contexte local élargi ?

Comment **améliorer les déplacements hors et dans la ville**, développer les liens entre quartiers ?

### «UNE COMMUNE DE CARACTERE»

Comment **concilier développement urbain et sauvegarde des atouts identitaires de la commune** (diversité morphologiques des quartiers, patrimoine bâti, écrin paysager) ?

### «UNE COMMUNE DURABLE»

Comment **prendre en compte au mieux l'environnement** et renforcer ainsi, les relations qui existent à Thury-Harcourt **entre espaces urbains et espaces naturels** ?

## 2.1

### « UNE COMMUNE POUR TOUS »

*Cette première ambition traduit la volonté qui est celle de la commune aujourd'hui dans sa recherche d'une offre de logements pertinente et d'aménités urbaines à même d'assurer un développement du territoire dynamique, équilibré et diversifié.*

En matière de **démographie et d'habitat**, le diagnostic territorial établi dans le cadre de la révision du document d'urbanisme de la commune a mis en exergue un certain nombre de constats et de dysfonctionnements auxquels la commune souhaite aujourd'hui apporter une réponse :

- Une **croissance démographique de la périphérie** qui s'opère aujourd'hui **au détriment de la commune de Thury-Harcourt...** supportant seule les principales charges de centralité,
- Une offre d'équipements et de services importante à fort rayonnement à l'échelle du bassin de vie, mais dont le devenir et le maintien restent liés au dynamisme démographique de la commune,
- Un certain **vieillesse sur place de la population**, qui pourrait encore s'accroître dans les années à venir sans un renversement des tendances les plus lourdes (déficit migratoire, recul de la natalité...),
- Des ménages dont la taille tend à se réduire concomitamment à ce phénomène de vieillissement,
- Un parc de résidences principales dont **les caractéristiques sont parfois inadaptées à la demande enregistrée** aujourd'hui (logements de petite taille, parc en accession limité...).

OBJECTIFS	ORIENTATIONS GENERALES
1. <b>Confirmer la reprise récente de la croissance démographique</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>→ Atteindre une population de <b>2 300 habitants</b> environ à échéance du PLU</li><li>→ <b>Renforcer l'attractivité résidentielle pour les jeunes ménages avec enfants</b>, afin de <b>rééquilibrer le profil démographique</b> de la commune et d'assurer la pérennité de certains équipements, scolaires notamment</li></ul>
2. <b>Promouvoir l'idée de parcours résidentiel assurant la mixité sociale</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>→ <b>Diversifier l'offre en logements</b> en favorisant la construction de logements accessibles sur le plan financier et répondant aux besoins des ménages avec enfants ;<ul style="list-style-type: none"><li>• 280 nouveaux logements sont aujourd'hui envisagés sur les 12 hectares identifiés :<ul style="list-style-type: none"><li>- 110 logements individuels,</li><li>- 100 logements intermédiaires (individuels groupés, logements en bande...),</li><li>- 70 logements en habitat collectif.</li></ul></li><li>• 20% de cette offre nouvelle seront constitués de logements aidés par l'Etat.</li></ul></li><li>→ <b>Compléter l'offre existante destinée à des publics spécifiques tels que personnes âgées et Jeunes actifs</b> : construction de logements adaptés situés à proximité des services, commerces et transports, réalisation de programmes intergénérationnels ;</li><li>→ <b>Equilibrer la répartition de l'offre de logements aidés sur le territoire communal</b> ;</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Encourager la requalification du parc locatif social et privé</b> (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, Programme d'Intérêt Général...).</li> </ul>
<p><b>3. Adapter les équipements et les services à la population</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Compléter l'offre en équipements à dimension supra-communale</b> ;</li> <li>→ <b>Localiser les équipements</b>, commerces et services <b>au plus près des besoins</b> de la population lors des opérations nouvelles ;</li> <li>→ <b>Rendre possible l'extension des équipements actuels</b> lorsque cela est possible.</li> </ul>



Zone urbanisée



Des secteurs d'urbanisation future répondant à des logiques de mixité urbaine et sociale



Un nouveau quartier rattaché au Bas de Saint-Bénin, avec l'eau et ses berges comme élément fédérateur, le respect des vues **vers** et **depuis** le futur quartier comme principe



Une attractivité résidentielle recouverte



Une capacité d'accueil en direction des personnes âgées confortée



Des centralités urbaines à affirmer ou à créer (équipements, services)



Une commercialité préservée et confortée



## 2.2

# « UNE COMMUNE ATTRACTIVE ET EN MOUVEMENT »

*Cette seconde ambition synthétise les actions et les moyens que la commune souhaite aujourd'hui mettre en œuvre afin d'accroître son rayonnement. La commune de Thury-Harcourt constitue avant tout un pôle d'équipements et de services qui participe à l'équilibre et au dynamisme général du bassin de vie. L'enjeu est donc de **conforter cette position centrale** à l'échelle de ce bassin, en mettant en valeur les atouts dont dispose la commune.*

Sur ce chapitre, les principaux constats et enjeux identifiés dans le diagnostic s'articulent autour des points suivants :

- La commune se positionne au sein d'une région rurale, dont elle constitue le **pôle d'attraction**, tant en termes d'emplois que de services à la population, d'équipements et de commerces ;
- Cohérent avec son **statut de pôle**, le poids des établissements relevant de **l'économie dite « présente »** (commerces, services...) est très important sur la commune. La garantie d'un certain dynamisme démographique, mais également le maintien d'une « clientèle » diversifiée, constituent pour les années à venir un enjeu capital pour la pérennité de cette offre ;
- Consciente de la réorientation progressive de son économie, la commune a mis en œuvre depuis quelque temps des actions de **transformation** et de **recyclage d'anciennes friches industrielles** – dont l'ancien site d'Arvin Méritor – en concertation avec la Communauté de Communes ;
- Parallèlement, l'économie du territoire repose également assez largement sur **le tourisme qui participe également de l'attractivité du territoire**. Dans ce sens, le confortement de l'offre existante (camping, hôtel, équipements récréatifs...), voire son développement, constituent un enjeu important pour le devenir du territoire ;
- Enfin, et en dépit du **recul de l'économie agricole**, la commune souhaite néanmoins ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations encore présentes et surtout **protéger au mieux les espaces concernés**.

OBJECTIFS	ORIENTATIONS GENERALES
1. Soutenir le dynamisme économique de la commune	<ul style="list-style-type: none"><li>→ Assurer le <b>maintien des commerces et des entreprises artisanales</b> compatibles avec l'habitat à l'intérieur du tissu urbain ;</li><li>→ Conforter l'<b>activité commerciale du centre bourg</b> (stationnement, déplacements en modes doux sécurisés, apport de nouvelles populations...).</li><li>→ Permettre l'<b>accueil de nouvelles entreprises</b> dans la zone d'activités communale, en lien avec la Communauté de Communes ;</li><li>→ Garantir la <b>qualité architecturale et l'insertion paysagère des zones d'activités</b> existantes et à venir (matériaux, hauteurs, plantations...);</li><li>→ Préserver le <b>potentiel agronomique du plateau agricole</b>.</li></ul>

<p><b>2. Renforcer la vie culturelle et l'attractivité de la commune</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Conforter les <b>potentialités touristiques</b> liées au patrimoine bâti du centre ancien (château...), à l'Orne et ses abords ;</li> <li>→ Amplifier la <b>prise en charge touristique</b> en <b>augmentant les capacités d'accueil et d'hébergement</b> (camping, chambres d'hôtes...) et en accompagnant les besoins éventuels de mutation de l'offre existante ;</li> <li>→ Aménager de <b>nouveaux itinéraires de découverte des richesses locales</b> (signalétique, continuité des itinéraires entre communes...);</li> <li>→ Renforcer l'<b>accessibilité piétonne et cycliste des équipements</b> communaux et intercommunaux.</li> </ul>
<p><b>3. Optimiser le fonctionnement des déplacements et les hiérarchiser</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Aménager des <b>liaisons</b> <i>entre et au sein</i> des <b>différents quartiers existants et à venir</b> ;</li> <li>→ Promouvoir les <b>modes de déplacements doux</b> entre les quartiers résidentiels et les équipements ;</li> <li>→ Traiter qualitativement les <b>entrées de ville</b> et les principaux axes de circulation, notamment dans la traversée de la commune (réduction de la chaussée, aménagement liaisons douces en site propre...).</li> </ul>



-  Des équipements récréatifs et touristiques dont les besoins sont pris en compte
-  Des activités ludéo-récréatives liées à l'Orne confortées (promenades, ouverture au public des espaces les moins sensibles...)
-  Des zones d'activités confortées en concertation avec la Communauté de Communes
-  Equipements publics et assimilés

-  Un stationnement optimisé et/ou renforcé le long et aux abords des rues commerçantes
-  Des déplacements en mode doux optimisés entre les quartiers existants et à venir et les principaux équipements
-  Des entrées de ville actuelles et à venir à traiter sur un plan qualitatif



## 2.3

### « UNE COMMUNE DE CARACTERE »

*Cette troisième ambition témoigne d'abord de la volonté de la commune d'appréhender son développement futur dans le respect du patrimoine et des paysages qui la caractérisent. Un principe qui lui permettra ainsi de garantir la sauvegarde d'une identité propre et d'affirmer toute l'importance apportée à la valorisation du cadre de vie pour les années à venir. Dans cette perspective, l'Orne et sa vallée représentent un atout majeur de reconnaissance, qui témoigne de la naturalité préservée de la commune. De même, le cœur historique de la commune renferme un patrimoine remarquable à mieux connaître et faire reconnaître. Enfin, les référents architecturaux et paysagers doivent servir de cadre et dicter les conditions d'urbanisation des opérations futures.*

- Le territoire de Thury-Harcourt se caractérise d'abord par la **vallée de l'Orne** très étroite aux **versants boisés**, tandis que les plateaux déclinent parfois de plus de 100 mètres vers ce couloir, formant ainsi de larges belvédères. Enfin, au sein de cette unité paysagère où le fleuve progresse de façon rectiligne, le **méandre de la commune constitue une exception** qui apporte son originalité au territoire. C'est précisément à l'intérieur de ce méandre que s'opèreront les principales extensions dans les années à venir ;
- La commune témoigne également d'un **passé très riche**, tant sur le plan de son **patrimoine bâti traditionnel encore largement visible** (corps de ferme du 17<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup> siècle...), que sur celui de son **patrimoine historique** ((château, églises, léproserie...).

OBJECTIFS	ORIENTATIONS GENERALES
1. <b>Affirmer l'Orne comme vecteur identitaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Ouvrir la commune sur l'Orne</b>, à la fois sur le plan visuel et fonctionnel ;</li> <li>→ Favoriser la <b>fréquentation des abords</b> du cours d'eau.</li> </ul>
2. <b>Protéger le patrimoine bâti remarquable</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain</b> (restauration du bâti, valorisation des espaces publics pour le centre ville...) ;</li> <li>→ <b>Identifier et protéger les sites archéologiques.</b></li> </ul>
3. <b>Préserver la qualité du cadre de vie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ En dehors des zones d'extension clairement délimitées, <b>limiter l'urbanisation diffuse</b> en privilégiant une <b>certaine densification</b> à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante ;</li> <li>→ Accorder un soin particulier au <b>traitement architectural, paysager et urbain</b> à l'occasion des opérations nouvelles ;</li> <li>→ <b>Mailler entre eux les espaces publics</b> communaux (actuels et à venir) en s'appuyant notamment sur les circulations douces ;</li> <li>→ <b>Hiérarchiser le niveau de contraintes règlementaires</b> suivant l'intérêt patrimonial et paysager et adapter les règles de constructibilité aux caractéristiques morphologiques et architecturales du secteur considéré (centre historique, hameaux agricoles, tissu pavillonnaire récent...) ;</li> </ul>

- Favoriser **l'architecture contemporaine de qualité et les constructions bioclimatiques** (COS modulable...), tout en veillant à leur bonne intégration dans l'environnement naturel et bâti ;
- Imposer la **réalisation d'espaces verts, de plantations et d'espaces publics de qualité** dans les opérations futures afin de préserver le caractère « aéré » et « vert » de la commune.



-  Des berges dont l'accessibilité est renforcée
-  Une commune ouverte sur l'Orne et sa vallée (ouverture visuelle et fonctionnelle)
-  Une promenade structurante aménagée sur un ancien chemin de halage
-  Une voie verte aménagée le long de l'ancienne voie ferrée

-  Des coupures d'urbanisation franches
-  Protéger, mettre en valeur et accompagner si besoin l'adaptation du patrimoine bâti de la commune
-  Conforter et mailler les espaces publics communaux



## 2.4

### « UNE COMMUNE DURABLE »

*Cette quatrième et dernière ambition repose sur la prise en compte de la dimension environnementale, au même titre que le registre de l'économie ou encore celui de la satisfaction des besoins sociaux. Aussi, une des ambitions de la commune réside-t-elle dans la préservation de ses richesses naturelles. Un objectif de préservation qui prend tout son sens ici au regard des objectifs de développement qui sont ceux de la commune aujourd'hui.*

Le diagnostic préalable a principalement mis l'accent sur les enjeux et dysfonctionnements suivants :

- Un **environnement naturel** riche et varié **sur lequel pèse la croissance de l'urbanisation**

L'environnement naturel de la commune se caractérise par la **présence d'entités naturelles diverses et variées** : terres agricoles, espaces boisés, zone humides et vallée, espaces verts urbains, etc. Cette diversité induit aujourd'hui pour la commune une certaine richesse sur le plan faunistique et floristique (ZNIEFF...) et lui garantit un cadre de vie agréable, ainsi qu'une **image de « commune verte »**.

La **croissance urbaine menace toutefois aujourd'hui** ces espaces naturels, et plus particulièrement les zones humides et les cours d'eau (problèmes de ruissellement, rejet direct des eaux pluviales dans les cours d'eau...). Le **territoire s'artificialise** progressivement et cette artificialisation pourrait **porter atteinte à terme à l'équilibre environnemental général** de la zone (qualité des eaux).

- Une **trame hydrographique riche et à reconquérir**

Le **système hydrographique communal** est développé avec l'**Orne**, (d'orientation générale nord-sud) et le **Traspy** (orienté est-ouest). Ce système, qui constitue une **véritable trame bleue**, traverse le territoire de part en part, est particulièrement sensible aux impacts humains.

Jusqu'au XIXème siècle, l'Orne était source d'énergie (moulins) et faisait donc partie intégrante de la vie de la commune. Avec l'évolution des techniques industrielles, la commune a peu à peu tourné le dos à la rivière. Un travail important de mise en valeur et de mise en accessibilité doit être réalisé afin de permettre aux habitants de redécouvrir cette trame bleue.

- Des **risques** et des **nuisances** à prendre en compte dans le projet

L'urbanisation de la ville est confrontée à des contraintes liées soit à l'environnement naturel, soit au développement urbain et économique :

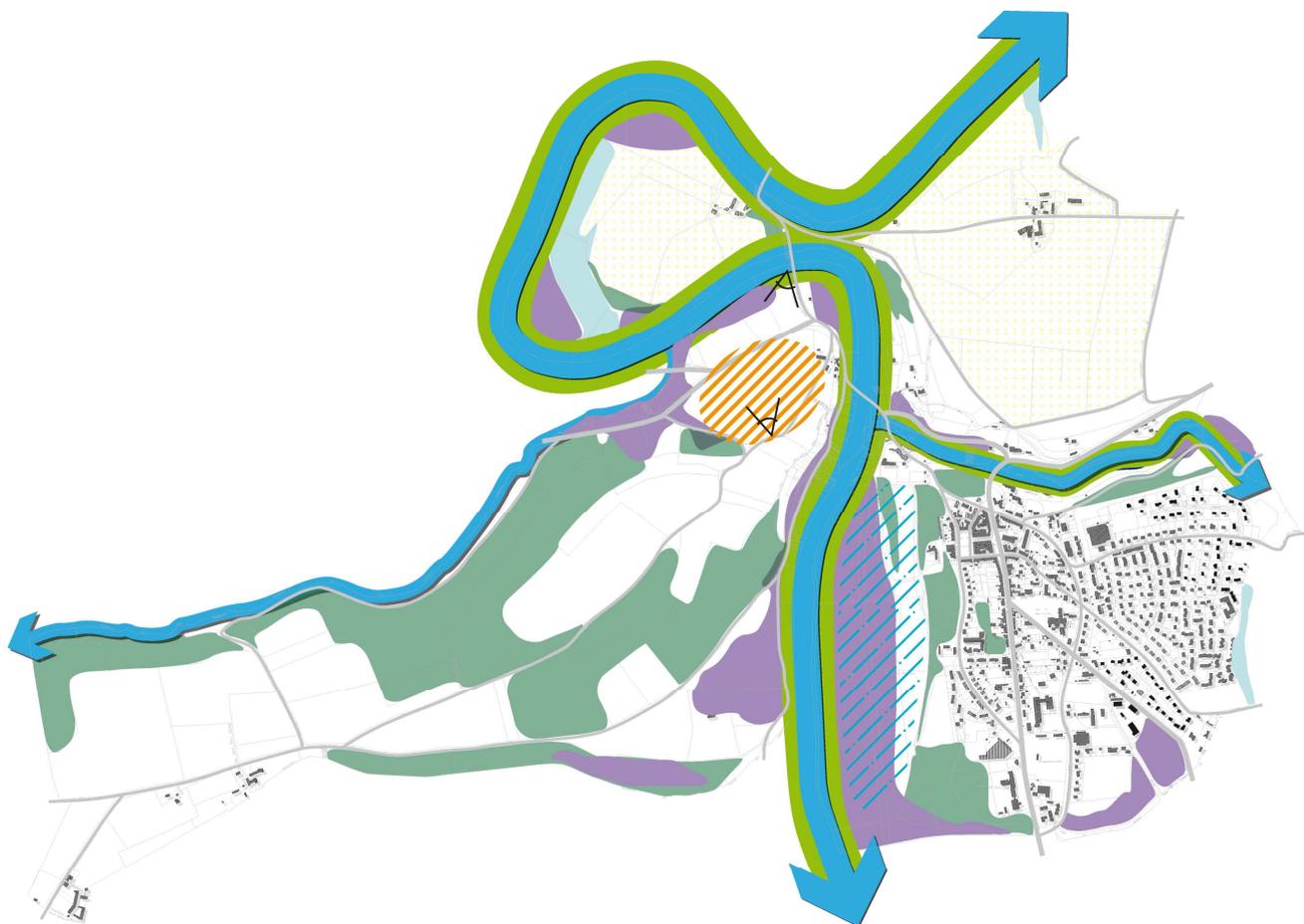
- risques d'inondation : les changements climatiques actuels nécessitent d'être particulièrement prudent dans la prise en compte du risque inondation (montée des eaux plus rapides, etc.) ;
- risque sécheresse et de mouvements différentiels de terrain liés à la présence d'argiles rétractiles ;
- nuisances sonores (liaisons routières).

- Un **nouveau quartier d'habitat** programmé sur un terrain particulièrement sensible sur le plan paysager et urbain et nécessitant une **maîtrise publique de l'opération (maîtrise foncière, réalisation...)**.

OBJECTIFS	ORIENTATIONS GENERALES
<p>1. Protéger et valoriser les espaces naturels et ruraux</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Protéger les <b>espaces naturels remarquables</b> (vallée de l'Orne, zones humides, espaces boisés), tout en encourageant la fréquentation des espaces les moins sensibles ;</li> <li>→ Promouvoir l'<b>aménagement d'un réseau de liaisons douces intercommunal</b> (piétonnier et cyclables) permettant la découverte des espaces naturels ;</li> <li>→ Préserver les <b>espaces de plateau agricole</b> situés au nord du territoire communal</li> </ul>
<p>2. Préserver la ressource en eau</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Préserver la <b>trame bleue</b> et les différentes « traces » (symbolique ou physique) des cours d'eau ;</li> <li>→ Préserver de l'urbanisation les <b>zones humides</b> d'intérêt fonctionnel</li> <li>→ Prendre en compte les <b>contraintes liées à l'assainissement</b> dans la localisation des secteurs urbanisables ;</li> <li>→ Elargir la réflexion sur la <b>gestion des eaux pluviales</b> à l'échelle intercommunale ;</li> <li>→ Intégrer la <b>problématique des eaux pluviales</b> en amont des projets de développement de la commune (emplacements réservés pour création de bassins d'orage...).</li> </ul>
<p>3. Promouvoir un développement urbain respectueux de l'environnement</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Promouvoir, dans les zones d'urbanisation future, un <b>modèle urbain répondant aux objectifs de durabilité</b> : mixité sociale et urbaine (habitat/équipements/services), <b>offre en logements diversifiés</b> et adaptés aux revenus de chacun (maisons individuelles, <b>maisons de ville</b>, petits collectifs), etc. ;</li> <li>→ <b>Veiller à l'intégration des opérations futures dans l'environnement naturel ou urbain</b> dans lequel elles s'inscriront ;</li> <li>→ Maintenir un cadre de vie de qualité dans les quartiers par l'aménagement et l'entretien d'une <b>trame verte urbaine de qualité</b> ;</li> <li>→ <b>Améliorer l'existant en mettant en œuvre des opérations d'embellissement, de requalification et de restructuration d'îlots</b> dans les secteurs centraux ;</li> <li>→ Inciter à la mise en œuvre d'une <b>architecture à faible empreinte écologique</b> (BBC, matériaux naturels, énergies renouvelables) ;</li> <li>→ Identifier les <b>espaces boisés</b> et les <b>jardins remarquables</b> à préserver de l'urbanisation ;</li> <li>→ Renforcer le <b>maillage des liaisons douces</b> (pistes cyclables, itinéraires piétons) ;</li> <li>→ Prendre en compte les <b>risques naturels</b> (inondation, retrait-gonflement des argiles) <b>et technologiques</b> ;</li> <li>→ Atténuer les <b>nuisances sonores</b> dans les secteurs les plus exposés.</li> </ul>

**4. Garantir la création d'un nouveau quartier respectueux de son environnement sur le bas de Saint-Bénin**

- S'appuyer sur les dispositifs (ZAD, droit de préemption...) et les acteurs existants (EPFN...) pour **garantir la maîtrise foncière** par la collectivité des terrains concernés ;
- Réunir les conditions nécessaires pour placer **la commune comme maître d'ouvrage** à part entière de l'opération (lotissement communal, concours de promoteurs-architectes ...)
- Promouvoir **une opération respectueuse des vues vers et depuis** la boucle du Hom ;
- Respecter **la topographie du site et le terrain naturel** en limitant ou en justifiant dans le cas contraire **le volume des déblais et des remblais** ;
- Proposer un **"nouveau" modèle d'habitat** inscrit de façon harmonieuse dans la pente
- S'appuyer sur l'Orne et ses rives pour **accrocher le nouveau quartier au Bas de Saint Bénin** : eau, élément fédérateur (fil d'Ariane) ;



-  Une trame bleue valorisée et protégée, axe d'articulation et fil d'ariane du projet
-  La présence des zones humides prise en compte
-  Les espaces boisés protégés (versants, jardins)
-  Un bocage protégé
-  La problématique du ruissellement prise en compte
-  Un domaine agricole préservé

-  Un nouveau quartier respectueux du cadre naturel dans lequel il s'inscrit et dont la réalisation est portée par la collectivité
-  Des problématiques de co-visibilités prises en compte

