

Plan Local d'Urbanisme

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Arrêt du Projet

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du :

Le Président, **Monsieur Joël BRUNEAU**

Projet d'Aménagement Durable

projet(s) de territoire(s), territoire(s) de projet(s) ... notre avenir en commun

Sommaire

1. Introduction	3
1.1. La portée juridique du PADD	3
1.2. Le contenu du PADD	3
1.3. Un projet prenant en compte les évolutions passées...	3
2. La philosophie du projet	4
2.1. Évaluation quantitative des besoins en logement	4
2.2. Enjeux de demain et dynamiques de projet	4
3. Les orientations générales d'aménagement et de développement	6
3.1. Une commune attractive et solidaire	6
3.2. Une commune aux qualités urbaines reconnues et...	9
3.3. Une commune ouverte et maillée	13
3.4. Une commune dont l'appareil économique est...	15
3.5. Une commune qui concilie nature et urbanité	17

1.1. La portée juridique du PADD

Pièce maîtresse du 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 complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles à l'image des **OAP** (Orientations d'Aménagement et de Programmation), 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 et de Programmation** constituent deux documents distincts.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est la **clé de voûte du PLU**. Il fixe les grands objectifs urbains du territoire, déclinés ensuite dans le règlement (règlements écrit et graphique) les OAP.

Le PADD **n'est pas opposable** aux tiers. Le règlement, les plans de zonage, et les OAP sont établis et se lisent en cohérence avec le PADD.

1.2. Le contenu du PADD

Ainsi, «Le projet d'aménagement et de développement durables définit les **orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**.

Le PADD arrête les **orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe **des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace** et de

lutte contre l'étalement urbain.

1.3. Un projet prenant en compte les évolutions passées et les inflexions possibles

L'élaboration de ce nouveau PLU a débuté par la réalisation d'un diagnostic territorial qui a permis d'identifier **les enjeux de développement pour la commune pour les 15 à 20 prochaines années**. Les enjeux identifiés à cette occasion ont permis de définir les lignes de forces qui sous-tendent la dynamique de projet de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable présente les ambitions et objectif renouvelés de la commune **pour les 15 à 20 prochaines années**. Ne sont toutefois traduites sur le plan réglementaire que les orientations à l'horizon 2028 ; un horizon défini en cohérence avec la temporalité des PLH à venir, ainsi celle du PLUI.

Le document qui suit s'efforce ainsi de **resituer les grandes orientations** qui sous-tendent le projet **dans un cadre territorial élargi et dans une temporalité plus grande**.

2.1. Évaluation quantitative des besoins en logements au vu des objectifs définis

Les objectifs démographiques

Le **projet communal** s'inscrit **dans la continuité des objectifs définis par le SCOT Caen-Métropole(*) et le PLH de Caen la Mer**. Aussi, la commune fixe-t-elle comme objectif minimal **une croissance annuelle de l'ordre de 0,9% par an** sur les 9 prochaines années, contre **0,4% par an** sur la dernière décennie ; une chute de la croissance enregistrée sur la dernière décennie qui s'explique essentiellement en raison de blocages importants liés au foncier.

Cet objectif de croissance devrait permettre à la commune d'enregistrer un gain de **150 habitants** environ à l'**horizon 2028**. Dans l'hypothèse d'un modèle des besoins en logements constant, il conviendra de construire **70 nouveaux logements** pour accueillir les nouveaux arrivants. **Une trentaine de logements supplémentaires** seront également nécessaires pour répondre aux phénomènes de desserrement des ménages.

Au total ce sont donc **100 nouveaux logements** qui *a minima* devront être construits à l'horizon 2028 (soit, 10 logements par an environ).

(*) Pour rappel, la commune était couverte initialement par le SCOT du Bessin.

Estimation des besoins en surface à urbaniser à l'horizon 2028

En retenant comme hypothèse programmatique la réalisation de **100 logements environ**, et à raison d'une densité moyenne nette de l'ordre de 15 logements à l'hectare, **7,8 ha** devraient donc être nécessaires pour permettre la réalisation du programme.

Après évaluation des **capacités résiduelles en zone U**, 30 logements pourraient être réalisés par voie de densification, permettant de réduire d'autant les besoins en extension. Au total, la mise en oeuvre du projet pourrait donc nécessiter l'**urbanisation de 5,4 ha d'espaces naturels** (cf. cartographie ci-après - «Programmation 2019-2028»).

La ventilation du programme de construction de logements se répartit donc comme suit :

- **70** logements en zone d'urbanisation future,
- **30** logements par voie de densification.

2.2. Enjeux de demain et dynamiques de projet

Ces enjeux sont au nombre de cinq :

Les **LIENS** entre les lieux urbains et les populations > lieux d'échanges et de convergence :

- > les quartiers d'habitat et les équipements de la commune,
- > le bourg et les quartiers de la commune,
- > la commune et le vallon de la Mue.

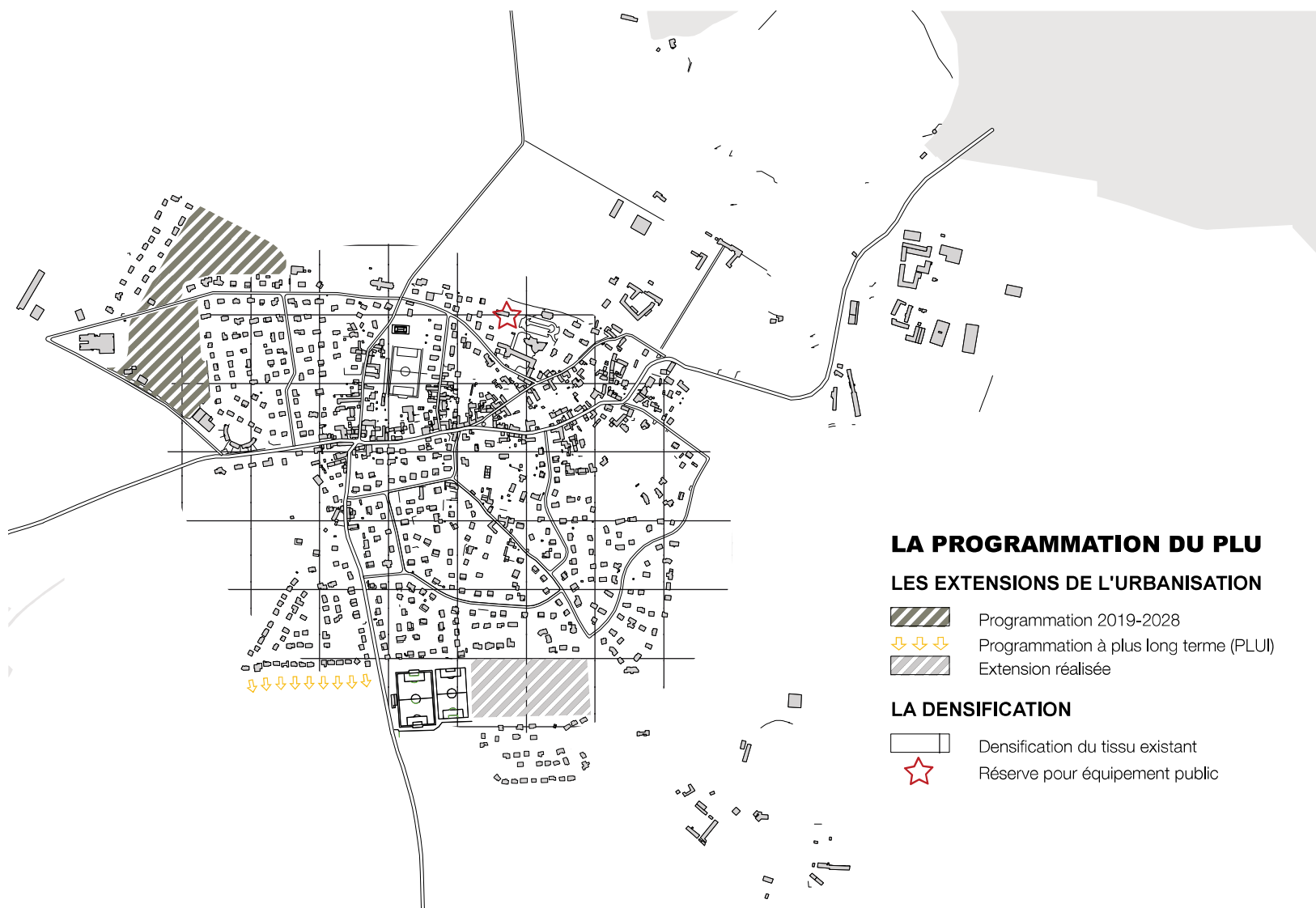
... animation, information, déplacements...

L'**AMÉLIORATION** du cadre de vie > traitement des espaces publics de centre-bourg, valorisation des espaces naturels urbains, intensification urbaine raisonnée, valorisation des interstices urbains...

La **REQUALIFICATION** > traversée de bourg, ancien espace artisanal,...

La **CONNEXION** entre les différents quartiers et activités urbaines proposées sur la commune > requalification du réseau viaire, cheminements et espaces publics...

Le **RENOUVELLEMENT DE LA VILLE SUR LA VILLE** > par l'intensification urbaine, le comblement des interstices urbains...



LA PROGRAMMATION DU PLU

LES EXTENSIONS DE L'URBANISATION

-  Programmation 2019-2028
-  Programmation à plus long terme (PLUI)
-  Extension réalisée

LA DENSIFICATION

-  Densification du tissu existant
-  Réserve pour équipement public

3.1.1. Développer les échanges à l'échelle du grand territoire

- **Confirmer, qualifier et moderniser le réseau des axes structurants**

Bien que situé à l'écart de la D7 (axe routier d'intérêt métropolitain) et des axes départementaux majeurs (D22...), la commune de Thaon bénéficie d'un **bon positionnement territorial** par rapport au réseau routier qui facilite son **accessibilité**, tout en lui garantissant une bonne **ouverture sur l'extérieur**.

A la fois petit pôle de vie et de services, la commune doit pouvoir continuer à **multiplier les échanges avec les pôles voisins** (Creully, Douvres-la-Délivrande, Caen...), mais aussi avec les autres communes de son «bassin de vie» (Le Fresne-Camilly, Fontaine-Henry, Basly...). Aussi, la bonne irrigation de la commune par le réseau routier apparaît-elle aujourd'hui plus que jamais primordiale.

- **Appuyer les pratiques de transport extracommunales**

Afin de promouvoir **une mobilité durable**, la commune requerra de la part de ses **partenaires la mise en œuvre de politiques adaptées** en matière de transport alternatif à l'automobile, en particulier de la part de Caen la Mer.

Afin d'encourager notamment **la politique de transport en commun** mise en œuvre par la Communauté Urbaine, mais également par le Département, la commune entend participer à la lisibilité des services de bus et de leur implantation dans la commune (arrêts, lignes, horaires...) par **une politique d'aménagement adaptée** en poursuivant ainsi les efforts déjà engagés dans le réaménagement de la traversée du bourg. Dans cette optique, la commune souhaite faire partie d'un **maillage de pistes cyclables ou de voies partagées** afin de relier Caen, Creully ou la mer en toute sécurité.

3.1.2. Confirmer les qualités de petit «pôle de proximité»

- **Conforter l'offre de logements en adéquation avec les besoins identifiés**

La commune possède une offre de services et d'équipements (groupe scolaire, centre de loisirs, EHPAD, commerces, professionnels de la santé...) qui bénéficie également aux habitants

des communes situées aux alentours. Cette donnée démontre le dynamisme de la commune et les raisons qui poussent aujourd'hui les **jeunes ménages à venir s'installer sur la commune**. Aussi, la commune entend-elle **préserver une certaine adéquation entre une offre de services et d'équipements «importante» à l'échelle de son bassin de vie et la population desservie**, par un rythme de la construction neuve relativement soutenu. Une offre bien entendu en adéquation avec les objectifs définis par le PLH.

Au-delà, la commune entend également réunir les conditions (notamment sur le plan réglementaire) favorisant **une certaine diversification de l'offre de logements** à venir, dans la limite des dispositifs définis au plan national :

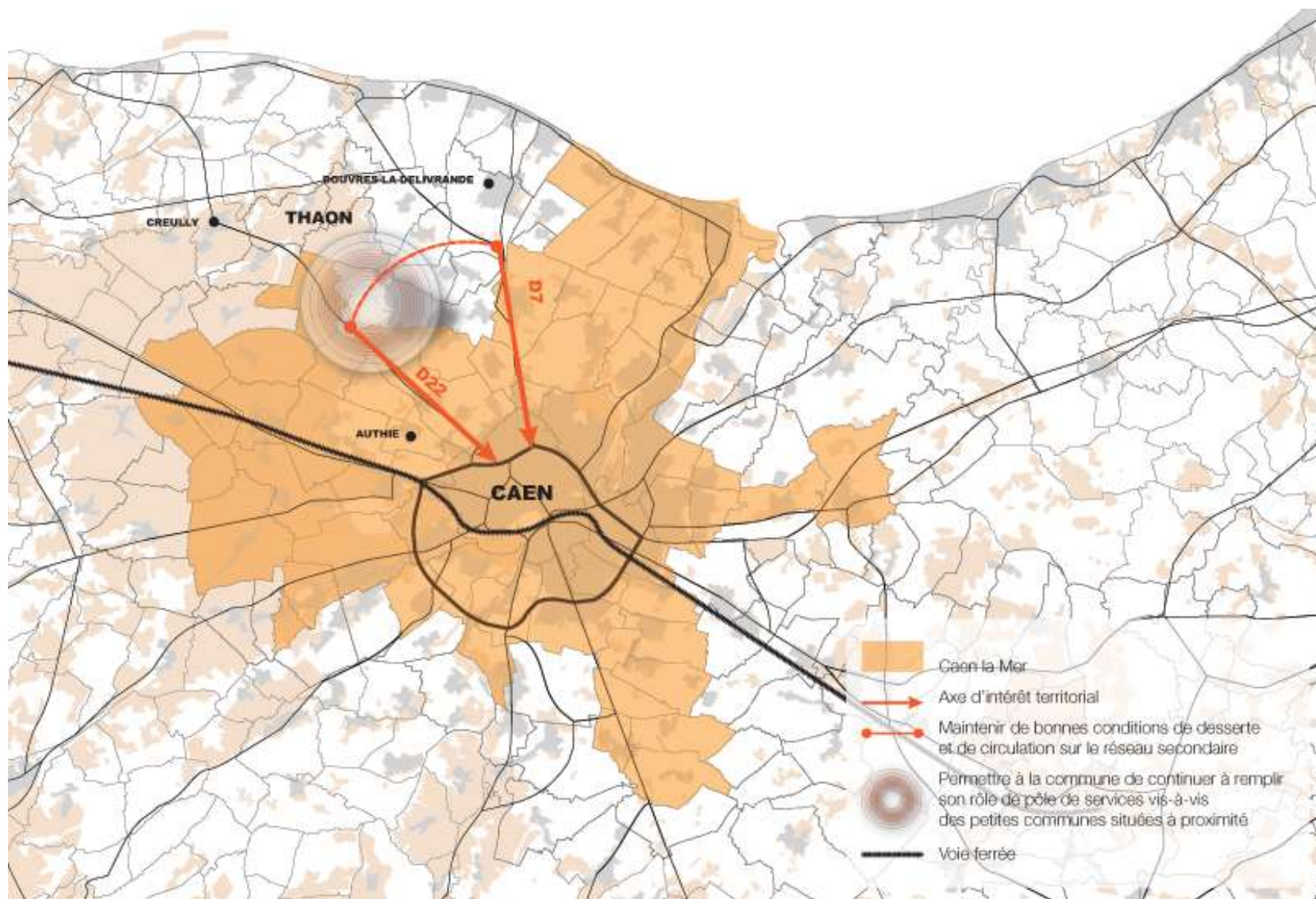
- une **mixité** dans le **statut des logements**,
- une **mixité** dans les **typologies et les formes**, en évitant le « tout pavillonnaire »,
- des «produits-logements» spécifiques en direction des **jeunes ménages actifs**, mais également en direction des **ménages «vieillissants»** désireux de rester sur la commune.

- **Conforter les activités centrales de la commune**

Le **soutien du dynamisme commercial et des services** de la commune constitue également un enjeu d'intérêt extra-communal.

Aussi, la commune confortera tout particulièrement sur son territoire :

- le **commerce** : maintien et renforcement des **commerces de proximité** par des dispositions réglementaires appropriés et accompagnement du **déplacement et de l'agrandissement de la supérette** existante,
- les **équipements et services**, en maintenant, voire en renforçant l'offre existante en fonction des évolutions sociales et démographiques à venir.



3.1.3. Accompagner les démarches de développement à l'échelle de la Communauté Urbaine

- **Partager les réflexions avec les communes voisines**

Il s'agit, dans un intérêt commun, d'intégrer quand cela sera jugé opportun, **une dimension extra-communale aux stratégies de développement de la commune** ; et ce, en mettant en place, autant que possible, **des démarches de concertation et d'échanges**, à l'échelle de la Communauté Urbaine bien entendu, mais également, et plus particulièrement, avec les communes voisines, dont les habitants utilisent les services de la commune au quotidien.

- **Mettre en commun les projets**

Afin de **maximiser les énergies et les moyens** en place, de **faire émerger des projets** sur des périmètres plus cohérents et de répondre efficacement à des problématiques communes, la question du dépassement des limites communales est indispensable. Un certain nombre de problématiques ne peuvent trouver de réponses satisfaisantes à l'échelle des communes, notamment en termes :

- d'**environnement** et de **paysage**, où, pour ne prendre que cet exemple, la préservation ou le rétablissement des **continuums écologiques (vallée de la Mue)** passe par une réflexion dépassant les frontières communales mais également communautaires ;
- de **transport** où seules des réflexions communautaires voire intercommunales peuvent réorganiser un système de déplacement étendu au bassin de vie caennais ;
- de **solidarité «sociale»**, où des réponses pertinentes, globales et adaptées aux besoins des ménages doivent émerger en matière d'offre de services (scolaires, culturelles...).

- **Affirmer le rayonnement des équipements et services de la commune**

Le **rayonnement de proximité de la commune** de Thaon reposant également sur la présence d'**équipements importants pour la population** (qu'ils soient scolaires, culturels, sportifs ou encore liés à la santé...), la commune entend :

- veiller au **maintien des équipements existants**, tout en garantissant leur adaptabilité dans le temps... voire leur développement,
- rendre possible la **création de nouveaux équipements et services**, en cas de besoin avéré et/ou selon les opportunités qui pourraient se présenter.

Pour ce faire, des **dispositions réglementaires spécifiques** sont définies pour garantir l'adaptation des équipements existants, tandis que **des secteurs particuliers sont identifiés** pour permettre l'implantation éventuelle de nouveaux équipements.

En matière d'équipements et de services, plusieurs implantations sont aujourd'hui à l'étude ou engagées, parmi lesquelles : l'**aménagement d'un «espace loisirs jeunesse»** sur le complexe sportif Hidalgo, la **réalisation d'une salle multiactivités, d'une crèche, et d'un RAM** dans l'enceinte du groupe scolaire sur les terrains vacants ou encore la **réalisation d'un pôle santé** par les professionnels que la commune accompagne aujourd'hui dans cette optique, à proximité de l'EHPAD et qui pourrait être réalisé sur les terrains ouverts à l'urbanisation.

Autant de services et d'équipements susceptibles de conforter le «rayonnement» de la commune et son caractère de **pôle de services de proximité**.

3.2.1. Valoriser et créer des lieux de vie, d'échanges et de rencontres quotidiens

Afin d'assurer une **animation des quartiers** et de favoriser les **relations sociales entre habitants** et usagers de la commune, l'**offre de polarités** et d'**espaces publics structurants** est primordiale.

- **Créer ou valoriser les espaces publics les plus structurants**

La présence d'espaces publics, lieux de rencontre et de vie, permet de **faire coexister aux mieux les populations** qui partagent le même territoire, et par extension, leurs usages, parfois différenciés. C'est tout l'enjeu notamment de la **requalification de la Grande Rue**, un «espace» central qui jusque-là ne remplissait qu'un rôle de desserte routière.

La capacité de ces espaces à générer des interactions sociales est d'autant plus forte si elle accompagne un équipement, des commerces ou des services.

Leur degré d'ouverture, et à l'inverse, d'intimité, permettent d'apporter à chacun un espace appropriable, en accord avec ses attentes :

- **à l'échelle la plus large de la commune** : les places publiques, les parvis d'équipements publics,
- **à l'échelle des quartiers** : les placettes, les squares, les terrains d'agrément ou de jeux, les cheminements...

Ce panel d'espaces de rencontre permet de créer une déclinaison de lieux d'animation collective et de degré d'intimité.

- **Favoriser l'intégration d'espaces collectifs résidentiels dans les opérations d'habitat à venir**

A l'échelle d'une opération d'aménagement, l'attention portée aux espaces collectifs est déterminante, permettant de **valoriser la qualité résidentielle du lieu**.

La politique de la commune et les échanges entre cette dernière et les opérateurs à venir

doit permettre et favoriser la **réalisation d'espaces collectifs à usage «privatif»** qui viennent en complément des espaces publics gérés par la commune.

3.2.2. Équilibrer la répartition des fonctions urbaines

Dans une logique d'équité et de respect des **principes de mixité sociale et urbaine**, la commune s'emploie à mettre en œuvre **une distribution équilibrée des fonctions** et de l'offre des **commerces** et des **services**, afin d'**optimiser leur accessibilité**.

Ainsi, chacun doit pouvoir jouir librement des qualités de la ville en disposant à plus ou moins grande proximité de son domicile et selon sa situation géographique de services de proximité et espaces publics de toute nature répondant à ses besoins quotidiens.

Par ailleurs, le brassage des fonctions urbaines contribue, lui aussi, à **animer les lieux** et à tisser du lien social.

- **Promouvoir une certaine mixité fonctionnelle dans les opérations futures**

Parallèlement, la vocation actuelle de secteurs ou **terrains classés en zone urbaine** – et dont certains sont aujourd'hui déqualifiés – est également redéfinie pour permettre de **réintroduire la diversité et la mixité faisant défaut** dans ces lieux et surtout leur permettre de retrouver une certaine valeur d'usage.

La commune souhaite ainsi faciliter l'**implantation de services et de commerces** le long ou à proximité immédiate de la Grande Rue, sur fond de sa requalification et du traitement de ses abords. Un objectif qui passe par la définition de dispositions règlementaires adaptées.

Elle définit également un secteur préférentiel pour le déplacement éventuel de l'actuelle supérette, sur un des secteurs d'extension aujourd'hui identifiés et sur lequel est projetée parallèlement la réalisation d'une opération d'habitat.

- **Trouver un équilibre entre proximité et accessibilité**

La **mixité des fonctions** au sein même des quartiers est bien entendu difficile - pour ne pas dire impossible - à mettre en œuvre à l'échelle d'une commune de la taille de Thaon. Aussi, est-ce l'**accessibilité aux commerces et services** les plus proches qui sera privilégiée.

Dans les tissus constitués, les **logiques de proximité** se traduiront alors par la **valorisation des itinéraires doux**. Dans cette logique, les quartiers qui composent la commune doivent devenir complémentaires.

3.2.3. Définir les conditions d'un programme de construction neuve équilibré et favoriser la diversification de l'offre de logements

Suivant la situation familiale, suivant les intérêts de chacun, les attentes vis-à-vis du logement sont différentes. Pour répondre à la multitude d'attentes, la commune entend poursuivre la **diversification de son offre de logements**.

Cette diversification passe tant par celle de la taille et du type de logement que par le statut du logement.

- **Réunir les conditions permettant la réalisation d'un programme de construction neuve ambitieux**

Au total ce sont **a minima 100 nouveaux logements** environ qui devront être construits à l'horizon 2028, dont les 2/3 seront réalisés par extension du tissu urbain (zone AU).

- **Garantir l'atteinte des objectifs de diversité et de mixité définis par le PLH**

Afin de répondre aux dispositions du PLH, la commune a défini les objectifs suivants en matière de programmation de logements :

- la **densité minimale moyenne nette** ne devra pas être inférieure à **15 logements à l'hectare**,
- en termes de **typologies**, la commune entend encourager la diversification par la mise en oeuvre de dispositions réglementaires adaptées ou encore en veillant à diversifier les parcelles constructibles issues des futures opérations d'aménagement (en termes de formes, de surface...),
- en termes de **statuts**, 10% des logements réalisés en extension sur des terrains de plus d'un hectare devront être des **logements dits «abordables»** selon la définition qui en est donnée par le PLH.

Le PLU prend donc toutes les dispositions nécessaires (règlement, OAP) pour rendre possible l'atteinte des objectifs visés ci-dessus.

3.2.4. Préserver la qualité des ensembles bâtis porteurs d'identité tout en organisant une évolution maîtrisée des secteurs les moins sensibles

Le **patrimoine architectural, végétal et urbain** de la commune constitue **un des éléments de la qualité de vie** du territoire, mais aussi un puissant **facteur d'attractivité**. La protection et la mise en valeur des bâtiments patrimoniaux et des ensembles bâtis remarquables constituent ainsi une orientation du PLU. Celle-ci vise tout particulièrement le **patrimoine ancien et « historique »** de la commune, ou encore certains ensembles urbains ou bâtiments faisant partie du patrimoine local. Il est nécessaire de protéger et de mettre en valeur, tant les bâtiments que ces ensembles urbains anciens. Au-delà des dispositions réglementaires définies, cela nécessite de faire preuve de vigilance lors des opérations d'aménagement ou de réhabilitation les concernant.

Cette volonté de préservation ne doit toutefois pas s'opposer à **l'évolution de l'usage de ces bâtiments et espaces**. Il doit notamment être possible d'insérer des bâtiments de facture contemporaine, dès lors qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le tissu ancien qui les accueille.

Enfin, la commune entend également composer avec les **limites naturelles à son urbanisation**. Ses **possibilités d'extension ne sont pas illimitées**, et dans une perspective d'économie de l'espace et des ressources, **la question du développement urbain va devenir de plus en plus prégnante**. Le territoire ne peut plus s'étendre indéfiniment, et encore moins sous la forme d'un habitat consommateur d'espace. Une situation qui oblige à **privilégier le renouvellement du territoire sur lui-même** (par réinvestissement d'espaces délaissés et par intensification de l'existant) et **à définir une enveloppe et un espace urbains aux limites et aux contours clairs**.

- **Protéger et identifier les éléments bâtis remarquables**

Une attention particulière est portée à la préservation et à l'évolution de certains ensembles de constructions (bourg ancien...) qui façonnent l'identité de la commune.

Le projet de développement s'attache non seulement à **préserver ce patrimoine important**, mais également **à le valoriser, à le conquérir**, si nécessaire, et à définir les conditions optimales de production contemporaine d'un patrimoine de qualité pour les générations futures.

Cette double préoccupation se traduit, outre la définition de dispositions réglementaires spécifiques encadrant l'évolution de ce bâti sur le plan architectural, par la prise en compte de la qualité de traitement des espaces non bâtis, mais également de la morphologie et de la densité des ensembles concernés :

- valorisation et/ou création d'**espaces publics mettant en valeur certains éléments du patrimoine** bâti,
- évolution modérée de la **constructibilité des secteurs les plus sensibles** sur le plan patrimonial et libération des possibilités sur les secteurs à plus fort potentiel d'évolution,
- etc.

Cette approche renouvelée s'intégrera dans **une logique de densification maîtrisée** et de qualité, nouvelle opportunité de **«faire la ville sur la ville»**.

- **Garantir la diversité et favoriser la qualité urbaine et architecturale**

Développer la richesse des paysages urbains nécessite de **lutter contre l'uniformité architecturale**. Il apparaît donc nécessaire de **rendre possible la mise en oeuvre d'une architecture créative** et de **favoriser une qualité esthétique propre aux formes contemporaines**.

Pour ce faire, des règles et **des dispositions réglementaires plus souples sont définies concernant l'aspect extérieur des constructions**.

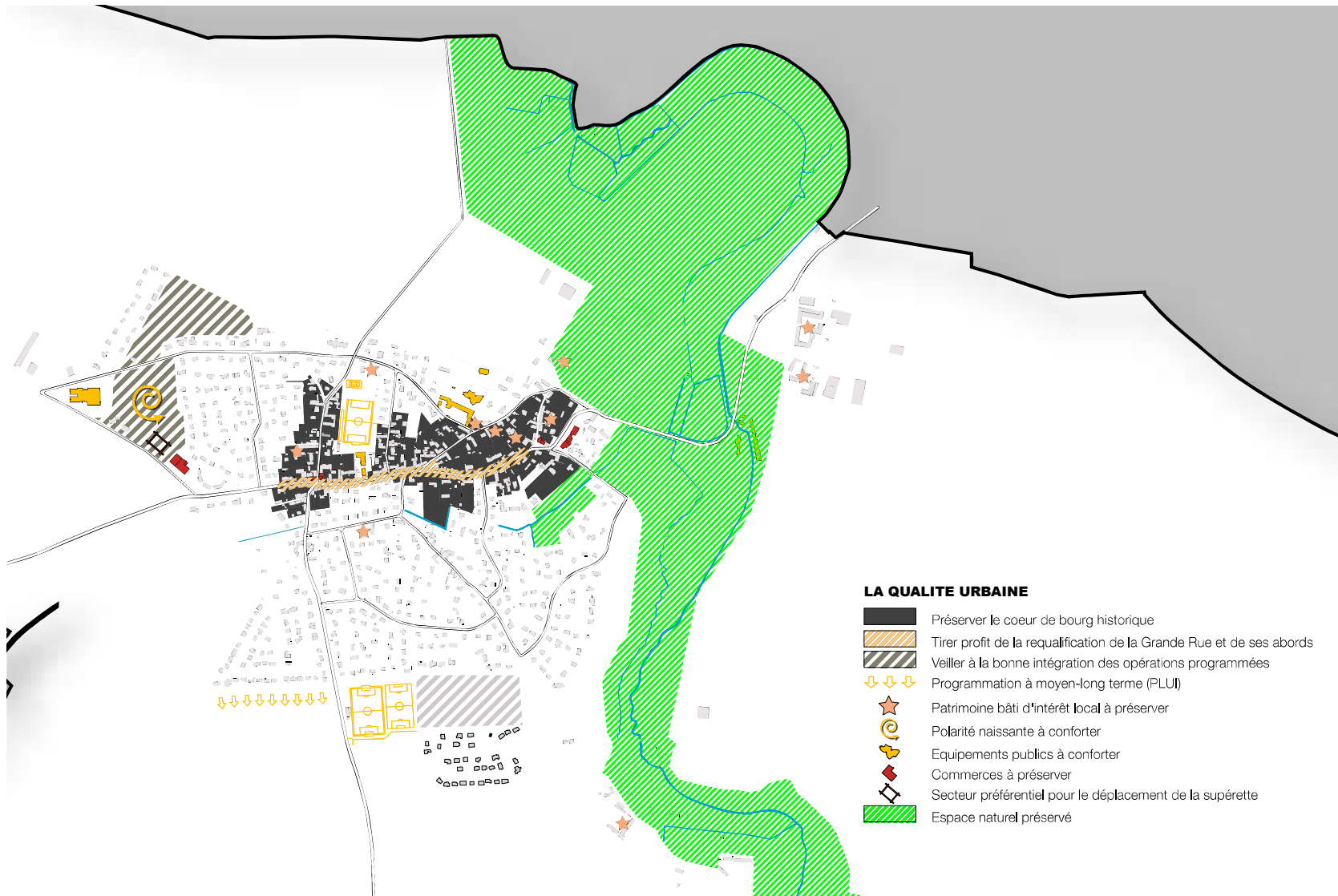
De même, la recherche de qualité des paysages urbains passera également par **l'exigence portée à l'aménagement des espaces publics** (rues, places, squares, promenades, jardins, parcs...). Les espaces publics, éléments essentiels du cadre de vie urbain, doivent ainsi pouvoir jouer un rôle majeur dans l'attractivité de la commune... dans la continuité des efforts déjà entrepris en la matière.

3

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

2

UNE COMMUNE AUX QUALITES URBAINES RECONNUES ET AMPLIFIEES



3.3.1. Poursuivre les efforts engagés dans le traitement des traversées du bourg

Le bourg de la commune est traversé par deux routes départementales : la **D83** qui le traverse **d'est en ouest** et la **D170** qui le traverse **du nord au sud**. Or, ces deux voies départementales *sont ou ont été* à l'origine de **nombreuses nuisances** et de **problèmes de sécurité**. La traversée de bourg y est historiquement d'autant plus difficile et dangereuse que doivent cohabiter les flux « automobiles » et les flux liés aux déplacements des engins agricoles ; ces derniers ne disposant à ce jour d'aucune autre solution.

Cette situation a longtemps exclu tout réaménagement de la Grande Rue - le renforcement de son caractère urbain notamment. Malgré ces difficultés, **la D83 (axe Grande Rue/rue du Fresne) a néanmoins été traitée, de même que la rue du Bigard (D170)** ; un réaménagement plus favorable en termes d'image et qui, pour fonctionner au mieux, devrait s'accompagner à terme par la réalisation d'une voie de délestage pour les engins agricoles (voir plus loin). Pour ce qui a trait à la **Grande Rue**, qui constitue l'**épine dorsale de la commune**, le réaménagement de la voie (qui dessert la plupart des services et commerces) s'est accompagné d'un **élargissement des trottoirs** et d'un traitement des abords rendant beaucoup plus confortable le déplacement des piétons.

La commune entend poursuivre les efforts aujourd'hui, notamment **la requalification à moyen terme de la rue de l'Ormelet (D170)**. Parallèlement, elle pourra continuer à intervenir ponctuellement sur son **réseau secondaire** (sens de circulation, priorité...) afin de fluidifier et sécuriser les déplacements automobiles.

3.3.2. Renforcer le maillage des cheminements doux

- **Poursuivre la mise en place du plan de circulations douces**

Les **liaisons douces** existantes, aménagées progressivement au travers des quartiers d'habitat, seront à la fois le support d'itinéraires quotidiens vers le centre-bourg et ses équipements, mais également vers les futurs quartiers d'habitat qui verront le jour dans les prochaines années. Répondant à des priorités de sécurité et de confort, ces cheminements seront dans la mesure du possible aménagés en site propre.

- **Permettre un partage de la voirie sur le réseau secondaire**

Afin de promouvoir les modes de déplacements à pied ou en vélo, les aménagements à venir pourront, lorsque cela sera jugé opportun, **faire cohabiter automobilistes, piétons et cyclistes sur les mêmes voies** en garantissant la sécurité et le confort de tous.

Suivant le gabarit des voies, il pourra s'agir de **simples mesures de modération du trafic automobile, d'aménagements de pistes cyclables** sur la chaussée ou sur les trottoirs, d'aménagements des carrefours sécurisant la traversée des cycles... Chaque situation pourra ainsi étudiée selon ses capacités d'évolution et ses contraintes.

3.3.3. Adapter l'objectif de densification en fonction de la capacité du réseau viaire

La commune a hérité d'un **réseau viaire très étroit** (en certaines parties de son territoire), aux **possibilités d'élargissement très réduites, voire quasi-nulles**. Aussi, entend-elle promouvoir le **principe d'une densification raisonnée** en adaptant les dispositions réglementaires et la constructibilité qui en découle **en fonction des capacités d'absorption réelle par ce même réseau**.

3.3.4. Rendre possible la réalisation d'une voie de délestage pour les engins agricoles

Comme indiqué plus haut, le **réaménagement de la traversée du bourg (Grande Rue)** s'est heurté depuis les origines à la problématique des déplacements des engins agricoles sur la commune. Aussi, la commune s'est-elle progressivement orientée sur une solution visant à **créer un itinéraire de substitution pour le déplacement des engins agricoles**.

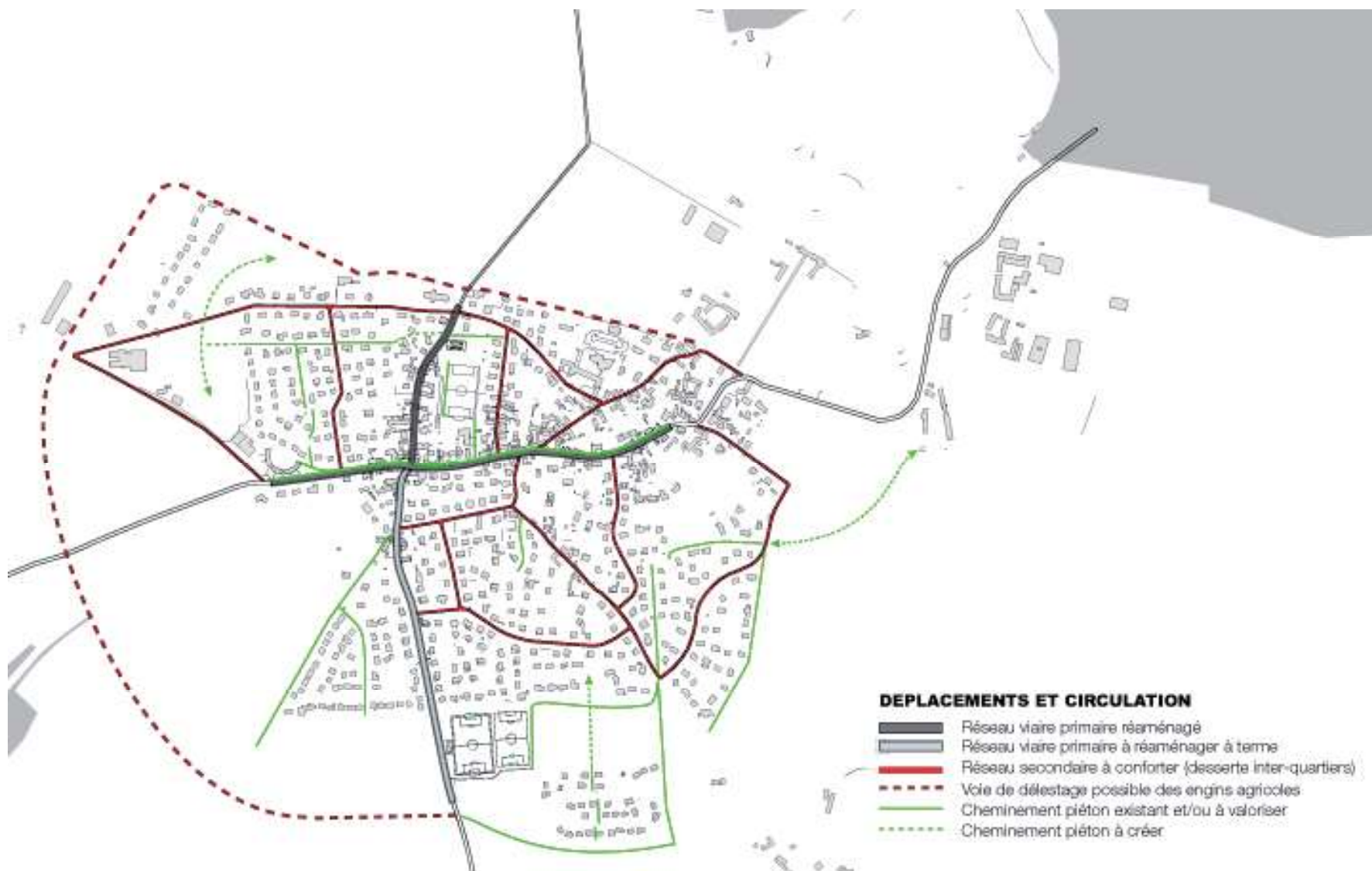
Dans le cas où la circulation des engins agricoles serait amenée à être trop contraignante et invasive dans le centre bourg réaménagé en 2019, une démarche intercommunale devra être entreprise pour **trouver une solution en partenariat avec les communes alentours et les agriculteurs concernés**. Une gestion transverse par la CU de Caen la Mer sera un atout pour mettre en place les meilleurs compromis.

3

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

3

UNE COMMUNE OUVERTE ET MAILLEE



Le **soutien aux activités économiques** présentes sur le territoire représente **un enjeu fort pour la commune**. Celle-ci veillera ainsi à conforter l'ensemble de son appareil productif local en développant des **réponses différenciées selon les secteurs d'activité** concernés :

- le **commerce**, par le maintien et le renforcement de l'appareil existant (de proximité) et l'encouragement à l'implantation de nouveaux établissements dans le respect des dispositions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC),
- les **services**, en rendant possible leur développement à l'intérieur de la zone urbaine mixte, et prioritairement dans le bourg,
- l'**agriculture et ses activités connexes**, en préservant notamment le domaine agricole et en garantissant la continuité des espaces concernés,
- les **activités du secteur secondaire**, en garantissant aux établissements déjà présents la possibilité de se développer sous conditions *in situ*, tout en veillant à ce que les activités en question limitent au mieux leur impact (nuisances, risques) sur les quartiers d'habitat dans lesquels ces activités sont installées la plupart du temps... ou en rendant possible **leur déplacement dans des secteurs plus appropriés** si nécessaire.

3.4.1. Poursuivre les efforts engagés afin de renforcer l'attractivité du centre-bourg et de ses commerces

L'**équipement commercial** de la commune **se doit d'être pérennisé, voire renforcé**, de manière à **conforter son statut de pôle de proximité vis-à-vis des petites communes situées aux alentours**. Aussi, la commune souhaite-t-elle réunir les conditions à même de garantir ce confortement, voire ce développement.

Deux régimes d'intervention (l'un fonctionnel, l'autre réglementaire) structurent les orientations du PLU en matière de développement commercial :

- le **confortement des conditions d'accessibilité, de circulation et de stationnement** dans le centre-bourg, de façon à continuer à capter et à tirer profit des flux de tran-

sit non négligeables tout au long de l'année (voir plus haut à propos du réaménagement de la Grande Rue).

- la définition de dispositions réglementaires adaptées pour le déplacement éventuel de l'actuelle supérette.

3.4.2. Garantir la bonne lisibilité de l'espace agricole et répondre aux besoins de l'appareil productif

Outre la **limitation des extensions de l'urbanisation** nécessaire à la **modération des impacts sur les espaces agricoles**, la volonté communale aujourd'hui est d'affirmer de manière claire la non constructibilité de ces espaces en maîtrisant les changements de destination (cf. infra).

Il s'agit ici de poursuivre et d'amplifier les efforts de clarification importants qui ont été réalisés avec la mise en place du précédent document.

La **zone agricole** définit ainsi **des espaces d'exploitation**. Une lisibilité aujourd'hui nécessaire pour situer ces espaces dans le marché des terres agricoles sur le long terme, en dehors de la pression du marché du foncier.

- **Soutenir l'agriculture par la mise en œuvre de dispositions réglementaires adaptées**

Outre l'objectif de lisibilité exposé ci-dessus, ce soutien passe notamment par la **restitution d'espaces en zone A ou N** (urbanisables dans le document en vigueur), et dont l'importance dépasse les objectifs de développement définis dans le présent document.

Cette **politique de limitation des prélèvements de terres agricoles** constitue un outil important de préservation de l'agriculture.

Par ailleurs, **une politique de changement de destination des bâtiments agricoles** est mise en œuvre : elle concerne la diversification agricole (gîtes ruraux, vente directe et espaces facilitant les circuits courts...), les équipements récréatifs et touristiques sans impact agricole et, exceptionnellement, l'habitat.

Enfin, le règlement du PLU prend les dispositions nécessaires afin de **donner corps au principe d'éloignement entre les exploitants et les tiers** en garantissant le respect d'une **distance minimale de 100 m par rapport aux bâtiments** liés aux exploitations. Une disposition qui permettra ainsi de ne pas créer de gêne supplémentaire en cas d'extension de logement ou de transformation d'usage d'un bâtiment.

- **Faire de la zone agricole et de la zone naturelle deux zones économiques à part entière**

La zone agricole devient une zone économique à part entière, réservée à l'exercice de la profession, y intégrant les activités de diversification (gîtes ruraux, tables d'hôte, locaux destinés à la vente de produits sur place...).

Une **partie importante du territoire** est ainsi et encore **destinée à l'agriculture**, même si une partie non négligeable est en zone naturelle, du fait de la prise en compte des espaces naturels d'intérêt identifiés sur la commune (vallée de la Mue).

Il s'agit donc ni plus ni moins avec le PLU d'affirmer les contours d'un **espace** et d'un **appareil productif pérennes**.

3.5.1. Organiser le projet autour d'une trame verte et bleue identifiée

La commune se caractérise par **un environnement naturel qui participe directement à la qualité de vie** du territoire, en particulier la **vallée de la Mue** et ses espaces connexes. Ce **capital d'espaces naturels** qui constitue **un atout à valoriser**, participera à la diversité des lieux d'accueil, des paysages urbains et des modes d'habiter. Un capital qui offre toutes sortes de possibilités aux habitants.

La **déclinaison schématique de la trame verte et bleue** qui suit a été élaborée par superposition de différents types d'espaces (tout en tenant compte du **Schéma Régional de Cohérence Ecologique** et bien entendu du **SCOT** qui identifie aujourd'hui une trame verte et bleue à l'échelle de la commune) :

- les **espaces naturels « extraordinaires »** qui correspondent à des territoires protégés ou inventoriés pour leur richesse écologique (ZNIEFF, zone humide, espace boisé ou végétal d'envergure significative...),
- les **espaces naturels « ordinaires »** de type agro-naturel (bocage...),
- les **coupures d'urbanisation ou obstacles** (voies de communication, espaces urbanisés...).

Cette déclinaison brosse les contours de la future **ossature verte et bleue du territoire**.

Cette ossature verte et bleue constituera un élément fédérateur à l'échelle de la commune (depuis les espaces publics urbains à dominante végétale... actuels ou à venir situés en cœur de bourg, jusqu'à l'échelle du grand paysage). **Une trame qui pourra servir de point d'ancrage à la valorisation de l'espace public** et à **l'aménagement d'itinéraires de déplacements doux** en site propre.

- **Prendre en compte la topographie singulière du territoire**

Comme indiqué plus haut, le projet communal veillera à **respecter les formes du relief comme élément identitaire du territoire et ses conséquences en termes d'impact visuel** (urbanisation des coteaux), notamment lors de la réalisation des opérations futures (hauteur, co-visibilité...) situées sur les coteaux.

- **Inventer des transitions douces entre la «ville habitée» et la «ville-nature»**

Le PLU a également pour ambition de **maîtriser la qualité paysagère des franges urbaines** (effet de transition douce entre les espaces urbanisés et les espaces naturels).

Pour ce faire, il conviendra de conforter et de renforcer **la protection de la ceinture verte «naturelle»** existante, en s'appuyant pour ce faire sur les secteurs boisés et les linéaires de haies, garantissant une transition douce entre les espaces naturels et l'urbanisation.

- **Prolonger l'ossature verte et bleue à l'intérieur de l'espace urbain**

Au-delà de la protection de l'existant, le projet visera à **renforcer et à étendre dans la mesure du possible la trame existante à l'intérieur de l'espace urbanisé**. Dans ce sens, et au gré des projets, la commune pourra préconiser ou exiger selon les cas que certains éléments biologiques et paysagers, intégrés à l'espace urbain ou à sa périphérie immédiate et formant des continuités entre les espaces bâtis, soient pris en compte et confortés.

3.5.2. Protéger les espaces naturels les plus remarquables

- **Protéger les espaces naturels constituant les maillons des continuités vertes entre les zones urbanisées et les espaces ruraux**

La préoccupation de la commune, qui est d'assurer **la pérennisation et la valorisation des ressources naturelles** disponibles, est déclinée et traduite dans le PLU.

Le PLU contribue à cette politique de protection à plusieurs niveaux :

- en affichant une vocation naturelle pérenne pour certains espaces ;
- en limitant ou en interdisant la constructibilité sur certains sites sensibles ;
- en inscrivant mieux les constructions dans les sites naturels et paysagers ;
- en utilisant l'ensemble des mesures de protection mises à disposition par la loi.

- **Préserver le domaine agricole et les espaces ruraux**

Le PADD intègre **un principe de maintien et de qualité de l'activité agricole** périurbaine sur le territoire.

L'**importance économique de la filière agricole** n'est plus à démontrer. Aussi, les terres correspondantes font-elles l'objet, soit d'une protection stricte au titre du domaine agricole (A), soit d'une protection stricte au titre de la protection des espaces sensibles (espace naturel majeur), soit d'une mesure de protection moins exclusive (espace naturel ordinaire protégé).

- **Préserver les zones humides**

La préservation des zones humides de la vallée de la Mue est également assurée par le PLU.

Ces **zones humides** sont considérées comme des **espaces naturels d'expansion des crues** et, par ailleurs, présentent un intérêt écologique et biologique du point de vue de la préservation des espèces rares de la faune et de la flore.

3.5.3. Préserver les biens et les personnes contre les risques naturels

- **Le risque d'inondation**

Les **deux risques naturels majeurs** auxquels est exposée la commune sont **le risque d'inondation par débordement de cours d'eau** d'une part et **le risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique** d'autre part.

En dehors des espaces déjà urbanisés et vis-à-vis desquels des dispositions spécifiques sont prises, le PLU inscrit en zone naturelle ou agricole l'ensemble des zones d'aléas les plus sensibles identifiées et les matérialise sur le règlement graphique.

- **Le risque lié à l'instabilité des terrains**

Les **désordres dus à l'instabilité des terrains** restent relativement limités sur la commune.

Néanmoins, le risque lié au phénomène de **retrait-gonflement des argiles** couvre une petite partie de l'espace urbanisé.

Ce risque est pris en compte au travers d'un **principe d'information du public** et les incite dans le même temps à prendre toutes leurs dispositions nécessaires en cas de projet de construction dans un secteur sensible.

Notons toutefois que **les secteurs d'extension identifiés aujourd'hui ne sont pas concernés par cet aléa, ni par les deux précédents.**

3.5.4. Modérer la consommation d'espaces naturels

Les ouvertures à l'urbanisation ont été calculées le plus justement possible, après évaluation des capacités de développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle, par intensification et/ou renouvellement urbains.

En conséquence, les ouvertures à l'urbanisation (AU) sont estimées à **5,4 hectares environ pour les opérations mixtes** à vocation principale d'habitat.

Pour rappel, depuis 2010, date d'entrée en vigueur du PLU, **15,5 ha environ ont été urbanisés**, principalement pour permettre la réalisation d'opérations d'habitat ; soit, une consommation de l'ordre de **1,7 ha par an**.

Le PADD quant à lui définit comme objectif la réalisation de **100 logements environ sur les 9 prochaines années** :

- **70 logements réalisés en zone AU sur 5,4 ha** ; soit, une consommation annuelle de l'ordre de 0,6 ha,
- **une trentaine** réalisée en zone U.

Au total, **la mise en oeuvre du PLU devrait donc permettre une économie de foncier de l'ordre de 10 ha environ.**

