

Département du Calvados

Commune de VALAMBRAY

PLAN LOCAL D'URBANISME D'AIRAN

***PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE***

PIECE B

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 18 mars 2019,

Le Maire



Réalisation

FEDD

Préambule

Depuis la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle 2 », **le PADD est plus enrichi et plus cadré.**

Conformément à l'article L 151-5, le PADD 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 ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles

La loi ne revient pas sur l'absence d'opposabilité du PADD mais fait apparaître une obligation, confortant le PADD comme « clef de voûte » du PLU, de :

- respect par les Orientations d'Aménagement et de Programmation des orientations du PADD (L 151-6)
- cohérence du règlement avec le PADD (L 151-8)

La circulaire ministérielle du 21 janvier 2003 précise :

« L'objet du projet d'aménagement et de développement durable est de présenter en conseil municipal, à travers un débat spécifique, les orientations en matière d'urbanisme. En ce sens, il constitue un débat d'orientation d'urbanisme. Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé ».



Le concept de développement durable

Le concept de développement durable est apparu en 1990 dans le rapport BRUNTLAND (Ministre norvégienne mandatée par l'UNESCO pour réaliser une étude sur la voie à suivre en termes de développement de la population humaine à l'échelle du globe). Il peut être défini comme suit : c'est la capacité des hommes à répondre à leurs besoins présents sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Ce développement durable repose sur trois piliers fondamentaux : le social, l'économique et l'environnemental. Ces trois piliers doivent être présents dans tout projet de développement durable, à des degrés divers.

L'application de ce concept à la commune d'AIRAN peut se traduire ainsi :

Le développement de la commune d'AIRAN doit se faire dans un souci de développement social harmonieux permettant la diversité sociale de la population, et son intégration à la vie communale.

Diversité, mixité sociale, mais aussi générationnelle

La volonté de permettre l'accueil d'une population nouvelle, mais aussi de faciliter le parcours résidentiel des habitants actuels d'AIRAN.

Le développement de l'urbanisation est une question centrale au sein de l'équipe municipale soucieuse de garder l'identité rurale du village actuel. Cette thématique influence fortement le projet sur sa partie aménagement, mais aussi sur le développement durable :

→ Déterminer les seuils de population conformes au SCOT et au PLH en prenant en compte toutes les contraintes du territoire et pour permettre de conserver un secteur scolaire le plus attractif possible, gage du dynamisme de la commune.

→ Programmer des zones d'urbanisation (maîtrise foncière)...

→ Proposer un développement spatial, avec le souci d'urbanisme de qualité qui conforte le tissu urbain du centre bourg en reliant ce dernier au hameau du Ruel.



Airan doit conserver son identité rurale

Le concept de développement durable

Au niveau environnemental, les grands principes de préservation de l'environnement ont servi de base au PADD :

- **Gestion économe de l'espace** : extension limitée afin de préserver notamment le cadre de vie naturel et l'activité agricole.
- **Préservation des ressources naturelles** : Préservation du cadre spécifique d'AIRAN (vallée de la MUANCE...) et interdiction de toute extension de l'urbanisation à proximité du périmètre rapproché de captage d'eau.

Les espaces naturels : protection de ces espaces grâce à deux outils : le classement en zone N (Zone Naturelle) et la désignation des boisements en EBC (Espaces boisés Classés) afin d'assurer leur pérennité.

- **Préservation du cadre de vie du bourg ancien et des hameaux** : Préservation du bâti traditionnel et du cadre de vie d'une manière générale dans le bourg originel d'AIRAN, mais aussi dans les hameaux qui ont un caractère architectural marqué.

Recherche d'une harmonisation des projets de constructions nouvelles ou d'aménagement à venir dans l'environnement urbain de la commune.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Les grandes orientations de développement du territoire communal

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune d'AIRAN est l'expression des ambitions de la commune pour les 15 prochaines années. Il exprime les grands enjeux de dynamisme de la commune, de son développement et de son équipement ainsi que de la préservation de la qualité des éléments existants, bâtis et non bâtis, qui façonnent son image et son identité. Le PADD est directement issu des éléments du diagnostic et des enjeux répertoriés tels que définis dans le rapport de présentation.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenu par la commune d'AIRAN s'appuie sur 5 orientations ou principes d'aménagement et de développement.

CINQ PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

- 1) Une exigence constante : **limiter et encadrer l'extension** de l'urbanisation d'Airan tout en maintenant les effectifs scolaires.
- 2) Offrir à la population **une offre de logements diversifiés** et des équipements adaptés à leurs besoins.
- 3) Pérenniser et conforter **les activités économiques** existantes (agriculture, artisanat, etc...).
- 4) Préserver **la qualité des paysages**.
- 5) Développer **les déplacements doux et collectifs**. Sécuriser (avec l'aide du Conseil Départemental du Calvados) les déplacements routiers



Développer les transports doux et transformer la route en rue

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

1) Une exigence constante : limiter et encadrer l'extension de l'urbanisation d'AIRAN

La commune souhaite limiter fortement les extensions d'urbanisation pour préserver son caractère rural et son potentiel agricole. Parallèlement à cette volonté, la commune doit aussi prendre en compte les nombreuses contraintes physiques et écologiques (zones inondables, remontées de nappe, bois, la canalisation de gaz ...) ainsi que la présence de la ligne SNCF Caen-Paris pour déterminer les zones qui pourraient accueillir une nouvelle urbanisation.

La commune souhaite porter la population communale à environ 780 – 800 habitants à l'horizon 2033.

Densifier avant de s'étendre

→ Avant de vouloir étendre l'urbanisation, il convient tout d'abord de rechercher à combler les quelques « dents creuses » qui pourraient exister dans le bourg. Deux espaces présentent des possibilités de densification certaine : à l'emplacement de l'école maternelle et sur l'espace libre à l'Ouest du Ruel.

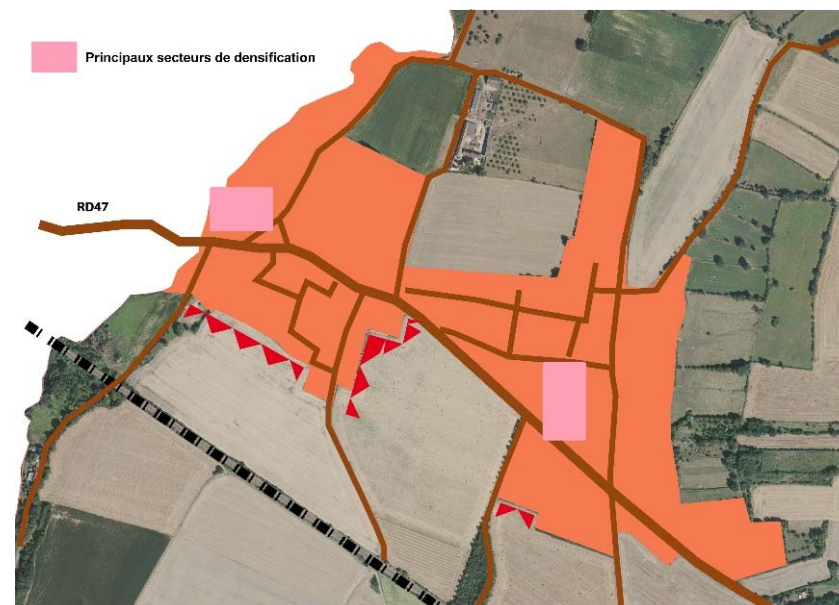
Le secteur de l'école maternelle représente moins de 5 000 m². Environ 10 constructions pourraient y être réalisées. Ce terrain étant une propriété communale, il serait bon d'envisager une petite opération de logements locatifs avec l'aide d'un bailleur social.

L'espace libre, à l'Ouest du Ruel, représente environ 6500 m² et pourrait permettre l'accueil d'environ 8 nouveaux logements.

Les extensions de l'urbanisation : où ?

→ Pour l'extension de l'urbanisation proprement dite, il est envisagé de ne prévoir aucune extension urbaine dans les différents hameaux de la commune. La seule extension envisagée est de part et d'autre du cimetière (3 hectares en tout). D'une part, en urbanisant une partie de l'espace située entre le bourg et le Ruel, ce qui est un objectif depuis maintenant une quinzaine d'années, d'autre part en urbanisant en continuité de la dernière opération ce qui permet de conforter le bourg. Les objectifs de consommation de l'espace pour les 15 prochaines années ont été estimés à 3 ha (à mettre en perspective avec les 3,5 ha consommés entre 2000 et 2016). Le projet de PLU souligne donc l'ambition de modérer la consommation d'espaces.

Deux secteurs principaux de densification urbaine
Des extensions envisagées en périphérie immédiate du centre bourg
(secteur Sud et Sud-Est)



A la place de l'école maternelle une petite opération de logements locatifs pourrait être réalisée



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable



L'extension urbaine : comment ?

Pour la partie sud, entre le bourg et la voie ferrée, il conviendra de bien veiller à son intégration avec le bourg ancien, mais aussi avec le nouveau quartier proche de la mairie. Une réflexion sur les déplacements dans ce secteur est indispensable, notamment les liaisons douces avec l'école, mais aussi avec les équipements publics autour de la salle polyvalente.

Les limites de cette urbanisation devront être formalisées et bien marquées. Il est proposé de les souligner avec la création d'une haie et d'un alignement d'arbres qui détermineront bien « la césure » avec l'espace agricole.

De même, toujours pour bien marquer la césure entre l'espace agricole et la nouvelle urbanisation il est proposé de créer une haie bocagère pour délimiter l'extension urbaine à l'ouest du cimetière.

Le projet de développement durable devra intégrer des dispositions permettant d'accepter une démarche de développement durable, aussi bien pour les matériaux que pour le type d'architecture à condition que des justifications soient apportées. Autre point à souligner : les clôtures. Le diagnostic a mis en évidence dans toute la commune une hétérogénéité et surtout la présence de murs en parpaings laissés sans enduit, pendant plusieurs années (pour ne pas dire définitivement). La collectivité devra se montrer très vigilante sur ce point.

Dans le même esprit que le lotissement du quartier de la mairie, la commune d'Airan souhaite favoriser une mixité sociale et une mixité architecturale tout en respectant le fonctionnement et l'environnement de la commune.

Le PLU permettra la mise en œuvre du programme d'actions du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Valès Dunes en terme de besoins en logements qualitativement et quantitativement.



L'extension urbaine : quand ?

C'est peut-être la question la plus difficile. C'est, en tout cas, la problématique qui a donné le plus de soucis aux élus d'AIRAN depuis une vingtaine d'années. Le PLU doit s'inscrire dans un temps long d'une quinzaine d'années et éviter l'urbanisation par à-coups

Sur le terrain maîtrisé par la mairie, à l'emplacement de l'actuelle école maternelle, elle pourra réaliser assez rapidement, à court terme une petite opération avec un bailleur social. Il serait donc bon d'étaler l'ouverture à l'urbanisation des autres secteurs, lorsque cette opération débutera.

L'extension urbaine au sud, de part et d'autre du cimetière, doit s'inscrire dans le temps et en tout cas lorsque le projet autour de l'école maternelle sera bien avancé.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

2) Offrir à la population une offre de logements diversifiés, des équipements adaptés à leurs besoins et contribuer au développement du numérique dans la commune.

La commune se doit, dans la mesure du possible (dans la partie réglementaire), veiller à diversifier l'offre de logements par statut d'occupants (propriétaires ou locataires), mais aussi la typologie des logements. La commune sur un secteur bien délimité peut imposer une densité importante, avec un pourcentage de petits logements. Il faudra toutefois garder un peu de souplesse pour qu'il y ait une adéquation entre la demande et l'offre. Le but n'est pas de « geler », en étant trop restrictif, des m² ouverts à l'urbanisation.

L'attractivité d'une commune passe aussi par un cadre de vie valorisé.

De gros efforts ont déjà été faits (école, mairie, aménagements paysagers, patrimoine avec la Tour de Valmeray), mais il faut bien reconnaître que le « Pôle » d'équipements publics autour de la salle polyvalente est à bout de souffle. La reconstruction de la salle s'impose pour conforter une vie sociale au sein du bourg : le PLU devra permettre réglementairement cette restructuration du pôle de sport et de loisirs.

Les orientations générales en matière de loisirs pour une commune de la taille d'AIRAN doivent se concevoir à l'échelle de la Communauté de Communes (le centre aquatique par exemple) mais aussi des communes limitrophes (les gymnases et activités diverses d'Argences, la salle multiraquettes de Moulth par exemple).

Autre sujet important : le numérique. Avec le concours du Conseil Départemental, la commune souhaite permettre à un plus grand nombre un accès facile au numérique avec une desserte en haut débit et le raccordement de la fibre optique jusqu'aux habitations et activités économiques.



La Tour de Valmeray a été bien restaurée

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

3) Pérenniser et conforter les activités économiques existantes : agriculture, artisanat, commerces....

Les activités économiques sur une commune contribuent au dynamisme communal. Il est essentiel de préserver celles existantes et permettre à d'autres de se développer tout en prenant en compte leur impact sur l'environnement et les paysages.

➔ Assurer le maintien de l'agriculture:

L'activité agricole est une composante forte du territoire communal que la municipalité souhaite préserver en évitant de développer une urbanisation à proximité des sièges d'exploitations agricoles. Le maintien d'une limite claire à l'urbanisation entre les zones bâties et la zone agricole protège les espaces agricoles de la pression foncière. L'objectif de la municipalité dans le cadre de ce PLU est de déterminer de vastes zones agricoles, cohérentes où les contraintes liées à l'exploitation sont limitées. Cette zone agricole doit être le garant de la préservation des équilibres locaux (Economie, Paysage...).

La municipalité devra aussi porter une attention particulière aux déplacements des engins agricoles en limitant là aussi, tant faire se peut, les contraintes.

➔ Accompagner le développement d'un tourisme vert :

En raison de sa situation privilégiée entre CAEN et LISIEUX, porte d'entrée du Pays d'Auge, la commune d'AIRAN bénéficie d'atouts non négligeables pour développer une activité de tourisme vert. Le développement de cette activité passe par la création d'un maillage d'itinéraires adapté et cohérent. Cette activité touristique pourra s'appuyer sur le développement des hébergements à vocation touristique (chambres d'hôtes, gîtes ruraux...). Par ailleurs, la réalisation d'une signalétique touristique adaptée en collaboration avec la Communauté de Communes Val Es Dunes doit conforter le développement de cette activité.



*Plaine céréalière et
élevage. AIRAN est à la
frontière entre la Plaine
de Caen et le Pays
d'Auge*



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Soutenir les artisans et les commerçants

AIRAN a la chance de compter quelques commerces. C'est un véritable atout. La commune a la volonté de mettre tout en œuvre pour aider à la pérennisation de ces lieux de vie. Les éventuels aménagements dans le bourg devront impérativement prendre en compte l'activité commerciale. Par exemple, il sera recherché, dans la mesure du possible, d'augmenter les places de stationnement dans ce secteur.

En ce qui concerne la zone artisanale, elle n'a plus de possibilité d'extension. Cela peut nuire au développement d'activités déjà existantes. Pour répondre à cette éventuelle difficulté, Il est proposé une extension très mesurée de la zone d'activités.

Pour favoriser le commerce, il sera recherché d'augmenter le nombre de places de stationnement dans le bourg



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

4) Préserver la qualité des paysages et gérer les ressources naturelles

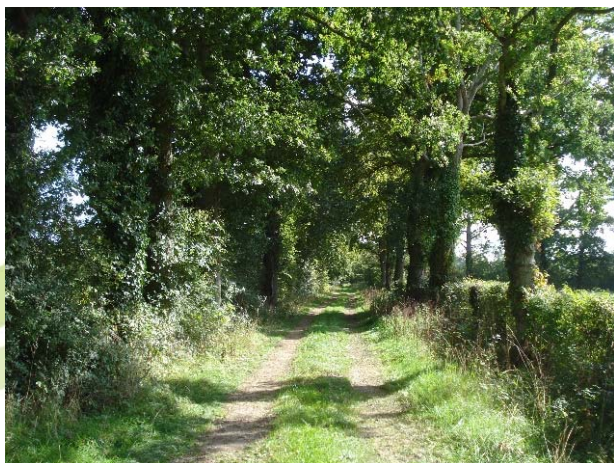
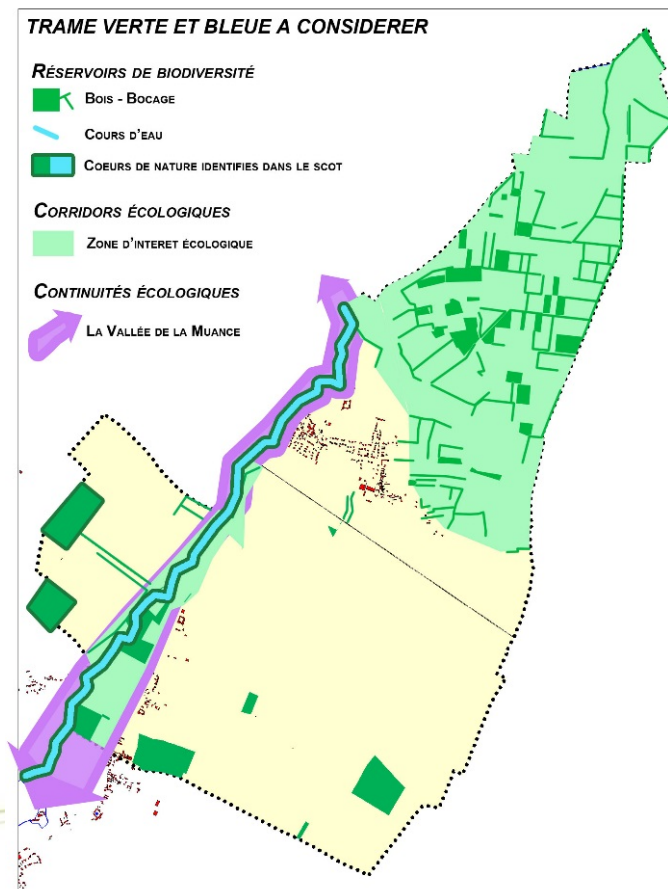
Près de 96% du territoire de la commune n'est pas urbanisé. C'est une vraie chance et un vrai potentiel qu'il convient de protéger, de préserver. Dans son projet d'aménagement et de développement durable pour limiter l'impact sur l'environnement, la commune entend porter l'accent sur 4 thématiques :

- La gestion des déchets en relation avec la Communauté de Communes Val ès Dunes et le SMEOM
- Les énergies renouvelables
- La qualité de l'air
- La qualité de l'eau

AIRAN possède des paysages variés : la vallée de la Muance, la Plaine de Caen, les collines bocagères du Pays d'Auge... Le développement durable du territoire passe inmanquablement par la préservation des paysages. Cette volonté se traduit à protéger les espaces naturels sensibles de la commune. Ce souci de préservation des espaces naturels affichés dans le PADD engage un certain nombre de prescriptions réglementaires contenues dans le règlement concernant la constructibilité de ces espaces.

Il s'agit en l'occurrence de :

- garantir la protection de la MUANCE en interdisant l'urbanisation dans le hameau de COUIGNY.
- assurer la protection des berges de la MUANCE.



Lavoir et Muance, les atouts d'AIRAN



AIRAN possède de nombreux chemins qu'il convient d'entretenir et de protéger

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

→ **Préserver la ressource en eau** : Cette préoccupation se traduit par la position retenue par la commune c'est-à-dire interdire toute urbanisation dans le périmètre rapproché du captage d'eau.

→ **Favoriser la plantation d'écran végétal en bordure des zones pavillonnaires et le long des chemins** : Le diagnostic a mis en évidence le fort impact des zones pavillonnaires en raison de l'absence d'écran végétal. Dès lors, l'inscription d'une nécessaire intégration paysagère des zones pavillonnaires est une orientation fondamentale.

→ **Maintenir les espaces boisés classés** : Le Plan Local d'Urbanisme permet de classer comme espaces boisés, les bois, les forêts, les haies, les parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ces bois constituent de véritables « corridors écologiques » pour la faune d'où la nécessité de classer les EBC sous forme de maillage cohérent. Le Plan d'Occupation des Sols avait déjà pris en compte cette disposition. Il est logique que le PLU s'inscrive dans la même démarche. Pour les haies, il convient de les protéger au titre des éléments remarquables du territoire et veiller à une continuité de la trame verte et bleue en tenant compte bien évidemment du SCOT.

Au-delà de la préservation d'espaces Boisés, l'organisation d'un maillage d'espaces boisés, classés ou non, permet de préserver des lieux paysagers indispensables dans le territoire communal.

→ **Lutter contre les eaux de ruissellement** : Lors d'épisodes pluvieux soudains (orages), le bourg d'Airan est soumis à des contraintes de ruissellement. La lutte contre ces problèmes de ruissellement passe par la plantation de haies entre la zone agricole et la zone urbanisée. Lors d'aménagement des espaces publics (comme cela est déjà réalisé autour de la mairie) ou de la réalisation de lotissements, la gestion alternative des eaux de ruissellement est à privilégier (réalisation de noues végétalisées, limitation de l'imperméabilisation des parcelles...).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

5) Développer les déplacements doux. Sécuriser (avec l'aide du Conseil Départemental du Calvados) les déplacements routiers.

Lors de la réalisation des derniers lotissements, des sentes piétonnes ont été aménagées. Il convient de poursuivre dans cette direction et de les relier. Ce maillage passe inévitablement par l'aménagement de la parcelle au sud de la RD 47, entre le bourg et le Ruel. Il convient de mettre en place, à l'échelle de la commune, un véritable plan de circulations douces.

Toujours en ce qui concerne les déplacements doux, en collaboration avec la Communauté de Communes, doit être aménagée une piste cyclable en direction de la halte ferroviaire de Moul. Le PLU devra réserver des emplacements pour mener à bien ce projet.

Dans la même optique, près de la salle de polyvalente, pour favoriser le co-voiturage, aussi bien pour aller vers la future plateforme multimodale de Mézidon (un projet inscrit dans le SCOT de Caen) que vers le pôle Moul-Argences, une aire pourrait être réalisée. Pour développer les transports en commun il est envisagé de sensibiliser la population sur les moyens de transports collectifs mis en œuvre par le département.

Autre facette de cette politique, la sécurisation des routes départementales. Dans le secteur de Coupigny, un des points noirs de la commune, le Conseil Départemental du Calvados a pris en charge des aménagements au niveau de la RD 43 (réfection de la traverse du hameau de Coupigny). Une autre opération a eu lieu sur la RD40, au droit du hameau de Valmeray (sécurisation des intersections entre les RD40 et RD43, et rectification des profils de chaussée).

Dans le bourg et sur la RD 47, des travaux vont être réalisés. Avec l'urbanisation entre le bourg et le Ruel, il faut repenser assez profondément les aménagements de sécurité dans ce secteur et pratiquement sur tout le long de la RD 47 dans la traversée d'AIRAN. La route doit se muer en rue en prenant en compte toutes les typologies d'usagers.

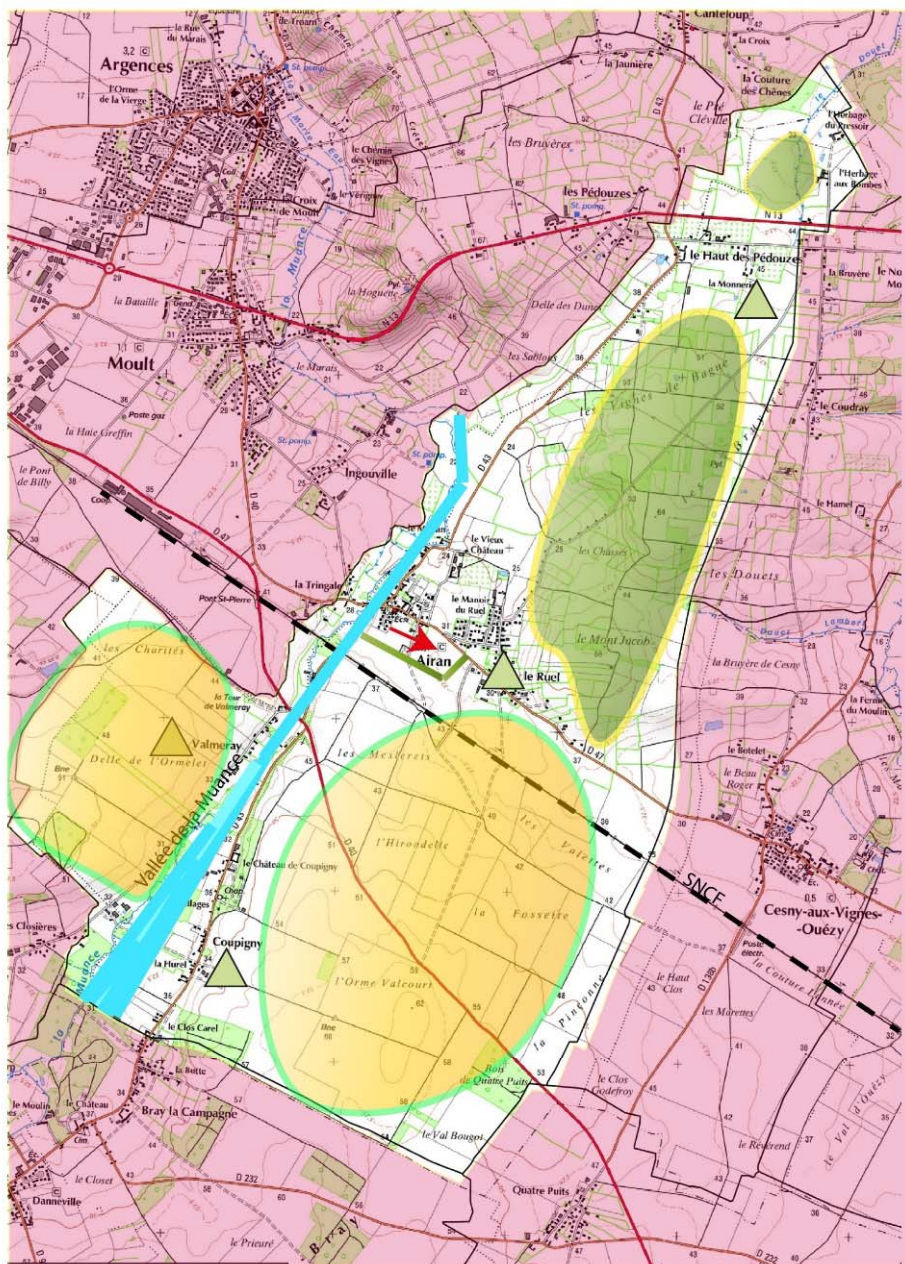



Comme dans le nouveau lotissement, il convient de mailler les sentes piétonnes





Sécuriser la traversée du bourg


Synthèse cartographique du PADD





 Espaces agricoles ouverts dominés par les cultures à préserver et à conforter

 Protection de la vallée de la Muance

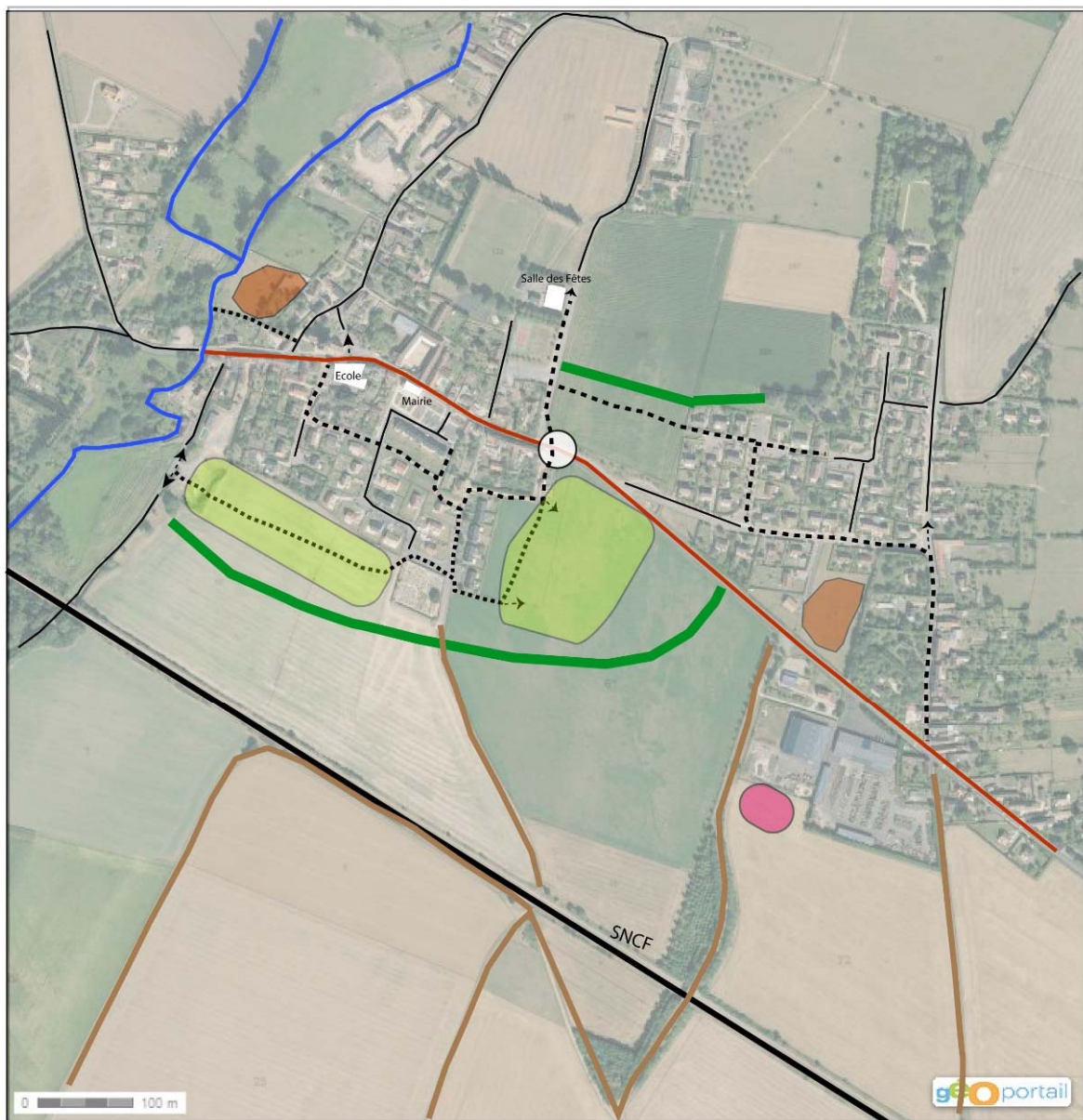
 Espaces agricoles semi ouverts (maillage bocager encore marqué dont les coeurs et les haies sont à préserver)









 Extension urbaine limitée

 Nouvelles franges urbaines à traiter qualitativement

 Hameaux à préserver

Synthèse cartographique du PADD



-  Zone de densification urbaine
-  Zone d'extension urbaine
-  Maillage de voies douces à créer
-  Frange urbaine à marquer et à végétaliser
-  Continuité écologique des berges de la Muance à protéger
-  Chemin ou voie agricole à préserver
-  RD47, la route doit se muer en rue en tenant compte de tous les usagers et en privilégiant la sécurité
-  Extension de la zone artisanale