

# COMMUNE DE BANNEVILLE LA CAMPAGNE

---

Département du Calvados

## *Projet d'Aménagement et de Développement Durable*

---

Elaboration du  
PLAN LOCAL D'URBANISME

**Approbation**



# Le P.A.D.D. : Une pièce constitutive du PLU

---

## ➤ Le contexte législatif et réglementaire du P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de la commune constitue une innovation de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Désormais, le P.A.D.D. :

- définit, conformément à l'article R123-3 et au nouvel article L 123-1 du Code de l'urbanisme (Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003), les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** qui concernent l'organisation générale du territoire communal,
- précise les actions générales à l'échelle du territoire communal.

Le rôle assigné au P.A.D.D. de Banneville la Campagne est de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant sur le plan des espaces bâtis à vocation d'habitat ou d'activités, des équipements publics, des déplacements, que pour la protection de l'environnement et du paysage. Les règles d'occupation du sol et de construction seront édictées dans l'objectif de servir ce projet avec continuité.

## ➤ La démarche de développement durable

Le P.A.D.D. de la commune de Banneville la Campagne s'inscrit dans une démarche de **Développement Durable** ce qui l'oblige à répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

C'est une politique qui vise à assurer la continuité dans le temps du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.

Le développement durable se traduit par un aménagement et un développement du territoire communal qui vise le progrès économique et social, tout en protégeant l'environnement.

La réflexion d'aménagement prend en compte trois préoccupations majeures pour assurer le développement durable :

- ⇒ **les données sociales**
- ⇒ **les données économiques**
- ⇒ **les données environnementales**

En dehors de tout contexte réglementaire, la conception du projet urbain de la commune intègre les variables « environnement » et « devenir ».

Le P.A.D.D. expose donc les orientations générales, en articulation avec les documents de planification ou contractuels thématiques (Schéma de Cohérence Territoriale Caen Métropole) dont le contexte a été établi plus tôt.

Le P.A.D.D. en tant que projet urbain et politique ordonne les synergies et cohérences des actions en phase opérationnelle : **embellir, construire, aménager tout en offrant une vision de l'avenir.**

# **Les enjeux du territoire communal de Banneville la Campagne**

---

L'élaboration du diagnostic général de la commune a permis de cerner l'ensemble des enjeux qui se jouent sur le territoire, sur la base des atouts communaux qu'il convient de préserver, valoriser, renforcer, et des contraintes et dysfonctionnements qu'il s'agit d'intégrer et de résorber.

Jusqu'à présent, la commune de Banneville-la-Campagne a connu un développement modéré et a pu ainsi préserver son espace agricole et son cadre de vie rural. Mais les projets actuels risquent de bouleverser.

Le territoire communal semble être en sursis. Ses paysages, déjà marqués par le tracé de l'A13, sont directement menacés par l'impact des voiries futures. La collectivité doit faire la transition entre une situation actuelle offrant le visage d'un territoire encore rural et une situation proche qui va totalement intégrer la commune de Banneville-la-Campagne à l'agglomération caennaise.

Les enjeux alors relevés sont les suivants :

## **⇒ Organisation du développement de la construction et développement futur au sein des entités constituées**

- Hameau de Guillerville
- Hameau du Château qui bénéficie de la proximité des commerces de Sannerville et de l'accès direct à la RD675

## **⇒ Devenir des activités présentes sur le territoire**

- Activité agricole
- Activité du haras de Manneville directement touchée par le projet de contournement Sud-Ouest

## **⇒ Réappropriation des repères territoriaux**

- Requalification du secteur de la mairie-église
- Créer des « entrées de villes » aujourd'hui inexistantes

## **⇒ Evolution du territoire de la commune**

- Le territoire est intégré à l'aire de l'agglomération caennaise qui avance rapidement sur la plaine agricole
- La commune de Banneville doit se poser aujourd'hui la question : cette avancée est-elle un atout ou une contrainte ?

## Le projet : les orientations générales du P.A.D.D.

---

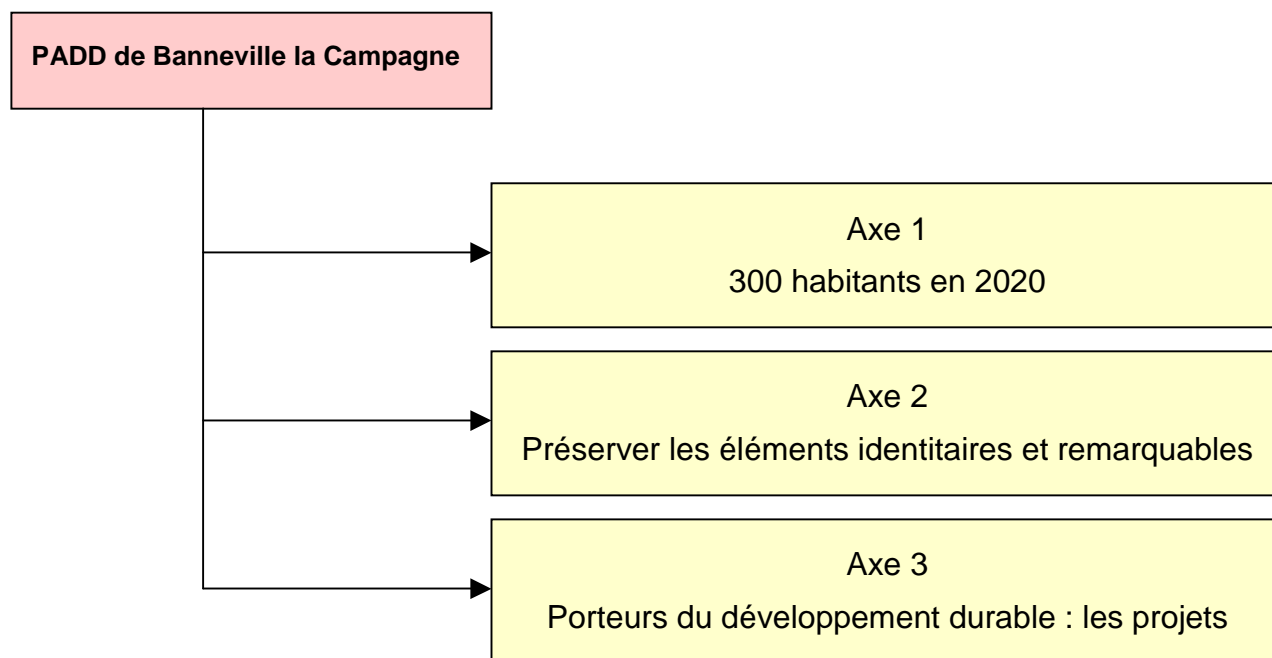
### ➤ La ligne directrice :

**Faire vivre la commune rurale de Banneville la Campagne et lui permettre d'être porteuse de projets**

⇒ La commune de Banneville la Campagne est exposée à une problématique budgétaire face à l'éventuel arrêt dans 3 ans de la dotation de solidarité de la Communauté de Communes « Entre Bois et Marais »

⇒ La commune souhaite concilier regain démographique et économique, maîtrise de l'extension de l'espace urbain, et préservation du patrimoine et du paysage

S'appuyant sur cette ligne directrice, le PADD de Banneville la Campagne doit suivre trois axes de développement qui en découlent :



## Axe 1

### 300 habitants en 2020

---

#### ➤ **Augmentation de la population : vers une offre diversifiée de logements**

En rapport avec la ligne directrice du PADD, la commune souhaite une augmentation d'environ 150 habitants pour 15 ans. Le nombre d'habitants serait alors de 300 en 2020.

Le contrôle du développement urbain doit permettre de concilier un regain démographique et une maîtrise de l'extension de l'espace urbain.

Ainsi il faudra permettre l'accueil d'une offre diversifiée en logements.

#### ➤ **Habitat : regain démographique et maîtrise de l'extension de l'espace urbain**

Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre la mise en œuvre d'une politique équilibrée et diversifiée de l'habitat. Il doit répondre à la fois aux besoins quantitatifs et à la demande qualitative de logements...

La commune souhaite pouvoir contrôler l'aspect quantitatif et qualitatif des nouvelles poches d'habitat (emplacements réservés, droit de préemption, ou orientations spécifiques d'aménagement sur les secteurs retenus...).

Pour les 10 ans à venir, les **besoins quantitatifs** dans le domaine de l'habitat ont été estimés à 50 logements.

Cet objectif doit permettre la croissance de la population escomptée.

L'effort de construction doit nécessairement prendre en compte des **impératifs qualitatifs** :

- la diversité, en renforçant le parc de logements locatifs ;
- la qualité, en inscrivant les futures opérations dans un maillage espaces verts/ espaces publics, en privilégiant des bouclages de voirie et en utilisant l'habitat ancien typique de la commune comme référence pour les constructions nouvelles. Il s'agira en outre de veiller à une intégration paysagère des constructions (cône de vue A13 / cuesta).
- les nouvelles habitations doivent être en adéquation avec les contraintes d'assainissement et de circulation

Le Plan Local d'Urbanisme doit être acteur dans le regroupement des constructions afin de lutter contre le mitage...

**Les zones à bâtir doivent partir des noyaux existants pour contrer le mitage et l'étalement urbain.**

Sur l'ensemble du territoire, une certaine densification des constructions pourra être admise au sein et/ou en continuité des groupements d'habitations existants, en intégrant les contraintes d'assainissement et de circulation.

il s'agira de gérer économiquement l'espace et ce compte tenu des contraintes intrinsèques au territoire de Banneville la Campagne qui ne possède pour le moment aucun cœur de vie constitué.

L'accueil de nouveaux logements doit se faire dans un environnement harmonieux en assurant des espaces de respiration : espaces verts privatifs, aires de jeux ou espaces verts communs...

Il convient de vérifier les possibilités d'extension et d'accueil de nouveaux logements :

- . au hameau du Château au niveau de la RD675  
(face à l'urbanisation de Sannerville - en direction de Troarn)
- . au hameau de Guillerville en lien avec la RD225

Il devra être apporté une attention particulière en terme de traitement paysager et de lien entre le paysage agricole, architectural et urbain.

### ➤ Réseau viaire : afficher le classement et la hiérarchie des axes, voies et chemins

Un des principaux enjeux est d'assurer des déplacements fluidifiés et sécurisés sur l'ensemble du territoire.

Le réseau viaire tient une place importante dans l'extension des zones d'habitat. Une majorité des actifs de Banneville la Campagne utilise la voiture particulière pour se rendre au travail. Les transports en commun sont inexistantes.

L'urbanisation devra répondre à un aménagement d'ensemble cohérent.

#### Un bouleversement paysager : le barreau de liaison A13 – exRN13 ...

Dans les années à venir, le grand contournement Sud-Ouest permettra de réorienter en partie les flux de transit de l'A13 vers la future A88 et l'A84. La jonction entre l'A13 et ce contournement se fera sur la commune par l'aménagement d'un nœud autoroutier. Ce projet de deux fois deux voies va bouleverser le paysage. Le nœud sera en liaison fermée. Il n'y aura donc pas de changement de circulation prévue sur le chemin autour du Haras de Manneville.

#### L'évolution de la circulation sur la RD225 autour du hameau de Guillerville...

Il faut une cohérence entre le système urbain et la régulation du système de déplacement. C'est ainsi que la circulation sur la RD225 autour du hameau de Guillerville risque d'augmenter avec l'arrivée de nouveaux habitants.

Une réflexion est ainsi menée sur les futures dessertes routières éventuellement projetées. L'accès sur la départementale imposera de :

- . sécuriser les déplacements des usagers dits fragiles (piétons et vélos),
- . revoir le schéma de circulation du hameau,
- . modifier son sens de circulation,
- . ne pas élargir les voies à cause de la vitesse,
- . aménager le chemin n°4 dans sa partie Nord,
- . envisager un aménagement du carrefour à proximité de la borne géodésique.

Aménagement du carrefour mairie / église face à l'évolution de la RD227

La voie principale de la commune est la RD675 (ancienne RN175).

On peut introduire dans le Plan Local d'Urbanisme des modifications de voirie liées à la hiérarchisation viaire.

Le carrefour de la mairie deviendra un pôle de convergence important avec :

- . l'évolution de la RD227 (axe Nord / Sud de la commune),
- . la possible extension autour du hameau de Guillerville et le long de la RD225,
- . le projet de nœud autoroutier (la circulation risquant d'augmenter à proximité de la commune).

Il faudra réfléchir à un nouvel aménagement du carrefour dans le sens d'un rétrécissement de la voirie accompagné d'aménagements paysagers.

## Axe 2

### Préserver les éléments identitaires et remarquables

---

Il convient de préserver le patrimoine naturel et urbain, de valoriser un patrimoine déjà reconnu.

« Architecture » patchwork entre passé, présent et futur ...

Paysages composites mais de valeur, dont les superpositions de morcellements révèlent nombre d'entités de caractère :

- . boisement et parc ornemental,
- . paysage agricole de la plaine de Caen,
- . paysage de bocage du pays d'Auge,
- . entités délaissées.

La commune de Banneville la Campagne est composée d'un territoire d'entre deux :...

#### ➤ **Le bâti : éléments remarquables et identitaires**

Un territoire d'entre deux : passé et présent...

Il s'agira de préserver la continuité paysagère et architecturale de l'habitat récent et des nouvelles constructions au sein du tissu urbain remarquable et identitaire existant.

Une protection forte doit être assurée pour préserver les éléments remarquables et identitaires :

- Préserver les ensembles patrimoniaux du château de Banneville et du Haras de Manneville, intéressants pour la qualité de leurs bâtis et de leur paysages.
- Mettre en valeur les grandes propriétés (en terme de visibilité) et les haies (actuelles et en projet).
- Protéger les bâtiments et leurs abords pour les percevoir de loin : le Grand Fort, le Petit Fort, le Château. Les grands domaines présents sur la commune comportent tous des bâtiments remarquables qui entretiennent avec le paysage une relation très étroite. La protection de ces ensembles doit porter sur les parties construites et aussi sur celles qui ne le sont pas.

Par exemple, au hameau de Guillerville, les quelques parcelles non urbanisées à l'Ouest du Petit Fort sont essentielles dans sa perception et doivent ainsi être protégées.

#### ➤ **L'identité au travers de l'intersection entre le paysage d'Openfield de la plaine de Caen et le paysage de Bocage du Pays d'Auge**

Un territoire d'entre deux : à l'intersection entre deux grandes entités paysagères naturelles et agricoles

Pour répondre à cette volonté de préserver le caractère rural du territoire communal, les actions suivantes sont à privilégier dans la définition des aménagements à venir :

- le maintien du territoire rural dans tous les projets d'aménagement,
- la préservation des terres très fertiles,

- assurer la pérennité des activités agricoles.

Il s'agira ainsi de préserver un écran naturel en laissant des espaces aérés entre le bâti et l'espace agricole.

### ➤ **La perception du territoire et la problématique des entrées de ville**

#### Un territoire d'entre deux : Sannerville et Émiéville

Les axes d'entrées constituent la première image qu'on a d'une commune. Il convient dans cette orientation de valoriser les entrées de ville et principalement ici de marquer les limites communales. Aucun panneau d'entrée de ville n'est présent sur le territoire de Banneville la Campagne.

Ce marquage pourrait être favorisé avec la densification des secteurs :

- nord : coté Sannerville sous réserve d'une étude d'entrée de ville (Loi Barnier) afin de cadrer l'aménagement le long de la départementale
- Sud / Sud-est : au hameau de Guillerville

## Axe 3

### Porteurs du développement durable : les projets

---

#### ➤ Les éoliennes

##### Le projet d'éoliennes sur le territoire de Banneville la Campagne...

La municipalité souhaite inciter l'installation d'éoliennes au Nord de l'A13, édifiant ainsi l'entrée d'agglomération caennaise.

Les critères d'installation d'un parc devront tenir compte d'une part des contraintes techniques (potentiel en vent, possibilités de raccordement au réseau électrique) et du lien avec le patrimoine agricole, naturel et historique limitrophe.

##### La charte de l'ADEME (Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie)...

De nombreuses régions, de nombreux départements et des communautés de communes mettent en œuvre des « schémas éoliens ». Ces schémas ont une valeur indicative mais ils permettent d'organiser, pour partie, l'implantation des parcs éoliens.

Dans cette perspective, le Calvados a édicté sa charte pour les éoliennes : « le schéma pour l'implantation d'éoliennes dans le Calvados ».

Le projet de Banneville la Campagne devra être porté dans le sens de la Charte.

#### ➤ L'économie

Il convient de développer l'activité et l'emploi sur la commune et de favoriser l'activité agricole existante.

##### Le devenir du Haras de Manneville...

La volonté communale est de permettre son évolution éventuelle en activité hôtelière et/ou touristique, en travaillant sur les bâtiments existants.

##### Associer des activités aux zones d'habitat...

La mixité va aussi dans le sens de l'accueil d'activités et services compatibles avec des secteurs affectés à l'habitat qui en sont le complément normal : commerces de proximité, petit artisanat, services divers à la population...

L'attractivité commerciale ou artisanale doit être incité au niveau de la RD675.

#### ➤ Les loisirs : les modes de déplacement de grande randonnée

##### Assurer un maillage de grande randonnée à l'échelle intercommunale...

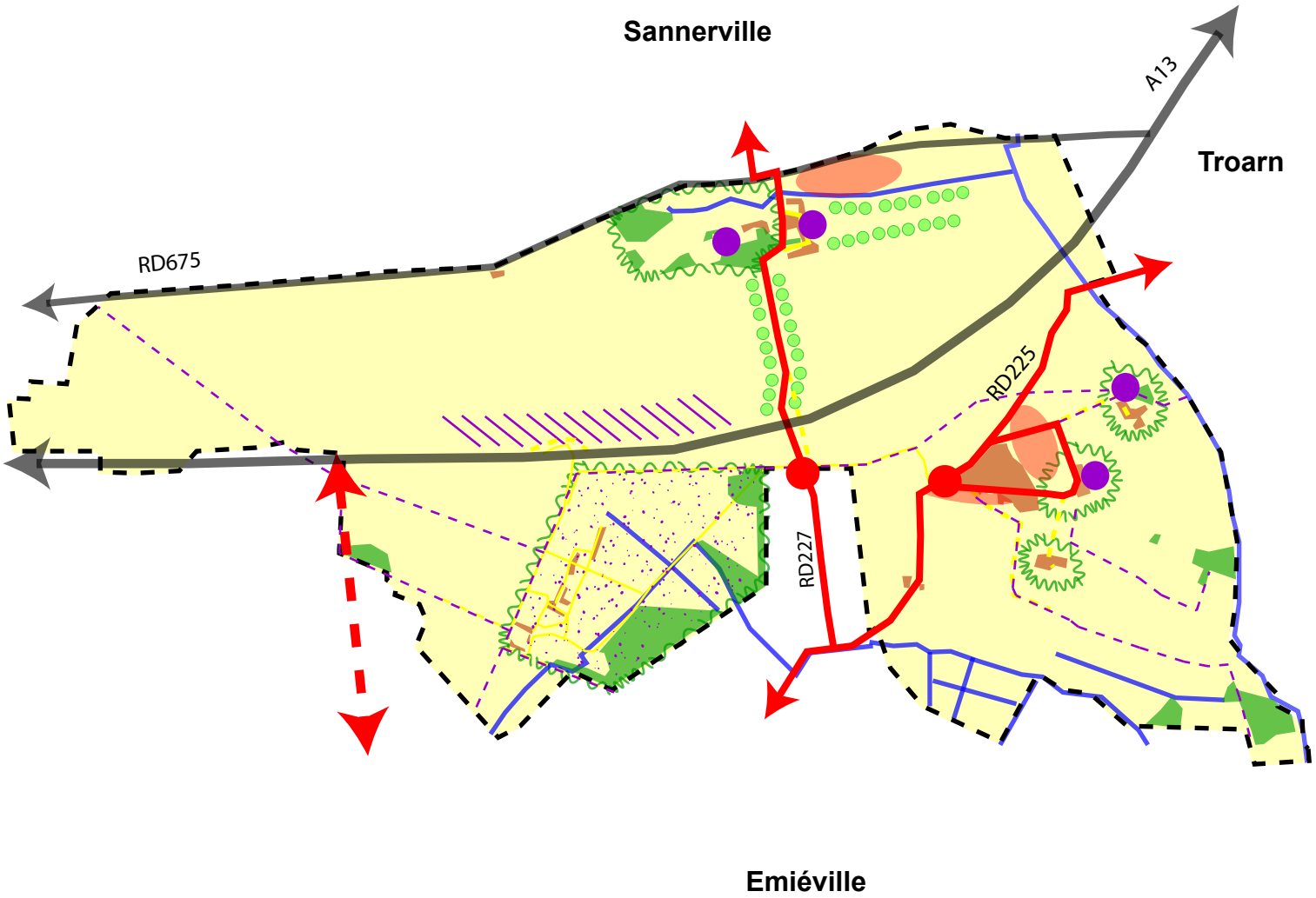
Le territoire de Banneville la Campagne dispose d'ores et déjà d'un certain nombre de chemins piétonniers, communaux et agricoles praticables par les promeneurs.

La commune veut valoriser ces parcours et permettre un maillage de grande randonnée en lien avec l'intercommunalité.

Dans ce but, la commune souhaite assurer une continuité entre le chemin communal n°4 et un chemin rural de St Pair, à l'Est de la commune.



# PADD DE BANNEVILLE-LA-CAMPAGNE



**300 habitants en 2020**

- Zones potentielles d'urbanisation
- Boulversement paysager :  
barreau de liaison A13 - RN13
- Axe en développement :  
à sécuriser et à aménager
- Carrefour à aménager

**Préserver les éléments identitaires et remarquables**

- Mise en valeur des grandes propriétés
- Préserver les alignements d'arbres
- Préserver les espaces naturels / agricoles  
et les espaces boisés

**Porteurs du développement durable:  
les projets**

- Le projet d'éoliennes
- Evolution de l'activité du haras de  
Manneville
- Maintenir l'activité agricole
- Assurer un maillage de grande randonnée