

# Commune de Canteloup

## Plan Local d'Urbanisme



### 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
en date du:



8, bd du Général Weygand  
14053 CAEN CEDEX 4

Téléphone : 02 31 86 70 50  
Télécopie : 02 31 86 00 74  
Messagerie : [contact@pactarim.fr](mailto:contact@pactarim.fr)

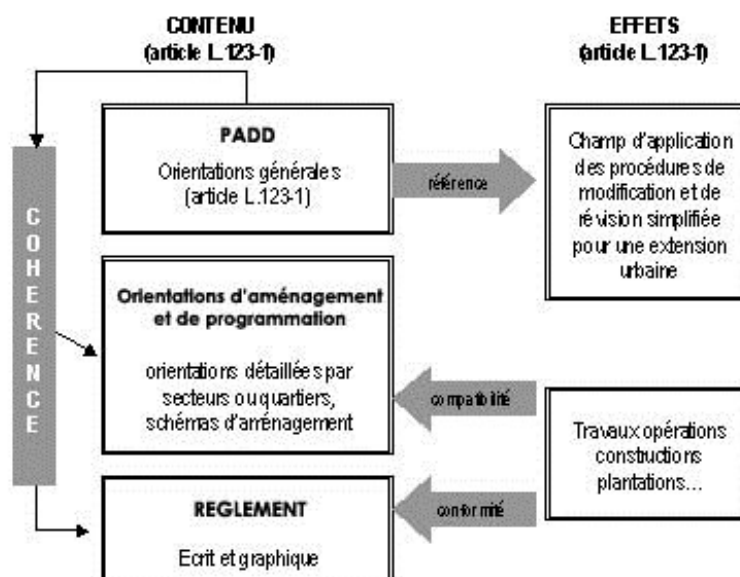
## Le PADD : un projet de territoire

Le Plan Local d'Urbanisme traduit un projet de développement et d'aménagement de la commune. La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000 et la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 ont permis d'introduire au sein du nouveau document d'urbanisme, un élément spécifique à caractère normatif : **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**. La loi portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 renforce le rôle du PADD en lui imposant un contenu plus enrichi et encadré.

Selon les termes de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme « comportent un projet d'aménagement et de développement durables qui définit les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques » de la commune. Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et des loisirs. Enfin, le PADD fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD comporte, en outre, des orientations d'aménagement et de programmation désormais obligatoires comprenant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles portent sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Enfin, les orientations peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondant.



**Le PADD doit être :**

- **un document ouvert, outil de dialogue entre les usagers et les responsables publics,**
- **un guide des évolutions d'aménagement de l'espace et de développement local,**
- **un outil permettant une vision stratégique, globale et cohérente du territoire communal.**

Le PADD exprime **le projet des élus**, en concertation avec la population, en matière d'urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage.

L'objectif est de mieux maîtriser l'urbanisation tout en respectant l'environnement, afin de ne pas épuiser les ressources pour les générations futures.

Selon l'article R.123-3, le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain, préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Enfin, la présentation des orientations du PADD est l'occasion de débattre au sein de la commune sur le projet de territoire en expliquant clairement les axes fondamentaux de l'aménagement et du développement de la commune pour les années à venir et de définir un projet précisant les actions et les opérations retenues prioritairement, et les principes d'urbanisme s'y appliquant (formes urbaines, aménagements paysagers, renforcement des réseaux,...). Un débat en conseil municipal et une réunion publique durant cette phase du PLU participent donc à l'effort « d'aménager la commune en étant proche du citoyen ».

## **Les objectifs de la commune :**

Le Projet d'aménagement et de développement Durable (P.A.D.D.) constitue l'expression des objectifs à réaliser en matière d'aménagement et de valorisation du territoire communal, au cours des dix prochaines années.

Située sur l'escarpement occidental du pays d'Auge, la commune se caractérise par un paysage de transition typique de cette région. Aux portes de l'agglomération de Caen la Mer, à proximité de la RD613, axe majeur de communication et de zones commerciales et économiques importantes, la commune bénéficie d'une situation favorable à l'accueil de nouveaux habitants. Dans un environnement préservé et des paysages de qualité, elle souhaite continuer d'offrir un cadre de vie privilégié à ses habitants.

Dans ce contexte, le projet de développement de la commune repose sur les grandes orientations suivantes :

- ⇒ **Préserver et valoriser les paysages et le patrimoine bâti**
- ⇒ **Assurer un développement maîtrisé et préserver le cadre de vie de la commune**

## AXE 1

# Préserver et valoriser les paysages et le patrimoine bâti

Située sur l'escarpement occidental du pays d'Auge, la commune de Canteloup se distingue par la présence d'un patrimoine naturel et bâti qu'elle souhaite préserver et valoriser. Il s'agit également de mettre en avant l'agriculture, activité principale du territoire communal, tout en favorisant un développement maîtrisé de la commune.

### Préserver les espaces naturels et bocagers

- Protéger les espaces naturels sensibles et les zones humides par leur classement en zones naturelles
- Préserver et/ou restaurer les continuités écologiques par l'identification et l'établissement de corridors écologiques (vital pour la survie, le développement et l'évolution des espèces):
  - ◇ « trame verte » : espaces naturels ou semi naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles (haies, bois)
  - ◇ « trame bleue » : cours d'eau, partie de cours d'eau et zones humides notamment le vallon du Douet
- Identifier les espaces boisés ou les éléments paysagers de qualité au titre de la Loi Paysage: haies à protéger au regard de leur rôle protecteur des sols et de leur intérêt écologique ou paysager
- Prendre en compte les zones sensibles aux remontées de nappe et aux ruissellements par une inconstructibilité et/ou la définition de mesures réglementaires adaptées au principe de précaution notamment en bordure des cours d'eau
- Favoriser la circulation de l'eau (entretien des fossés) et conserver les barrières naturelles (haies, bosquets)
- Assurer une bonne gestion des eaux pluviales en l'intégrant notamment dans un traitement paysager des nouvelles zones à urbaniser

### Préserver les espaces agricoles

- Préserver l'activité agricole et en permettre le développement par:
  - ◇ La définition de zones réglementaires spécifiques (zones A)
  - ◇ La maîtrise du développement de l'urbanisation à proximité des sièges d'exploitation
- Prendre en compte la pérennité des exploitations dans le zonage réglementaire

### Développer le tourisme vert

- Promouvoir et valoriser les chemins de randonnées existants

### Mettre en valeur le patrimoine bâti

- Protéger le patrimoine bâti
  - ◇ Identifier et protéger les éléments bâtis remarquables et petit patrimoine en application de la Loi Paysage (Château, ferme et Manoir de « La Cour »)
  - ◇ Autoriser les transformations d'usage en logements ou gîtes des bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural



## AXE 2

# Assurer un développement maîtrisé et préserver le cadre de vie de la commune

Aux portes de l'agglomération de Caen la Mer, à proximité de la RD 613, axe majeur de communication et de zones commerciales et économiques importantes, la commune bénéficie d'une situation favorable à l'accueil de nouveaux habitants. Dans ce cadre, la municipalité souhaite proposer un habitat diversifié adapté à tous et favorisant un renouvellement plus important de ses habitants. Elle désire également privilégier le développement du centre-bourg, mettant en avant l'identité communale.

### **Définir une croissance de la population adaptée à l'échelle communale**

- Affirmer le rôle central du bourg de Canteloup en privilégiant sa densification
- Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles
- Créer une nouvelle offre foncière et prévoir l'urbanisation sur le long terme avec une dizaine de nouveaux logements (hypothèse 2)

### **Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

- Utiliser les espaces interstitiels:
  - ◇ Une analyse du tissu bâti fait apparaître peu d'espaces vierges au sein de la zone urbaine, représentant un potentiel de 0,5 hectare. Parallèlement, des parcelles urbanisées de grande taille pourraient faire l'objet d'une densification (2 ha).
  - ◇ L'assouplissement des règles de constructions permettra d'optimiser les espaces résiduels au sein du tissu bâti.
- Une consommation de l'espace agricole et naturel modérée:
  - ◇ Durant ces dix dernières années, 1 ha a été consommé sur le territoire communal pour la construction de deux logements, soit des superficies moyennes de parcelles d'environ 5 000 m<sup>2</sup> (la surface moyenne des parcelles dans le bourg se situe autour de 1 500 m<sup>2</sup>).
  - ◇ Dans un souci de modération de la consommation de l'espace et dans le respect des objectifs du Grenelle et du SCOT, le présent PADD prévoit un potentiel de zone à urbaniser d'environ 1 hectare pour 10 logements en complément des possibilités offertes au sein du tissu bâti

### **Assurer un développement harmonieux**

- Soigner l'intégration paysagère des nouvelles zones constructibles par:
  - ◇ La mise en œuvre d'un traitement paysager approprié pour les futurs programmes de constructions afin de faciliter leur intégration (plantation et préservation des haies...)
  - ◇ La réflexion sur l'implantation du bâti sur la parcelle

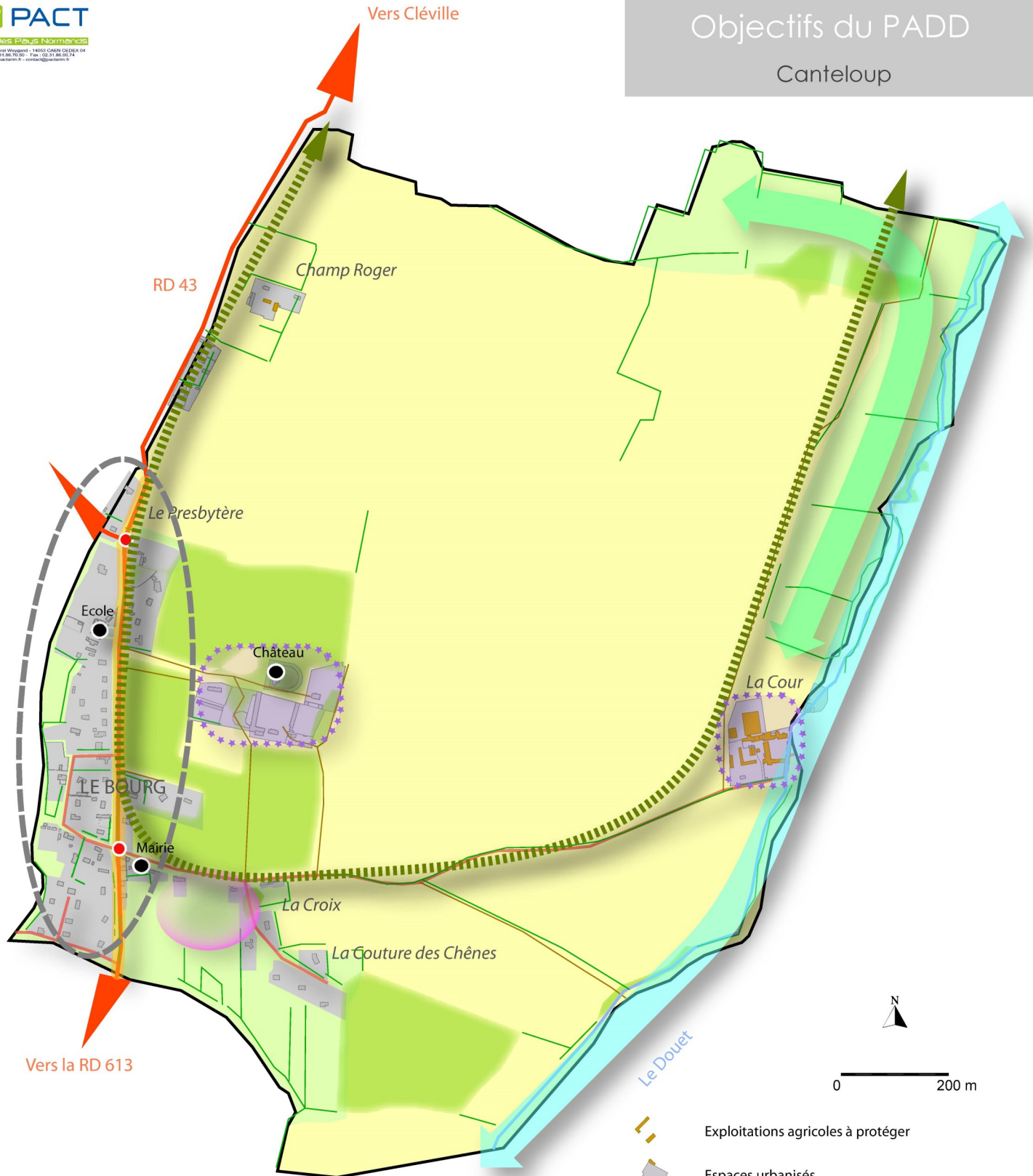
### **Adapter les réseaux**

- Prendre en compte la gestion de l'eau potable : pérennité de l'alimentation à terme (de manière quantitative et qualitative), adéquation entre les besoins et les ressources
- Améliorer la desserte incendie dans le bourg
- Tenir compte de la capacité des sols à recevoir un assainissement individuel dans le choix des zones constructibles.
- Améliorer la desserte en terme d'accès à Internet et au haut débit.

### **Sécuriser les déplacements**

- Poursuivre l'amélioration et la valorisation de la RD43 par des aménagements assurant un meilleur partage de la voirie (problèmes de stationnements ponctuels (école))
- Intégrer dans les projets d'aménagement des réflexions sur le fonctionnement interne de la zone en terme de voirie et espaces publics





- Zones ouvertes (cultures)
  - Zones de bocage
  - Boisements
  - Haies, Arbres
  - Cours d'eau : conserver et entretenir leurs rives et leur végétation
  - Trame bleue
  - Trame verte
- } Espaces agricoles et bocagers à préserver et valoriser
- } Identifier parmi eux les éléments de qualité du patrimoine naturel communal à préserver

- Exploitations agricoles à protéger
- Espaces urbanisés
- Favoriser la densification du bourg
- Extension de l'urbanisation
- Voies principales / secondaires / chemins
- Carrefour à sécuriser
- Poursuivre l'amélioration et la valorisation de la RD43
- Patrimoine bâti ancien de qualité à protéger
- Chemins de randonnées publiques ou privés : préserver une boucle de randonnée