

Département du Calvados
Commune de Cheux
REVISION DU P.O.S.
Elaboration du P.L.U.



**II a – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 4 février 2008*

Approbation

Le Maire

Mme Odile LE FOLL

*4^{ème} Modification le 23/01/2001
3^{ème} Modification le 07/04/1997
Révision n°1 le 20/06/1994
2^{ème} Modification le 29/07/1991
1^{ère} Modification le 27/07/1987
POS initial approuvé le 18/12/1981*

A m é n a		Géo
urbanisme - bureau d'études VRD		
Gervais DOLIGEZ		
Géomètre Expert Urbaniste DESS		
9 rue de l'Hippodrome 14130 Pont-l'Évêque Tél: 02.31.65.02.20 Fax: 02.31.65.02.40	g.doligez@amenageo.fr	102 ter Av. Henry Chéron 14000 Caen Tél: 02.31.08.15.20 Fax: 02.31.73.59.22

II a – Projet d'Aménagement de Développement Durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a pour but de fixer les orientations communales en matière d'urbanisme.

Il doit respecter les objectifs et les principes d'équilibre énoncés aux articles L 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme et rappelés ci-après :

- Equilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, développement de l'espace rural et préservation des espaces agricoles, forestiers, naturels et paysagers en respectant l'objectif de développement durable.
- Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale dans l'habitat, satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'équipements en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat, des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains. Maîtrise des besoins de déplacements et de circulation automobile.
- Préservation de la qualité de l'eau, de l'air, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des sites et milieux, des paysages naturels ou urbains. Réduction des nuisances sonores. Prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques.

Dans le respect des principes rappelés précédemment, les objectifs fixés par le Conseil Municipal dans sa délibération en date du 20 juin 2005 sont ainsi résumés :

- L'adaptation du document d'urbanisme communal aux nouvelles dispositions des lois S.R.U. et U.H. ainsi qu'aux nouveaux enjeux de son développement
- La définition d'un projet d'aménagement et de développement durable au sens des articles précédemment cités.

Au fil des études, ils se sont traduits par les enjeux ainsi résumés :

1. La protection des espaces dédiés à l'activité agricoles
2. Le maintien d'un espace à vocation d'activité
3. la mise en œuvre d'une nouvelle étape du développement urbain
4. L'organisation de la revitalisation du commerce de centre bourg
5. La structuration des infrastructures et des équipements en conséquence des développements envisagés

ENJEU 1 : La protection des espaces dédiés à l'activité agricole

L'activité agricole constitue un élément majeur de l'économie communale et de l'occupation de son espace naturel. Les sièges d'exploitation identifiés et localisés ci dessous avec un périmètre indicatif de protection d'un rayon de 200 mètres se situent pour la plupart aux abords immédiats des zones urbaines. Ce périmètre sans caractère réglementaire a vocation à protéger l'activité présente afin de ne pas constituer d'obstacle à leur développement. De même, l'existence des plans d'épandage, qui ont été portés à la connaissance de la commune, est prise en compte afin de vérifier les conséquences éventuelles des développements urbains sur ces derniers.

Les futurs espaces d'urbanisation devront se situer hors des abords immédiats des corps de ferme et les surfaces nécessaires à cette urbanisation sont à limiter.

La carte ci-après met en avant ces données :



ENJEU 2 : Le maintien d'un espace à vocation d'activités

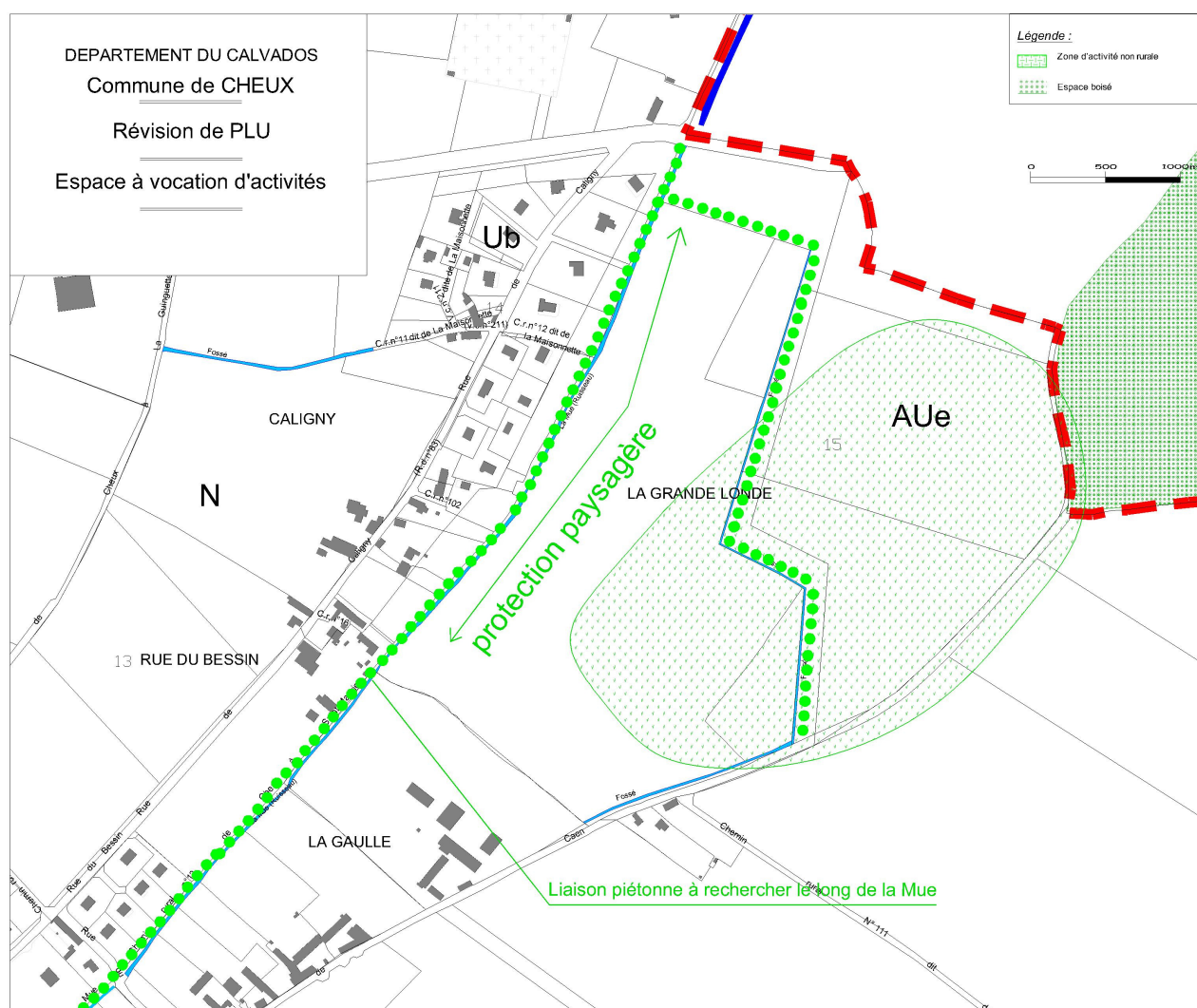
Lors de la dernière révision du POS un espace à vocation d'activités notamment artisanales avait été identifié le long de la RD 170 aux abords de la RD 9.

Depuis cette date, en raison de la mise en place de l'intercommunalité et des autres projets qu'elle a porté, aucun projet n'y a été réalisé.

Après analyse de diverses hypothèses sur le devenir de cet espace, la Communauté de Communes Entre Thue et Mue a manifesté le désir qu'il puisse accueillir, en complément du parc d'activités actuellement en cours d'aménagement à Bretteville l'Orgueilleuse, soit des activités à caractère artisanal, soit éventuellement un développement à caractère touristique.

La proximité de la future liaison entre la RN 13 et l'autoroute A84 avec l'aménagement prochain du carrefour RD9 / RD 174 A, justifie ce choix ; une réflexion sur le concept d'organisation de l'espace est initié par la Communauté de Communes.

La proximité de la Mue constitue tant un atout qu'élément paysager qu'il faut prendre en compte.



ENJEU 3 : Une nouvelle étape du développement urbain

L'objectif affiché est de passer de 1300 habitants aujourd'hui à 1600 habitants environ dans une dizaine d'années, soit un accroissement de la population de la commune d'environ 25 à 30 personnes par an. Cette augmentation est conforme au taux d'accroissement moyen dans la commune, ainsi que par rapport au reste de la communauté de communes, sur les dix dernières années. La diffusion de l'emploi vers les zones d'activités de Rots, Bretteville l'Orgueilleuse et des Rives de l'Odon permet de penser que loin de se réduire, la périurbanisation à l'ouest de l'agglomération caennaise tendra à se renforcer.

La commune souhaite ainsi organiser l'évolution de son territoire, en planifiant la construction progressive d'environ 110 à 140 nouvelles habitations. Pour assurer ce développement, il y a lieu de conforter, dans un premier temps, le centre bourg et ses abords en protégeant les activités agricoles.

Dans cette optique un espace du centre bourg correspondant à un ancien corps de ferme a été identifié comme constituant un pôle urbain de développement important intégrant différentes fonctions urbaines. La densité et l'organisation de cet espace prolongent les formes urbaines existantes aux abords de la mairie et de la rue Courteheuse. Pour cet espace de développement, une densité de l'ordre de 30 logements à l'hectare (conforme à la densité du secteur central) sera recherchée. Ce qui permettra d'accueillir environ 120 à 150 habitants supplémentaires.

En périphérie, deux espaces complémentaires sont identifiés ; ils sont localisés de façon à ce qu'à terme, ce nouveau quartier constitue le prolongement naturel du bourg actuel. L'un d'entre eux intègre un corps de ferme qui cessera prochainement son activité dont les bâtiments d'architecture traditionnelle peuvent accueillir une offre diversifiée de petits logements. Cet espace intégrera un espace réservé à un équipement de type maison de retraite. La localisation de cet espace a été choisie d'une part en raison de la proximité avec le centre bourg et d'autre part pour permettre l'établissement d'un projet bâti dont les volumétries pourraient se rapprocher de celles du corps de ferme. Le deuxième espace accueillera des formes d'habitat conforme à l'esprit des dernières opérations. Pour ces deux sites en périphérie, outre les secteurs spécifiques (corps de ferme et projet de type maison de retraite) la densité sera d'environ 12 à 15 logement à l'hectare afin d'être conforme au contexte local ; ils permettront d'accueillir de l'ordre de 50 logements.

Au-delà du bourg trois espaces disposent de quelques capacités d'accueil limitées (de l'ordre de 5 à 10 logements au total) en complément du bâti existant.

La carte ci-après permet de localiser les espaces de développement urbains prévus :

ENJEUX 5 : La structuration des infrastructures et des équipements en conséquence des développements envisagés

Les développements envisagés nécessitent des aménagements des infrastructures.

Il s'agit pour l'essentiel :

- de créer une « place commerciale » au carrefour de la rue du Tripot et de la rue Robert Courteheuse, aux abords du futur espace de commerce et de service
- de définir les conditions d'accès et de desserte des futurs espaces urbains en prévoyant les prolongements futurs éventuels,
- d'améliorer le carrefour rue des Terres Noires,
- de prévoir et réserver les espaces nécessaires aux liaisons non automobiles,
- de gérer, par des dispositifs de rétention adaptés, les écoulements d'eau provenant du bassin versant en amont.

La carte ci-après met en relief ces propositions :

