

DEPARTEMENT DU CALVADOS

Commune d'Emiéville

Plan Local d'Urbanisme



2 ► Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Approbation du P.L.U.

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
n°.....
En date du.....

Le Maire,

TECAM

47-49, rue Kléber
B.P. 80416
35300 FOUGERES

Tel : 02.99.99.99.49
Fax: 02.99.99.38.11

Préambule

Le projet d'aménagement et de développement durables est défini à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme :

«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 projet d'aménagement et de développement durables 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. »

Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ?

a) Portée juridique

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (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**. Cette conception du territoire futur étant elle-même complétée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui plus opérationnelles, témoignent 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 constituent 2 documents distincts.

L'article R123.1 du code de l'urbanisme précise en effet que Le plan local d'urbanisme comprend :

- un rapport de présentation,
- un projet d'aménagement et de développement durable,
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- un règlement, ainsi que
- des documents graphiques.

Depuis la Loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont, au même titre que le PADD, des pièces obligatoires du PLU.

b) Contenu

Dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L121-1, le projet d'aménagement et de développement durable définit **les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune**.

Elles concernent **l'organisation générale du territoire communal** et doivent respecter les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme.

L'article L.110 du code de l'urbanisme stipule que : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

« Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones

urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme précise que : « Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. **L'équilibre entre :**

- le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part ;
- la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;

2. La **diversité des fonctions urbaines** et la **mixité sociale** dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière :

- d'habitat,
- d'activités économiques, notamment commerciales,
- d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général, ainsi que
- d'équipements publics,

3. Une **utilisation économe et équilibrée des espaces naturels**, urbains, périurbains et ruraux, intégrant :

- la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile,
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains,
- la réduction des nuisances sonores,
- la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti,
- la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

c) **Opposabilité du P.A.D.D. et des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Le PADD n'est pas opposable aux permis de construire (en revanche, les orientations d'aménagement et le règlement doivent être cohérents avec lui).

Les **orientations d'aménagement et de programmation obligatoires s'imposent** aux opérations de construction ou d'aménagement « **en termes de compatibilité** », c'est-à-dire que tout projet est tenu de ne pas aller à l'encontre des principes énoncés dans les orientations d'aménagement.

Le règlement et ses documents graphiques s'imposent « **en termes de conformité** », c'est-à-dire que leurs règles doivent être respectées strictement.

d) **Rappel des objectifs du P.L.H.**

Le programme Local de l'Habitat, défini pour la période 2013-2018, à l'échelle de la communauté de communes Entre Bois et Marais, a été établi dans le respect du SCOT de Caen Métropole.

Le SCOT a défini une armature urbaine qui s'articule autour d'unités polarisantes et d'espaces polarisés à vocation résidentielle. Les communes comprises dans le périmètre du SCOT ont ainsi été hiérarchisées en huit strates territoriales, en fonction de leur niveau de population, d'équipements et de services, de leurs activités économiques, ainsi qu'au regard de leur proximité avec l'agglomération (proximité géographique, liaisons routières...). Emiéville **compte parmi les 84 communes de l'espace rural ou périurbain** de Caen-Métropole.

Ces communes membres de l'espace rural ou périurbain sont les moins peuplées du territoire et comptent toutes moins de 2 000 habitants. Pour la plupart, elles n'ont connu qu'un développement limité depuis vingt ans et les équipements y sont peu développés. Elles sont polarisées par des communes plus importantes et, en règle

générale, ne sont pas au contact direct de la zone urbaine centrale. Le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT souligne que **leur développement devra être « modéré, contenu et particulièrement économe en espace »** et elles n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux services ou d'équipements autres que ceux nécessaires aux besoins de leur propre population, sauf s'ils sont reconnus d'intérêt intercommunal. **Leur extension devra donc être rigoureusement proportionnée à leur taille actuelle.** Ces communes devront, en outre, être particulièrement attentives à ne pas obérer l'activité agricole et devront justifier la nécessité pour elle de se développer sur des sites identifiés comme potentiellement riches au plan de la biodiversité dans la Trame verte et bleue du territoire de Caen-Métropole.

Sur cette base, le P.L.H. a défini une politique cohérente en matière d'habitat afin de répondre aux besoins en logements et en hébergements sur le territoire.

Compatibilité avec le SCoT

| THEMATIQUES | CONDITIONS D'APPLICATION | REGLE |
|--|--------------------------|---|
| Enveloppe foncière | Cf. PLH | |
| Règles de densité | Cf. PLH | |
| Règles de mixité urbaine | Cf. PLH | |
| Règles de mixité sociale dans l'habitat | Cf. PLH | |
| Activités économiques | Prescription → | Proscrire la création de zones d'activités en dehors des espaces urbanisés sauf si la zone est reconnue d'intérêt communautaire et s'il est justifié que les besoins ne peuvent pas être satisfait par des zones d'activités situées en continuité de l'existant. |
| Activités commerciales | Prescription → | En zone urbanisée ou à défaut en continuité de celle-ci Définir des dispositions spécifiques d'aménagements et d'organisation du stationnement. |
| Équipements et services publics | Principe → | Équipements nécessaires aux besoins de la population communale |

Compatibilité avec le P.L.H. Entre Bois et Marais 2013-2018

| THEMATIQUES | CONDITIONS D'APPLICATION | REGLE |
|---|--|--|
| Production de logements | Construire 50 logements par an | Pour les deux communes périurbaines, une production de 12 log. annuel minimum, soit 6 logements par an pour Emiéville. |
| Assurer une gestion économe de l'espace | Communes périurbaines : densité de 14 logements par hectares et une part de logements collectifs intermédiaire de 25%. | Prévoir dans les lotissements une mixité dans la taille des parcelles Permettre la mutabilité des espaces urbains et du bâti existant |
| Favoriser la production d'une offre de logements aidés | En communes périurbaines, 15% de logements aidés → | Cette règle sera réévaluée dès 2016, en fonction de la politique de dotation et d'agrément en matière de LLS. Cette évolution envisagée rend difficilement la retranscription de cet objectif au P.L.U. |

Les objectifs du tableau ci-dessus pourront évoluer lors de la révision du PLH 2013-2018.

Les objectifs de développement d'aménagement de la commune et les orientations du P.A.D.D.

Au regard du diagnostic, la commune d'Emiéville a arrêté une liste d'objectifs prioritaires pour le développement de son territoire.

Le Projet communal s'articule ainsi autour de **trois orientations** définies dans le respect des **principes de développement durable** édictés à l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme. Ces objectifs visent prioritairement à **répondre aux besoins de la population** actuelle, à **renforcer, la qualité du cadre de vie, des paysages et de l'environnement** et enfin, à **protéger l'activité agricole**, le potentiel agronomique des terres d'Emiéville étant très riche.


Les objectifs principaux sont les suivants :

1. Conforter la fonction résidentielle de la commune en tenant compte des orientations du SCOT et du P.L.H.
2. Valoriser et protéger les atouts paysagers et naturels de la commune
3. Protéger et pérenniser l'activité agricole

1. Conforter la fonction résidentielle de la commune en tenant compte des orientations du SCOT et du P.L.H.

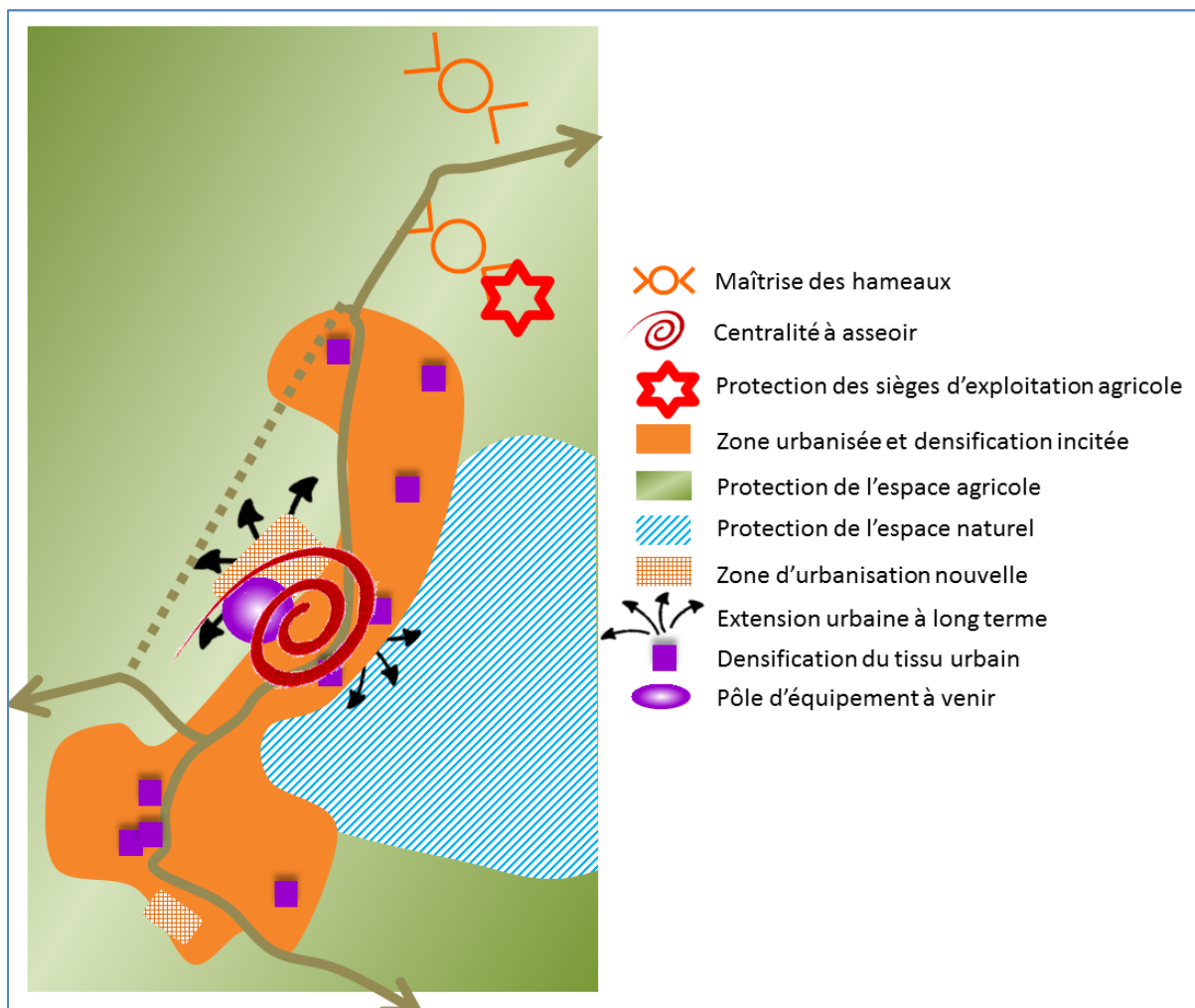
Soucieuse de promouvoir un modèle de développement durable de son territoire, la commune d'Emiéville entend concilier un développement modéré de son territoire avec un niveau de renouvellement et un certain équilibre de sa population.

| Orientations | actions, moyens et attendus |
|---|--|
| <p>A) Assurer un développement modéré et équilibré de la commune</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Atteindre une population de 720 habitants environ à l'horizon 2025 ; soit, un gain de 120 habitants représentant une croissance de l'ordre de 10 à 11 habitants par an. ▶ En plus de l'espace dédié aux équipements communaux, réaliser une soixantaine de nouveaux logements environ (2/3 au maximum dans la zone d'urbanisation future, 1/3 au minimum par la transformation de bâtiments existants et/ou par densification). |
| <p>B) Limiter la consommation de l'espace</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Rompre avec l'étalement du bourg à l'origine d'une forme d'étalement urbain et de consommation peu modérée de l'espace. ▶ Débuter un renforcement de la centralité actuelle qui participe au rééquilibrage projeté du bourg, tout en intégrant à la réflexion un développement urbain à très long terme, visant à assurer la cohérence de la trame bâtie à venir. ▶ Autoriser et accompagner le comblement de dents creuses identifiées dans le tissu existant. |

| | |
|---|--|
| |  <p>Etat initial 1^{er} découpage 2^{ème} découpage</p> <p><i>Exemple d'évolution possible de la trame bâtie en zone urbaine et à urbaniser.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Opter pour un modèle d'extension urbaine intégrée qui offre la possibilité d'insérer les nouvelles opérations dans la trame urbaine existante. ▶ Définir les objectifs de modération de la consommation de l'espace suivants : <ul style="list-style-type: none"> Le POS, datant de 1992, prévoyait un gain de 150 habitants et une surface urbanisable de 9,8 ha. 7,6 ha ont effectivement été urbanisés sur une période de 20 ans. Le PLU crée 2,46 ha environ de zone d'urbanisation future, pour une densité minimale de 14 logements à l'hectare, sur une période de 10 ans et une densification des espaces urbanisés. De plus, 1ha sera dédié à l'accueil d'équipements. |
| <p>C) Amplifier les qualités du cadre de vie</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Permettre aux habitants actuels et futurs d'adapter leur habitation en fonction de leurs besoins (évolutions de la cellule familiale et du ménage) et des évolutions des normes de la construction neuve. ▶ Sécuriser les déplacements sur la commune, qu'ils soient automobile, cycliste ou piétonnier. Travailler sur la définition, à moyen long terme, d'une trame viaire cohérente à l'échelle de l'agglomération (en évitant les impasses et en réfléchissant aux liaisons piétonnes interopération, ainsi qu'à une mutualisation des espaces verts communs). ▶ Renforcer la polarité autour des équipements présents sur le territoire par un travail de densification. ▶ Prévoir l'aménagement de nouveaux équipements dans la continuité du pôle existant constitué : de la salle des fêtes, de l'école et de la mairie. ▶ Le développement des communications numériques contribue également à l'amélioration du cadre de vie. Dans cette optique, la commune souhaite offrir l'accès au numérique au plus grand nombre grâce à une desserte en haut débit et à l'usage de la fibre optique jusqu'aux habitations (habitat ancien et nouvelles opérations d'habitat et d'activités), notamment en s'appuyant sur des infrastructures neutres et mutualisées comme le Réseau d'Initiative Public (R.I.P.) départemental et notamment sa boucle secondaire. |

| | |
|--|---|
| <p>D) Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans la structure urbaine existante</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Promouvoir, dans les zones d'urbanisation future un modèle urbain répondant aux objectifs de durabilité : mixité sociale et diversité des typologies de logements adaptées aux revenus de chacun. ▶ Veiller à l'intégration des opérations futures dans leur environnement naturel ou urbain (implantation, volumétrie...) et promouvoir la réalisation de programmes respectueux de l'environnement. ▶ Valoriser les lisières urbaines en protégeant les espaces de transition situés entre les zones bâties et l'espace agricole (vergers et herbages). |
|--|---|

Carte 1



2. Valoriser et protéger les atouts paysagers et naturels de la commune

L'approche durable du développement territorial revêt **une dimension écologique importante** et ce d'autant plus pour une commune comme d'Emiéville, qui est dotée d'un caractère rural marqué. C'est pour cette raison que les élus tiennent particulièrement à **protéger les richesses naturelles et patrimoniales** de la commune.

Son territoire présente en effet une **diversité de milieux**: terres agricoles, zones humides, prairies et trames bocagères etc. autant d'éléments constitutifs d'un cadre de vie agréable, et d'une **image de « commune verte »**.

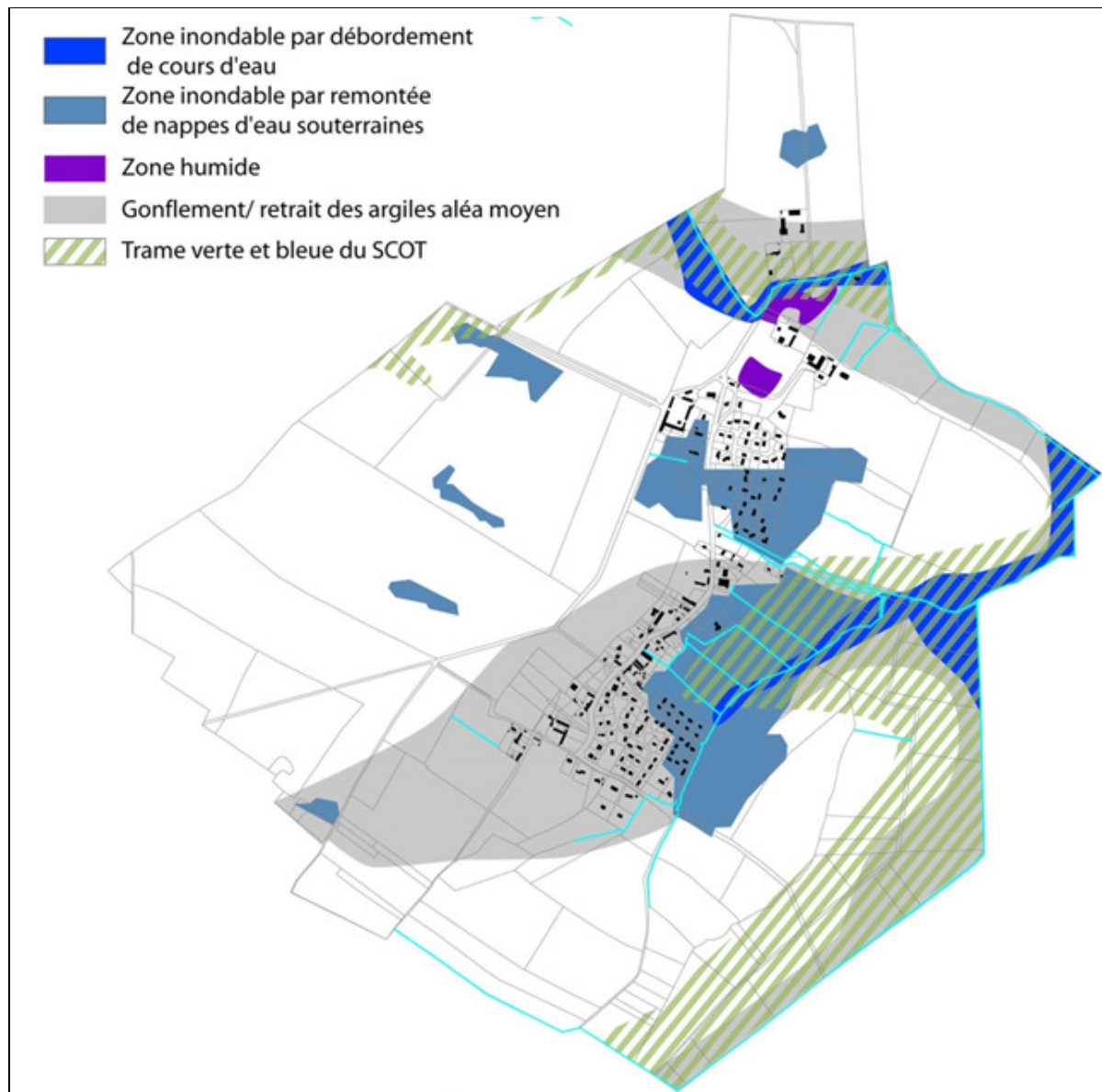
Dans cette optique plusieurs entités sont identifiées :

- les sites naturels et paysages remarquables vis-à-vis desquels l'impact de l'urbanisation doit être limité au maximum.
- les constructions, installations qui représentent des marqueurs identitaires forts.
- la trame bocagère et les boisements à protéger en raison de leur double intérêt : pour la biodiversité d'une part et pour limiter les inondations liées au ruissellement d'autre part.

| Orientations | actions, moyens et attendus |
|---|---|
| <p>A) Assurer la protection des espaces naturels et préserver les milieux sensibles.</p> | <p>▶ Protéger les milieux naturels d'intérêt écologique :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ trame bocagère ▪ zones humides ▪ Trame verte et bleue identifiée par le SCOT <p>▶ Maintenir les continuités écologiques en constituant à une échelle plus fine, une trame verte et bleue à partir des haies, cours d'eaux, canaux et chemins du territoire.</p> |
| <p>B) Protéger les éléments remarquables du patrimoine bâti.</p> | <p>▶ Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et architectural présentant un intérêt à l'échelle locale</p> <ul style="list-style-type: none"> • mise en œuvre de dispositions réglementaires spécifiques. • prescription de principes d'aménagement et d'architecture à respecter, garantissant ainsi leur entretien et encadrant leur évolution dans le respect de leur caractère originel. |

| | |
|--|--|
| <p>C) Prendre en compte les risques et nuisances.</p> | <ul style="list-style-type: none">▶ Prendre en compte les risques naturels prévisibles dans le futur règlement du PLU (remontée de nappe...)▶ Eviter d'exposer la population aux risques d'inondation par remontée de nappe ou par débordement de cours d'eau en urbanisant à l'écart voir à l'opposé des zones d'aléa.▶ Eviter le ruissellement non seulement en maintenant les haies et les fossés, mais en imposant la plantation de linéaires supplémentaires à l'occasion de futures opérations. |
|--|--|

Carte 2



3. Protéger et pérenniser les activités économiques

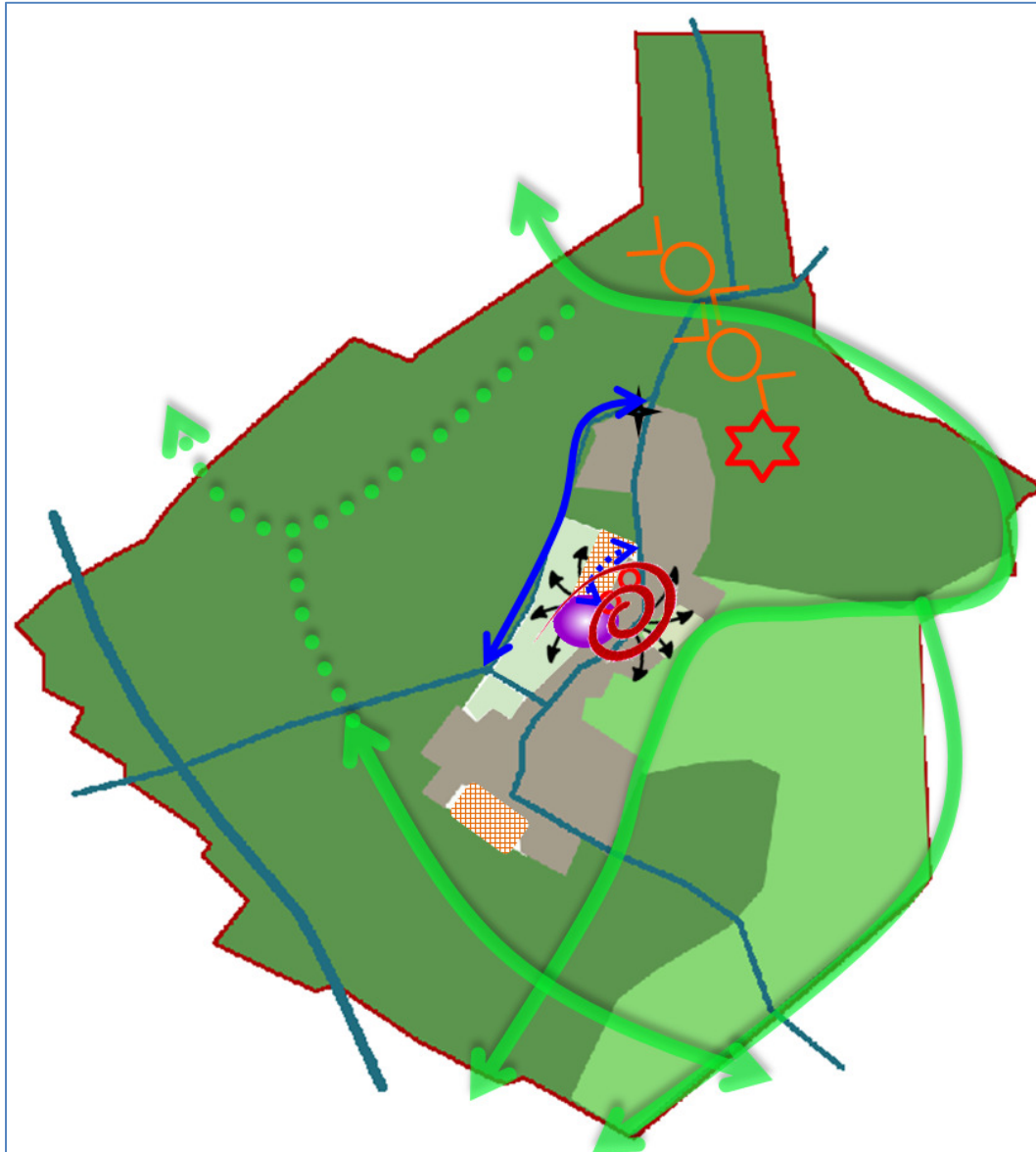
L'activité agricole constitue une richesse économique et paysagère, nécessaire à l'équilibre du territoire, à la maîtrise de l'urbanisation et à la qualité du cadre de vie.

Outre le principe de protection spatiale, la commune souhaite également faciliter l'adaptation et la modernisation de l'outil de production de l'activité agricole ce qui induit non seulement une protection des terres entourant les sièges d'exploitation (classement en zone A), mais également la définition de dispositions plus spécifiques. Il s'agit par exemple, de donner la possibilité de réaffecter d'anciens bâtiments grâce à la diversification agricole (chambre d'hôte, gîte rural...) : l'objectif étant de rendre une certaine valeur d'usage au bâti et permettre à l'exploitant de financer sa modernisation.

La commune souhaite également protéger le seul siège d'exploitation présent sur le territoire de tout développement de l'urbanisation. Les deux hameaux situés à proximité verront ainsi leur développement fortement limité, afin de ne pas créer de nouvelles contraintes vis-à-vis de cette exploitation.

| Orientations | actions, moyens et attendus |
|---|---|
| <p>A) Préserver le potentiel agronomique du domaine agricole et contribuer à son développement</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Maintenir une agriculture performante, en préservant les continuités des espaces concernés. Garantir ainsi la préservation du domaine agricole dans le temps pour enrayer la chute de la SAU communale alors que le potentiel agronome des terres est très fort ▶ Œuvrer pour un développement de l'urbanisation respectueux du potentiel du domaine agricole en limitant l'impact du développement urbain sur les terres agricoles. ▶ Proscrire toute construction d'habitation nouvelle à proximité des bâtiments d'exploitation, à l'exception des habitations nécessaires aux personnes travaillant sur les exploitations en question. ▶ Rendre possible les transformations d'usage du bâti agricole mémoriel (et signalés comme relevant du patrimoine bâti local) pour l'exercice d'activités économiques considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitation (chambres d'hôtes, gîtes-relais, vente directe...) |
| <p>B) Conforter la filière agro-touristique et les autres activités présentes</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Maintenir et faciliter les activités d'hébergement touristique de plein air. Protéger les cheminements doux qui desservent ces lieux ainsi que les parcours pédestres qui accompagnent ces activités sur le plan touristique et récréatif. |

Traduction spatiale des orientations du P.A.D.D.



- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Voie autoroutière | | Eglise |
| | Voie de desserte locale | | Ecole, mairie |
| | Chemin existant | | Pôle d'équipement à venir |
| | Zone bâtie à vocation principale d'habitations | | Liaison existante à conforter, en cohabitation avec l'activité agricole. |
| | Hameau existant à conserver en l'état | | Liaison douce à créer |
| | Siège d'exploitation agricole à conserver | | Zone de développement urbain à court/moyen termes - logements et équipements |
| | Espace agricole | | Extension urbaine à long terme |
| | Espace naturel | | Trame verte à enrichir |
| | Espace agricole « tampon » | | Trame verte et bleue de qualité |
| | Cœur de bourg à développer en « épaisseur » pour redonner de la centralité à Emiéville (équipements, accueil de logements...) | | |