

Commune de FEUGUEROLLES - BULLY



PLAN LOCAL D'URBANISME



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération en date du :

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Territoires en NORMANDIE

Avec le concours de :

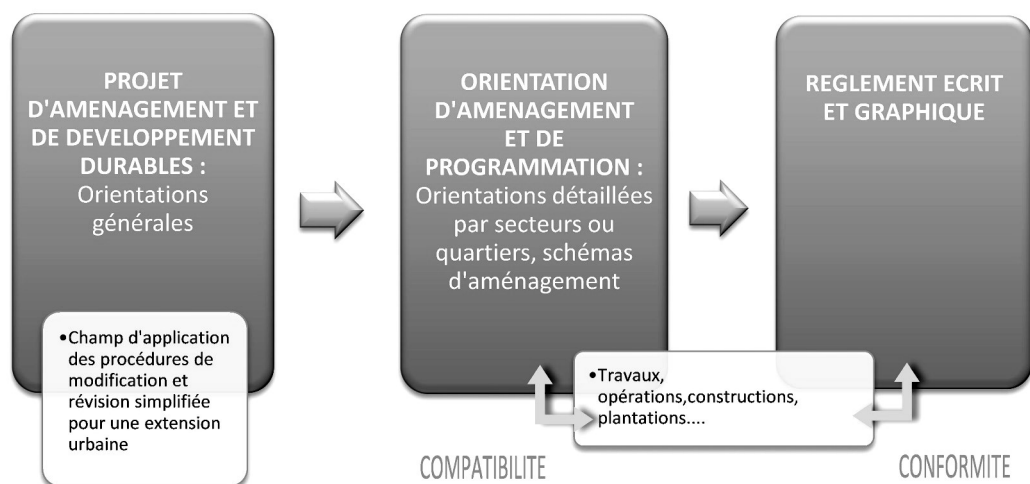


2

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 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 urbain 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 proche du citoyen ».

Les objectifs de la commune :

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

Au regard de la proximité, des objectifs communs et la mutualisation des équipements, la commune de Feuguerolles - Bully a souhaité, avec les communes de Maltot et Vieux, définir son projet d'aménagement dans le cadre d'une réflexion intercommunale. Ainsi, l'ensemble de la procédure du présent plan local d'Urbanisme est mené conjointement avec les procédures en cours des deux autres communes.



L'objectif réside dans la définition d'un projet visant la pérennité et le développement de territoires complémentaires par la mise en œuvre d'objectifs communs et la mutualisation de leurs moyens.

La mise en place du projet global d'aménagement du territoire repose sur trois grandes thématiques : les équipements scolaires, le rythme d'urbanisation et le développement de l'activité commerciale et touristique.

- Le regroupement des trois villages de Feuguerolles - Bully, Maltot, et Vieux émane de **la mutualisation des équipements scolaires** avec notamment le groupe scolaire « les Trois Villages » à Feuguerolles - Bully, la garderie périscolaire et le centre de loisirs et d'accueil collectif de mineurs sans hébergement à Maltot ainsi que la construction de vestiaires sportifs à vieux,... Conscient de l'importance de la présence de ces équipements sur le territoire, l'objectif premier est de **pérenniser les effectifs** dans le temps.
- Outre le renouvellement des familles, les communes souhaitent poursuivre leur politique de développement et d'accueil. Afin de préserver le cadre de vie et assurer l'intégration des nouveaux habitants en lien notamment avec la capacité des équipements, **les choix de développement sont envisagés à l'échelle des trois communes** tant au niveau du potentiel constructible qu'au niveau de l'échéancier de réalisation. C'est dans cette perspective que les projets sont exprimés pour une quinzaine d'années.
- Au regard de la proximité de l'agglomération caennaise et de ses infrastructures d'une part mais également d'un patrimoine naturel (Vallée de l'Orne) et archéologique (site de Vieux la Romaine), le territoire bénéficie de nombreux atouts pour développer son activité économique et touristique. A l'échelle des communes, il est intéressant de mutualiser les moyens pour **impulser une dynamique de développement et de valorisation économique du territoire**.

Visant ces grands objectifs à échelle intercommunale, la commune de Feuguerolles - Bully souhaite s'appuyer plus particulièrement sur sa proximité avec l'agglomération caennaise et son périphérique d'une part et la présence de la Vallée de l'Orne d'autre part. Elle bénéficie dans ce cadre d'une situation privilégiée pour l'accueil de nouveaux habitants. Entre plaine agricole et Vallée de l'Orne, elle souhaite aujourd'hui poursuivre cette action en offrant un cadre de vie de qualité à ses habitants et promouvoir son territoire par un développement du tourisme et des loisirs.

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

- ⇒ **Permettre l'accueil de nouveaux ménages en assurant une urbanisation maîtrisée**
- ⇒ **Proposer un cadre de vie de qualité**
- ⇒ **Préserver les activités économiques et promouvoir le tourisme sur le territoire**
- ⇒ **Préserver les paysages naturels et agricoles**

Permettre l'accueil de nouveaux ménages en assurant une urbanisation maîtrisée

Bénéficiant de nombreux atouts émanant notamment de sa situation à proximité de l'agglomération caennaise, de la Vallée de l'Orne et d'une offre d'équipements et d'activités économiques satisfaisante, la commune de Feuguerolles-Bully se révèle un territoire attractif pour bon nombre de ménages. Afin de poursuivre l'accueil de nouveaux ménages tout en maîtrisant son urbanisation, la municipalité, souhaite, dans le cadre d'un développement maîtrisé, offrir un habitat pour tous, par une offre de logement plus adaptée favorisant mixité sociale et générationnelle.

- Maîtriser l'attraction résidentielle de la commune émanant de sa proximité avec l'agglomération caennaise par un projet de développement adapté à l'échelle communale
- Définir un potentiel urbanisable permettant la réalisation de 60 à 80 logements en 15 ans au sein du bourg de Feuguerolles
- Encourager une mixité générationnelle et favoriser les parcours résidentiels par l'offre d'un parc de logements diversifié ciblant plus précisément :
 - L'accueil de familles favorisant le renouvellement des effectifs scolaires
 - L'adaptation des logements au vieillissement et au handicap (création d'un papyloft, évolution des constructions existantes)
- Favoriser la mixité sociale sur la commune en développant l'offre locative à loyers modérés
- Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles par une urbanisation plus dense :
 - Respectant les objectifs de densité du SCOT de 12 logements / hectare minimum
 - Favorisant l'urbanisation des espaces non bâtis et peu utiles pour l'activité agricole au sein du bourg
 - Limiter à 6.6 ha l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones à échéance du PLU soit environ 3 fois moins que les possibilités offertes dans le POS en vigueur
 - Privilégiant les formes urbaines moins consommatrices d'espaces et d'énergie (exposition au Sud, réflexions sur l'implantation de la construction au sein de la parcelle, mitoyenneté...)
 - Privilégiant l'urbanisation des zones encore non bâties dans le bourg de Feuguerolles et préserver le bourg de Bully

AXE 1



Proposer un cadre de vie de qualité

Soucieuse de son environnement, la commune souhaite offrir un cadre de vie de qualité à ses habitants. Outre la préservation de son patrimoine bâti et naturel, il s'agit également de porter une attention particulière à la qualité des déplacements pour l'ensemble des usagers.

• Améliorer la desserte du territoire

- ◇ Sécuriser la traversée des bourgs en améliorant plus particulièrement le partage des espaces « piétons-voitures » notamment à proximité des équipements et inciter à réduire la vitesse des véhicules aux entrées de bourgs
- ◇ Renforcer et mettre en valeur les liaisons transversales affectées à la circulation douce afin de mieux répondre aux usages :
 - Déplacements scolaires, liaisons quotidiennes avec les services de proximité, équipements
 - Connexions avec les communes voisines de Maltot et Vieux
 - Liaison avec la voie verte

• Mettre en valeur l'identité paysagère de la commune

- ◇ Protéger le patrimoine bâti dans le bourg par :
 - Une réglementation adaptée permettant l'évolution du bâti existant en préservant ses qualités architecturales
 - L'identification des bâtiments ou petit patrimoine remarquables à préserver
 - La possibilité de transformation d'usage de bâtiments architecturalement intéressants
- ◇ Mettre en œuvre un traitement paysager approprié notamment sur les franges urbaines afin d'intégrer les futurs programmes de construction.
- ◇ Améliorer la gestion des eaux pluviales et encourager l'intégration paysagère des aménagements dans les nouveaux projets
- ◇ Protéger et aménager le parc pour proposer un « poumon vert » non constructible au cœur du bourg de Feuguerolles
- ◇ Préserver l'attractivité nature de la Bruyère

AXE 2



Préserver les activités économiques et promouvoir le tourisme sur le territoire

La commune se situe sur un territoire au fort potentiel touristique que constitue la Vallée de l'Orne. Avec des équipements existants ou des projets à venir tels que la voie verte ou bien l'évolution du site de la carrière, la commune dispose de nombreux atouts pour développer son attraction touristique. Par ailleurs, elle dispose d'un tissu artisanal et commercial important pour les habitants et le dynamisme du territoire.

• Promouvoir le tourisme sur le territoire lié au site de la Vallée de l'Orne

- ◇ Développer la capacité d'hébergement touristique de la commune (créations de gîtes...)
- ◇ Soutenir le développement de nouveaux projet d'accueil touristique :
 - Projet d'accrobranche sue le terrain de la Bruyère
 - Création d'un espace ludopédagogique sur le site fossilifère de la carrière
- ◇ Développer les circuits de découverte au niveau intercommunal avec la proposition de circuits touristiques valorisant les différents sites (Carrière de Feuguerolles - Bully, vallée de l'Orne, Musée, sites archéologiques, ...)
- ◇ Aménagements de chemins de randonnée en liaison avec la voie verte

• Conforter l'offre économique

- ◇ Maintenir l'offre commerciale et artisanale
- ◇ Proposer la création d'une zone d'activité d'intérêt communautaire de 1 ha pour répondre notamment aux besoins des artisans locaux
- ◇ Engager une réflexion sur le développement des services à la personne
- ◇ Poursuivre la reconversion du site de la carrière

• Protéger l'activité agricole par :

- ◇ la définition de zones règlementaires spécifiques
- ◇ La possibilité de développement de l'activité en dehors du bourg



AXE 3

Préserver la biodiversité, les paysages naturels et agricoles

Afin de répondre à la notion de développement durable, certains périmètres remarquables par la qualité de leur environnement et leurs paysages doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le Plan Local d'Urbanisme. Dans cette optique, les espaces agricoles comme le maillage bocager ou la Vallée de l'Orne sont autant d'espaces à préserver en raison de leur qualité paysagère et biologique. De la même façon, l'environnement immédiat des paysages bâtis doit être traité avec soin.

• Protéger les espaces naturels

- ◇ Maintenir les paysages agricoles et bocagers de la commune par la protection des paysages et la gestion économe de l'espace.
- ◇ Sauvegarder les espaces naturels sensibles et leur biodiversité en garantissant la protection des Vallées de l'Orne et de la Guigne par leur classement en zone naturelle.
- ◇ Identifier et protéger les haies et les bois garantissant biodiversité et qualité paysagère
- ◇ Préserver les continuités écologiques :
 - La Trame verte : espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations bocagères ou boisées.
 - La Trame bleue : cours d'eau et zones humides.

• Intégrer la gestion des eaux et des zones à risques

- ◇ Préserver la ressource en eau et les zones humides par :
 - Un classement en zone naturelle des abords des cours d'eau et des zones humides.
 - La conservation et l'entretien des rives et de leur végétation.
 - Le gel des constructions et des travaux d'affouillement et d'exhaussement des sols en zone humide.
- ◇ Intégrer les dispositions des Plans de prévention des risques inondables et miniers.
- ◇ Prendre en compte les zones de remontée de nappe par des mesures réglementaires adaptées.

AXE 4



Objectifs du PADD
Feuguerolles-Bully

