

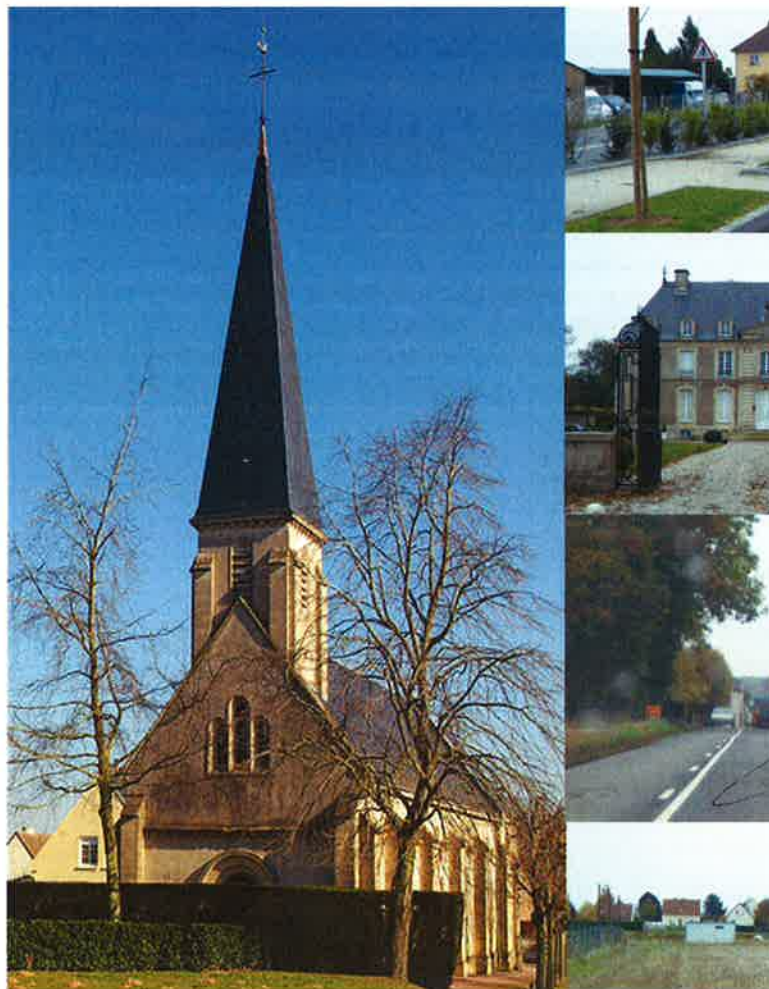
Commune de Garcelles - Secqueville

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal qui l'a

Approuvé le : 26 Juin 2013



Le Maire
Commune de GARCELLES - SECQUEVILLE
D. DENIAUX
3.1

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PREFECTURE DU CALVADOS

- 9 JUL. 2013

CORRIER

N.I.S
André R. Neill.

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
INTRODUCTION.....	4
1.1. UN TERRITOIRE RURAL A VALORISER.....	5
1.1.1. <i>PRESERVER LE MILIEU AGRICOLE ET PERMETTRE SON EVOLUTION</i>	5
- a) Permettre la diversification agricole.....	5
- b)- Concilier la proximité de l'agriculture et de la zone urbanisée	5
- c)- Préserver les coupures d'urbanisation.....	5
1.1.2. <i>CONSERVER LES RICHESSES NATURELLES ET BATIES DE LA COMMUNE</i>	7
- a) - Préserver voire régénérer un maillage de haies sur la commune	7
- b) - Préserver et développer les sentiers et chemins	8
1.1.3. <i>DES ESPACES NATURELS REMARQUABLES :</i>	9
- a)- Préserver et développer le maillage bocager	9
- b)- Maintenir et développer les voies douces notamment entre les villages et les hameaux et notamment ceux de la Communauté de communes	10
1.2. UN DEVELOPPEMENT URBAIN A L'ECHELLE DE LA COMMUNE	11
1.2.1. <i>PRESERVER ES CARACTERISTIQUES DU TYPE PLAINE DE CAEN :</i>	12
- A)- Préserver l'organisation urbaine et le caractère de la zone agglomérée actuelle.	12
- B)- Limiter la constructibilité voire la réduire dans les espaces contraints (proximité des sièges d'exploitations, sites classés)	12
- C)- Préserver le caractère du hameau de Secqueville.....	13
1.2.2. <i>DEFINIR DES SECTEURS D'EXTENSION DE LA ZONE AGGLOMERE EN CONTINUITE DE L'EXISTANT :</i>	14
- A)- Une zone de développement à prévoir pour répondre à une projection démographique soutenable	14
- B)- Bloquer toute extension urbaine le long des voies de circulation et privilégier un développement du bourg	15
- C)- Marquer les entrées de villes	15
1.2.3. <i>PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA COMMUNE :</i>	16
- A)- Permettre le développement des équipements et des commerces dans le centre bourg	16
- B)- Maintenir et qualifier la zone d'activités.....	16
- C)- Intégrer le projet d'extension du golf sur la commune	16

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est la clef de voûte du Plan Local d'Urbanisme. En effet, il a pour rôle d'exprimer les grandes orientations de développement que veut mettre en œuvre la commune, ses projets politiques à courts, moyens et longs termes. Il fait l'interface entre les enjeux déterminés dans le diagnostic communal et les dispositions réglementaires déterminées dans le document graphique et le règlement écrit.

Le PADD, est le pilier du PLU et à ce titre doit :

- être explicite et compréhensible par tous,
- être compatible avec l'ensemble des documents supra-communaux,
- faire l'objet d'une concertation avec la population de la commune.

Dans le cadre de la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU), le PADD doit intégrer l'ensemble des principes énoncés par la loi « Solidarité Renouvellement Urbain » modifiée, et en particulier les principes de gestion économe de l'espace (urbains, naturels, périurbains...), d'équilibre dans le développement urbain, de mixité sociale et de diversité urbaine, éviter d'augmenter le mitage, respect de l'environnement.

Garcelles-Secqueville est une commune rurale, mais sujette à la rurbanisation, du fait de sa proximité avec l'agglomération caennaise. La pression foncière est importante. La commune fait face au problème de la préservation des terres agricoles, particulièrement valorisées au sein de la Plaine de Caen, par rapport à l'extension urbaine.

La commune s'est donc développée sous la forme d'opérations foncières qu'elle a maîtrisées jusque là au travers de son POS, révisé dernièrement. Le PLU a donc été lancé pour contrôler le développement de la commune, et ce de manière harmonieuse.

La prise en compte des objectifs généraux d'urbanisme par le PADD :

Les objectifs du PADD s'intègrent en toute compatibilité avec les objectifs généraux d'urbanisme énoncés par l'article L 121.1 du Code de l'Urbanisme

Il s'agit :

- du principe ***d'équilibre*** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et le développement de l'espace rural d'une part, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable.
- du principe de ***diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale*** dans l'habitat urbain et 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 en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de gestion des eaux.
- du principe d'une ***utilisation économe et équilibrée*** des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements 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.

Portée juridique du PADD:

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire, ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec lui.

1.1. UN TERRITOIRE RURAL A VALORISER

La commune de Garcelles-Secqueville a fait le choix de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme afin de maîtriser comme elle l'entend le développement urbain sur son territoire. En effet, la commune a pour objectif de conserver son identité tout en souhaitant un développement mesuré qui assure le renouvellement de la population.

1.1.1. PRESERVER LE MILIEU AGRICOLE ET PERMETTRE SON EVOLUTION

A) PERMETTRE LA DIVERSIFICATION AGRICOLE

Garcelles-Secqueville fait partie de la Plaine de Caen et les cultures qui couvrent son territoire sont essentiellement vouées à la grande culture.

Permettre aux exploitations agricoles de diversifier leurs activités en soutenant une agriculture de proximité, créera un lien entre le monde agricole et le monde urbain.

Le développement du tourisme vert, avec un hébergement à la ferme pourra également être envisagé.

B)- CONCILIER LA PROXIMITE DE L'AGRICULTURE ET DE LA ZONE URBANISEE

Concilier la proximité de l'agriculture et de la zone urbanisée notamment par le développement d'un itinéraire de contournement du bourg pour les engins agricoles, limitera les risques d'accident et sécurisera les différents usagers.

C)- PRESERVER LES COUPURES D'URBANISATION

La commune dispose de grandes coupures vertes entre le village et les espaces bâtis des autres communes limitrophes. Il convient de préserver ces coupures, formées le plus souvent par des terres agricoles. Circonscrire l'urbanisation en un seul espace regroupé en évitant le mitage permet de conserver les continuités agricoles, ainsi que les vues ouvertes.

L'absence de mitage est un facteur essentiel de préservation des espaces naturels.

La conservation du territoire agricole va permettre de maintenir les continuités agricoles, afin de conserver un outil de travail cohérent pour les exploitants. Ainsi l'urbanisation nouvelle se fera en continuité et sans entraver les grandes entités agricoles, notamment au Nord de la commune.

La conservation de ces continuités permet d'éviter les conflits d'usage des sols entre l'agriculture et le développement de l'habitat. Le Plan Local d'Urbanisme veille à ne pas urbaniser les espaces trop proches des exploitations agricoles. Un périmètre de 50 mètres sera respecté entre les bâtiments d'exploitation et les habitations. Toutefois, il n'existe pas d'exploitation classée sur le territoire communal.

L'agriculture joue un rôle important dans la création et l'entretien des paysages d'un territoire. Conserver cette activité, c'est aussi maintenir des paysages agricoles et donc un patrimoine environnemental important.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

On a volontairement représenté des entités paysagères dépassant les limites communales de manière à souligner leur cohérence et l'environnement dans lequel s'inscrit la commune de Garcelles.

- Limites communales
- La zone agricole
- La zone urbanisée
- La zone d'activité
- Le Golf
- ★ Les haies et arbres d'alignement Boisements,
- Le Parc éolien
- Site classé



Entre valorisation d'une commune rurale et préservation des richesses naturelles et bâties.

1.1.2. CONSERVER LES RICHESSES NATURELLES ET BATIES DE LA COMMUNE

La municipalité accorde une grande importance à la protection de l'environnement à travers la conservation du cadre de vie rural de la commune, et de ses éléments caractéristiques.



La pression foncière est soutenue et les dispositions du Plan Local d'Urbanisme permettront de maîtriser le développement de l'urbanisation. Il s'agit pour la commune de Garcelles de trouver un bon compromis entre le développement harmonieux de l'offre de logements et d'équipements et la préservation de son potentiel agricole.

La commune souhaite conserver son identité, en conservant ses vecteurs économiques essentiels à savoir l'agriculture et les activités de commerces et de loisirs.

Elle dispose d'un environnement naturel et bâti qu'elle tient à préserver pour sa richesse et pour l'intérêt historique et écologique qu'il représente.

Les espaces boisés classés doivent être protégés ainsi que les autres espaces naturels et agricoles.

- A) - PRESERVER VOIRE REGENERER UN MAILLAGE DE HAIES SUR LA COMMUNE

Les haies qui bordent les voies de circulation ont plusieurs rôles :

- Brise-vent / elles protègent les cultures mais aussi les habitations des vents dominants
- Brises-vues / elles permettent de limiter l'impact visuel des éléments bâtis, et sont l'élément clef d'une bonne intégration des franges urbaines/naturelles
- Infiltration des eaux de pluie par ralentissement du ruissellement

Elles seront donc préservées.

La quasi-totalité des bois présents sur la commune sont classés en Espaces Boisés Classés. Il s'agira donc de vérifier leur intégrité et de confirmer ou non leur classement en fonction de leur qualité.



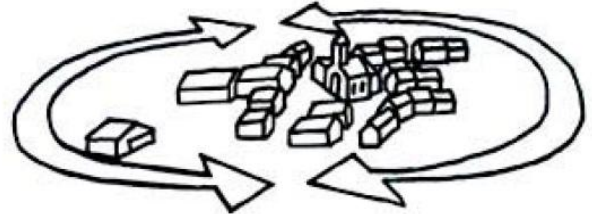
- B) - PRESERVER ET DEVELOPPER LES SENTIERS ET CHEMINS

Le réseau de chemins de Garcelles est très emprunté pour les loisirs (randonnées pédestres et cyclistes). Les sentiers piétons sont un moyen de découverte de la commune. Ils sont maintenus et développés, notamment dans le cadre du réseau de chemins de l'intercommunalité. De plus, la commune souhaite développer un itinéraire de contournement du bourg pour la desserte agricole, notamment lors de la récolte des betteraves.

LE TOUR DU VILLAGE

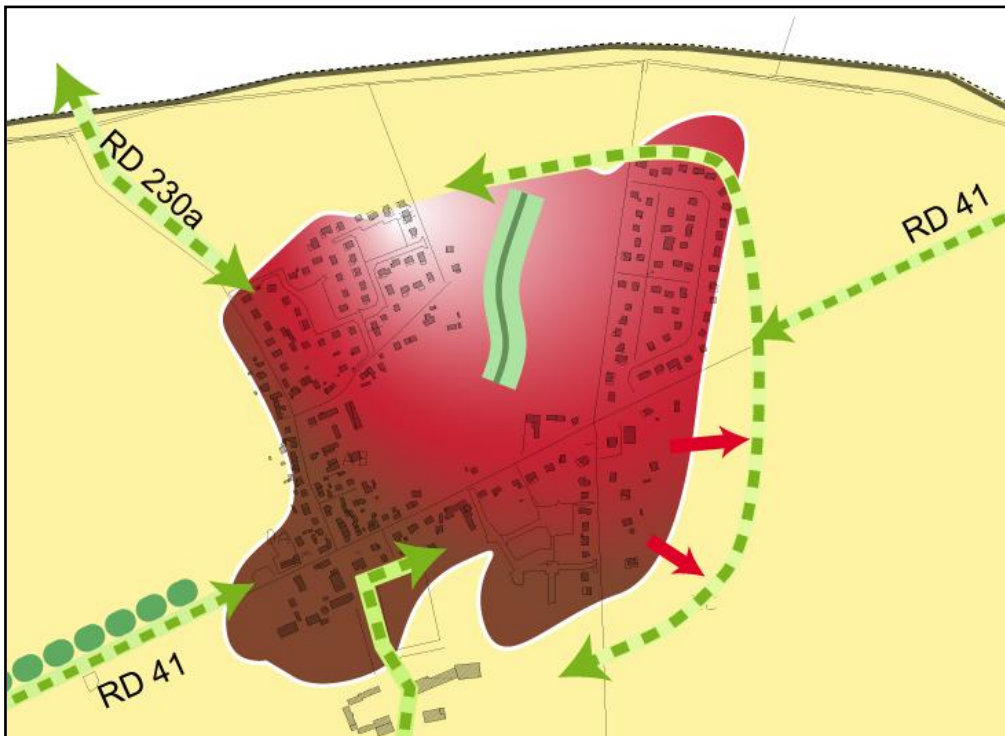
Une balade pour les habitants

Aujourd'hui : désenclavement des fermes du village ;
les engins agricoles évitent le centre.



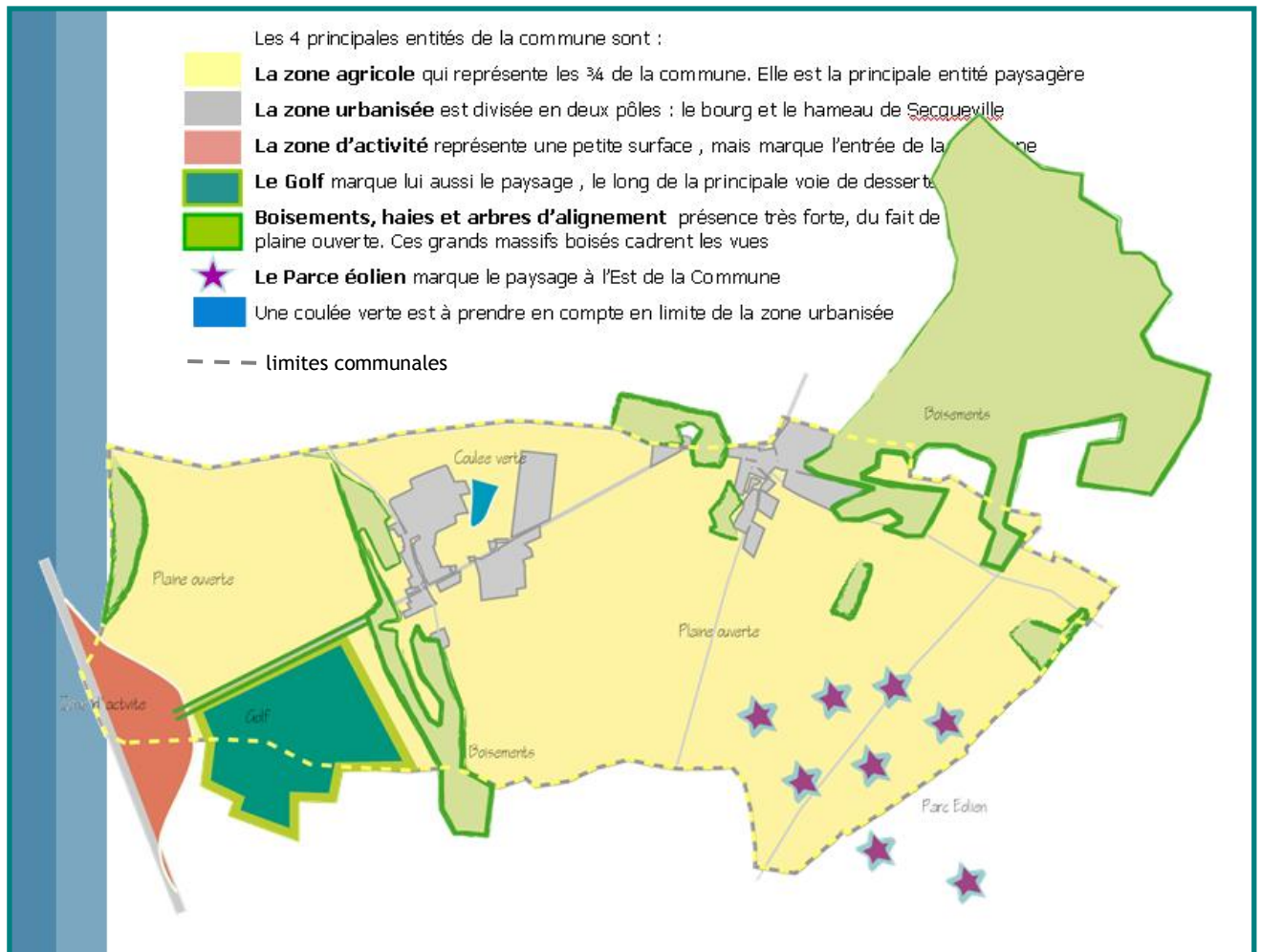
Demain : une future rue si le village s'agrandit.

<http://agriculture.gouv.fr>



Zoom sur le contournement du bourg sous forme de chemins agricoles et la traversée sur bourg sous forme de coulée verte

1.1.3 DES ESPACES NATURELS REMARQUABLES :



- A)- PRESERVER ET DEVELOPPER LE MAILLAGE BOCAGER

La municipalité souhaite travailler sur la définition des limites paysagères des zones agglomérées du bourg.

Il s'agit d'améliorer l'intégration du front bâti dans un paysage agricole très ouvert et ainsi renouer avec les traditions de développement de l'urbanisation ancienne en recréant autour du bourg des haies aux arbres de hauts jets à l'image du hameau de Secqueville.

Les limites bâties du hameau de Secqueville sont accompagnées de plantations (bois, haies, plantations ornementales) qui permettent une intégration visuelle dans le paysage « non-bâti ».

La végétation présente sur ces franges urbaines joue aussi un rôle de brise-vents, limite l'érosion des sols et améliorent la perception des habitants de leur cadre de vie.

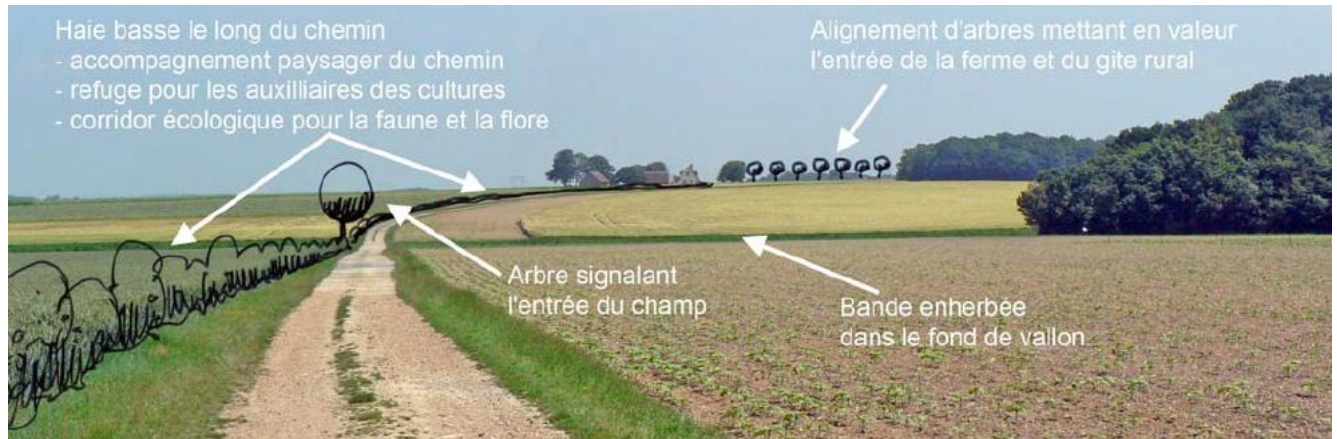
La haie, le boisement sont des milieux importants pour la biodiversité, en créant de nouveaux habitats (principe d'écosystèmes)



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Il s'agira dans ce principe de :

- Maintenir les axes verts (boisements) qui jouxtent les zones urbanisées
- Préserver les haies remarquables du territoire
- Développer un axe vert au sein de la zone urbanisée et vers le hameau



<http://agriculture.gouv.fr>

- B)- MAINTENIR ET DEVELOPPER LES VOIES DOUCES NOTAMMENT ENTRE LES VILLAGES ET LES HAMEAUX ET NOTAMMENT CEUX DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

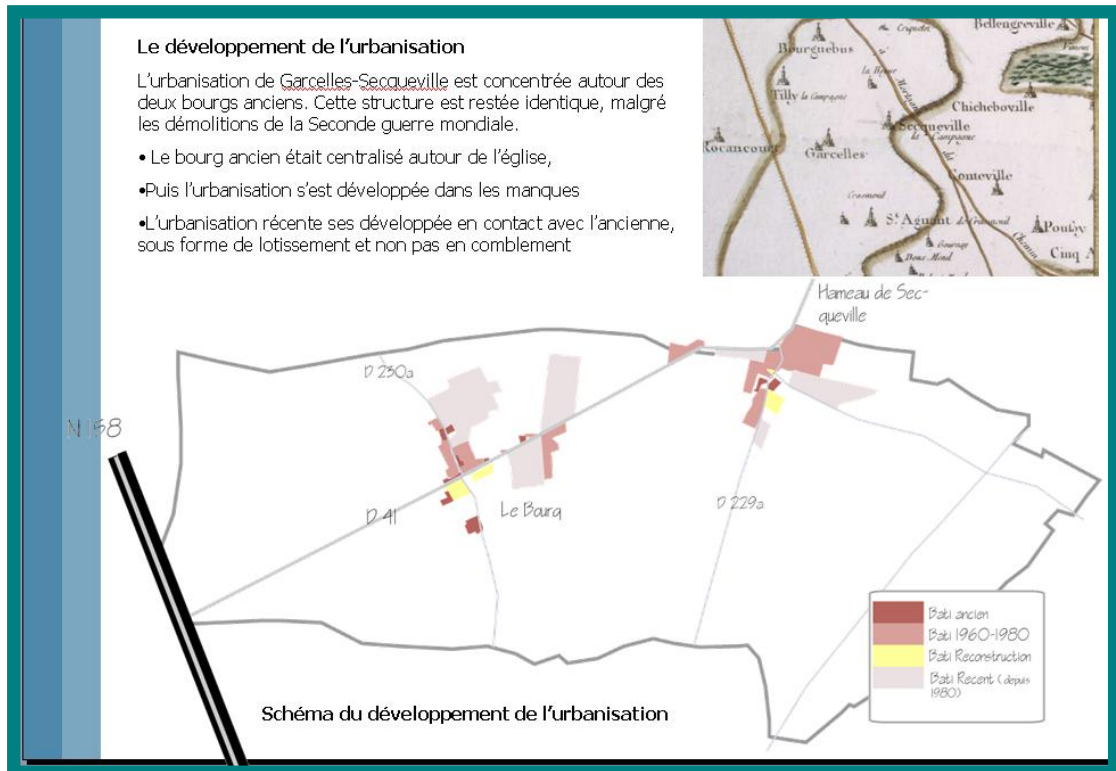
La qualité du cadre de vie des habitants de Garcelles-Secqueville est un des objectifs municipaux. Améliorer les dessertes douces qui permettent de créer un lien entre les différentes zones d'habitat mais aussi qui desservent les équipements et proposent des parcours de promenades

1.2. UN DEVELOPPEMENT URBAIN A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

1.2.1 PRESERVER ES CARACTERISTIQUES DU TYPE PLAINE DE CAEN :

La municipalité souhaite avant tout conserver l'identité actuelle de la commune, qui offre à ses habitants un cadre de vie rural, tout en bénéficiant des services de proximité (écoles, équipements sportifs ...) et de pôles urbains plus importants à proximité.

- **A)- PRESERVER L'ORGANISATION URBAINE ET LE CARACTERE DE LA ZONE AGGLOMEREES ACTUELLE.**



Il s'agit de maintenir l'organisation de la commune avec le bourg comme zone de développement principal, affirmant sa centralité au travers de son urbanisation, de ses équipements, de ses commerces, et le hameau de Secqueville qui offre un secteur d'habitat plus retiré, au cœur d'une zone boisée en lien direct avec la nature.

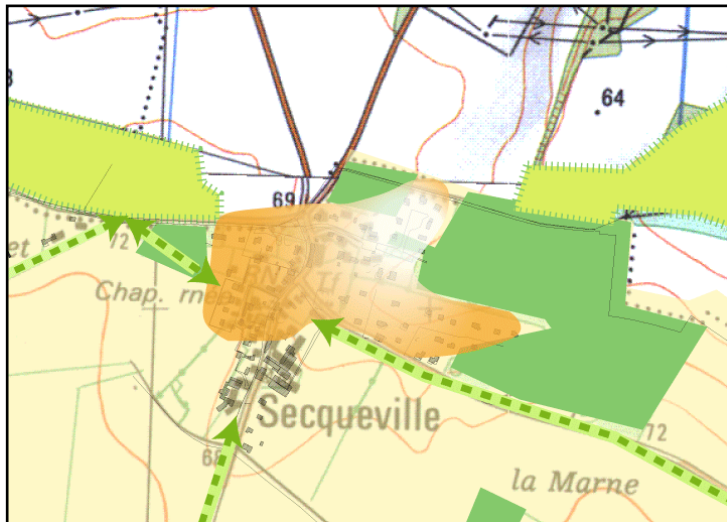
Maintenir la coupure d'urbanisation entre ces deux entités est donc indispensable à la préservation de l'identité communale.

- **B)- LIMITER LA CONSTRUCTIBILITE VOIRE LA REDUIRE DANS LES ESPACES CONTRAINTS (PROXIMITE DES SIEGES D'EXPLOITATIONS, SITES CLASSES)**

Cet objectif permet à la municipalité d'affirmer son souhait de préserver non seulement l'agriculture en respectant les contraintes qui sont indispensables à son équilibre, mais aussi son environnement naturel (boisements, parc du château)

- C)- PRESERVER LE CARACTERE DU HAMEAU DE SECQUEVILLE

Secqueville est enchâssé dans les espaces boisés classés. Ce hameau a donc réussi le pari de l'intégration du bâti au sein d'une zone boisée, permettant ainsi de développer des zones à l'architecture moderne, sans pour autant dénaturer le bâti ancien, du fait de son intégration dans la végétation existante.



1.2.2. DEFINIR DES SECTEURS D'EXTENSION DE LA ZONE AGGLOMERE EN CONTINUITE DE L'EXISTANT :

- A)- UNE ZONE DE DEVELOPPEMENT A PREVOIR POUR REPOUDRE A UNE PROJECTION DEMOGRAPHIQUE SOUTENABLE

La projection démographique correspond à un accroissement modéré adapté à la pression foncière.

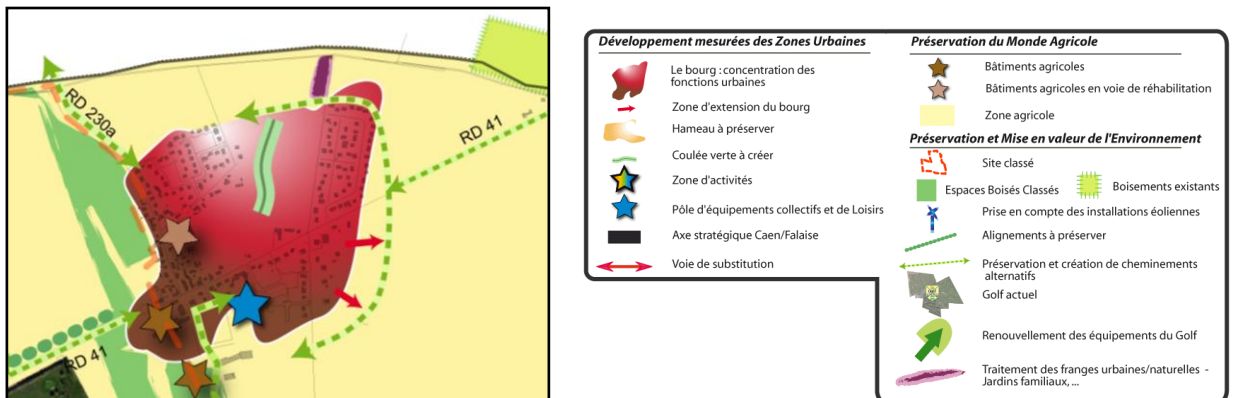
A échéance d'une projection 2020 du plan local d'urbanisme, la commune souhaite que la population se situe autour de **900 habitants** soit 140 habitants supplémentaires.

Les hypothèses de développement à moyen terme peuvent se répartir ainsi :

- 1) Réhabilitation et aménagement de l'habitat existant ainsi que les rénovations
- 2) Détermination de zones constructible en densification à l'intérieur du village. Ces zones ne doivent pas venir concurrencer l'agriculture et mettre en péril la préservation des cônes de vue les plus significatifs répertoriés sur plan.
- 3) Extension de l'urbanisation en périphérie immédiate du centre du village sans s'étendre le long des voies de circulation.

Cette extension devra être très limitée et en rapport avec la projection démographique escomptée.

La municipalité a choisi de concentrer ses efforts d'urbanisation dans une zone qui redonnera une intégrité au bourg, une cohérence urbaine, voir une profondeur.



La commune a une ambition affirmée pour son développement, tout en respectant le principe de développement soutenable par rapport aux capacités des réseaux, de la voirie, et plus généralement, de l'intégration des nouvelles populations.

Il devra exister un rapport de densité entre l'urbanisation déjà existante et l'urbanisation future qu'il conviendra de bâtir pour renouveler la population, sans dépasser le seuil défini dans la projection démographique.

L'alimentation en eau devra être en adéquation avec le développement de l'urbanisation escomptée.

La réserve de capacité en eau potable est suffisante pour la desserte des logements supplémentaires.

Le schéma directeur d'assainissement détermine les zones où l'assainissement collectif sera réalisé et l'extension de l'urbanisation dans les dispositions du Plan Local d'Urbanisme en tient compte.

- B)- BLOQUER TOUTE EXTENSION URBAINE LE LONG DES VOIES DE CIRCULATION ET PRIVILEGIER UN DEVELOPPEMENT DU BOURG

Il s'agit de répondre au principe de densification et de limiter ainsi l'étalement urbain et le mitage de l'espace rural entre le bourg et le hameau de Secqueville.

- C)- MARQUER LES ENTREES DE VILLES

Les problèmes de sécurité entre les différents usagers des voies de circulations peuvent être en partie résolus en matérialisant nettement les « entrées de ville ».

Le projet de circulation douce autour du bourg va ménager de l'espace pour marquer les limites urbaines et donc les entrées de ville.

1.2.3. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA COMMUNE :

- A)- PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS ET DES COMMERCES DANS LE CENTRE BOURG

La municipalité souhaite pérenniser et éventuellement développer des activités commerciales en centre bourg, dans l'objectif notamment d'apporter à la population un service de proximité le plus complet possible. Dans le cadre du projet de lotissement dans le bourg, il est prévu l'implantation de deux cases commerciales.

- B)- MAINTENIR ET QUALIFIER LA ZONE D'ACTIVITES

La commune, en lien avec la Communauté de Communes, souhaite développer l'offre dans la zone d'activités de Lorguichon, tout en améliorant son accessibilité et sa visibilité. Cela passera par l'installation de panneaux publicitaires plus lisibles, ainsi que par un traitement qualitatif des bâtiments visibles depuis la RN 158.

- C)- INTEGRER LE PROJET D'EXTENSION DU GOLF SUR LA COMMUNE

Ce projet comporte deux aspects : une volonté municipale et intercommunale d'étoffer l'offre de loisirs de la commune de Garcelles en s'appuyant sur les équipements et la renommée du golf ; une exigence règlementaire qui impose de concilier projet d'extension et périmètre classé du parc du château.

