

Ville d'IFS

PLAN LOCAL D'URBANISME



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral en date du :
30 septembre 2019



En nous engageant dans la révision de notre Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme, nous décidons d'imaginer la Ville de demain.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables présenté dans cette plaquette a pour ambition de définir notre projet de territoire : s'inscrivant dans la dynamique d'aujourd'hui, il détermine la vision de la Ville que nous voulons pour les 20 années à venir.

La réflexion engagée pour définir ce PADD affirme la forte identité d'une Ville attractive, une Ville verte et ouverte, où les habitants tissent entre eux des liens et font ainsi réellement vivre leur Ville, au sein de l'agglomération et de l'aire urbaine.

Ils n'est-il qu'un centre périurbain, en périphérie sud immédiate de Caen, capitale régionale ? Ils est avant tout une Ville à part entière, où on choisit de s'installer et de vivre pour ce qu'elle est et pour ce qu'elle offre.

Afin de porter collectivement ce projet dynamique de territoire, il nous faut ensemble en débattre. C'est le sens des rencontres organisées avec les acteurs de la démocratie locale, avec les habitants, lors des réunions publiques et avec les élus au Conseil Municipal.

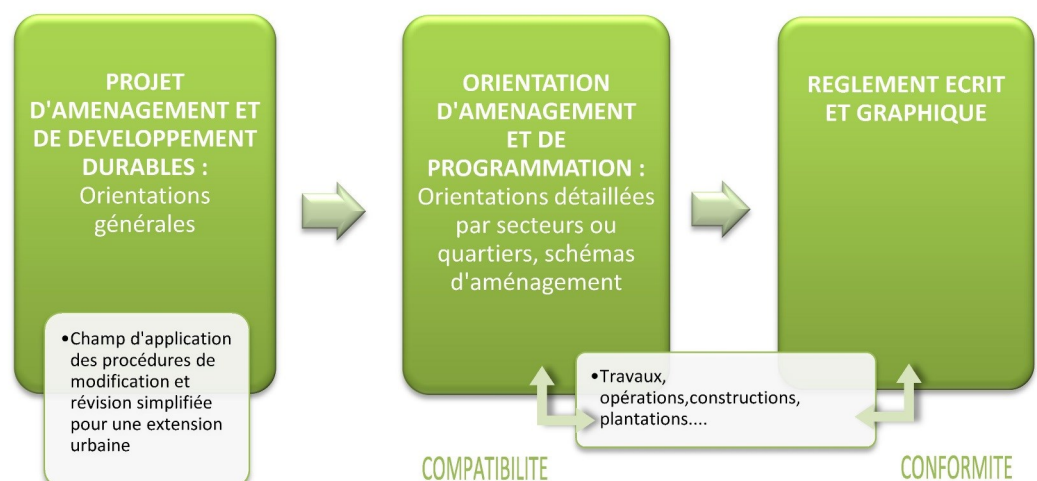
Le PADD : un projet de territoire

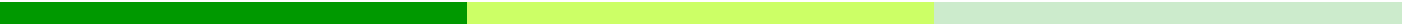
Le Plan Local d'Urbanisme traduit un projet de développement et d'aménagement de la commune. La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000 et la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 ont permis d'introduire au sein du nouveau document d'urbanisme, un élément spécifique à 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.123-1-3 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 PLU 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.

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 ».

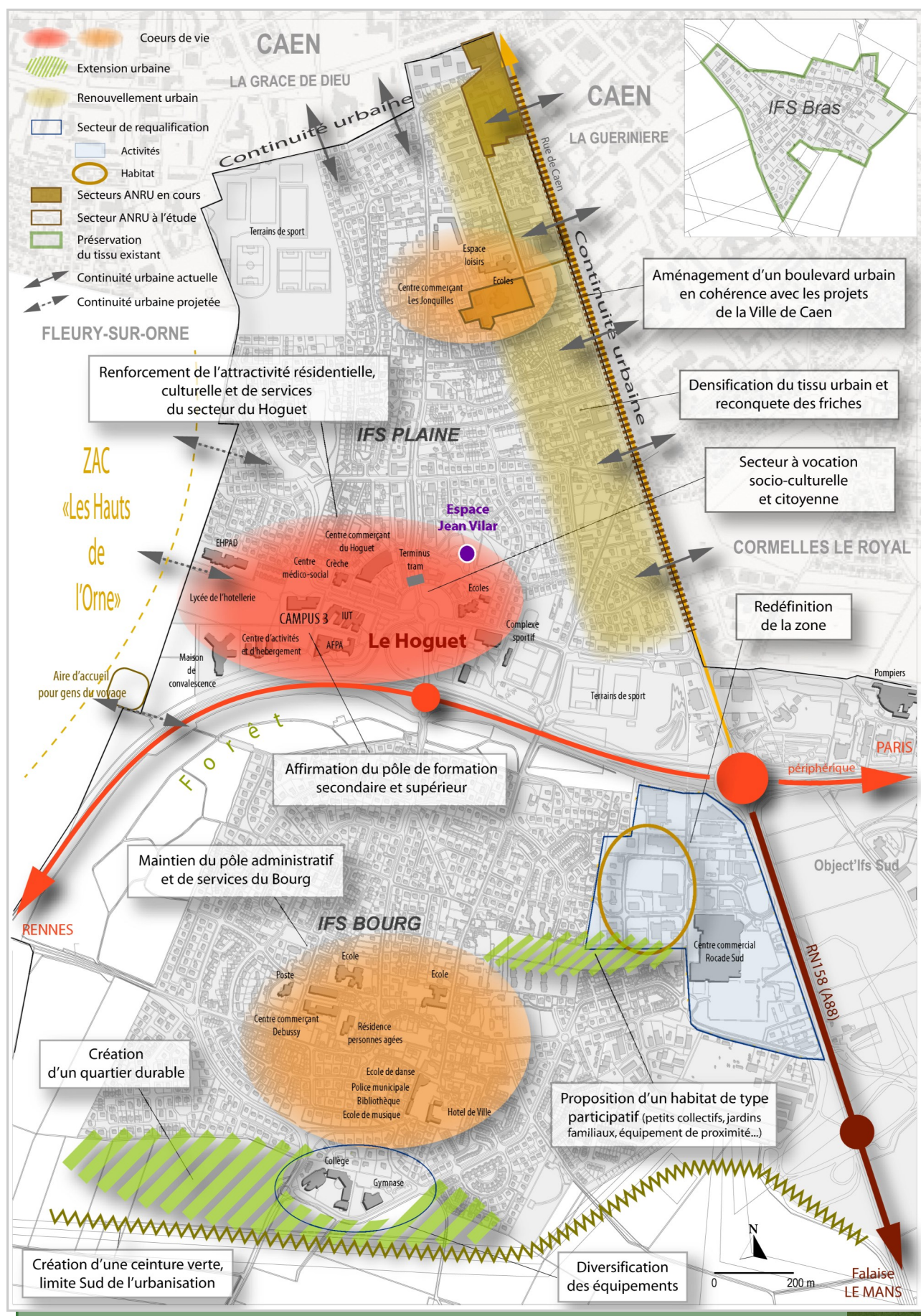
Les objectifs de la ville :

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,.

Le projet de développement de la ville repose sur les grandes orientations suivantes :

- ⇒ **Développer la force attractive du Sud de l'agglomération**
- ⇒ **Renforcer la cohérence territoriale par le développement des connexions et la maîtrise des déplacements**
- ⇒ **Concevoir la ville comme modèle de qualité environnementale**

Renforcer la capacité résidentielle de la 3^{ème} ville de l'agglomération



Maîtriser le développement urbain

- Définir un développement urbain basé sur les objectifs quantitatifs du Programme Local de l'Habitat à savoir la création d'une cinquantaine de logements par an
- Limiter la consommation de l'espace en visant pour les nouveaux programmes une densité moyenne de 52 logements à l'hectare

En agissant sur la ville actuelle :

- Poursuivre le renouvellement urbain d'Ifs Nord (Rue de Caen, Les Jonquilles...)
- Permettre la densification et la reconquête du tissu urbain dont les friches
- Affirmer le rôle de cœur de vie du Hoguet par le renforcement de son attractivité résidentielle, culturelle, commerciale et de services
- Préserver l'identité « village » du Hameau de Bras par la limitation de son urbanisation et le maintien de coupures vertes avec Object'Ifs Sud et Hubert Folie

En proposant de nouveaux quartiers durables :

- Réserver une zone à proximité du bourg pour un habitat de type participatif composé de petits collectifs ou logements intermédiaires et d'espaces collectifs à usage partagé renforçant le lien social (ex : jardins familiaux) et limitant le recours aux déplacements motorisés.
- Proposer un nouveau quartier au Sud de la ville permettant de définir, par la création d'une frange paysagère en continuité de la forêt, la limite Sud de l'urbanisation.
- Envisager l'extension de la zone habitat en lien avec le Quartier de l'Europe dans le cadre de la requalification de la zone Rocade Sud

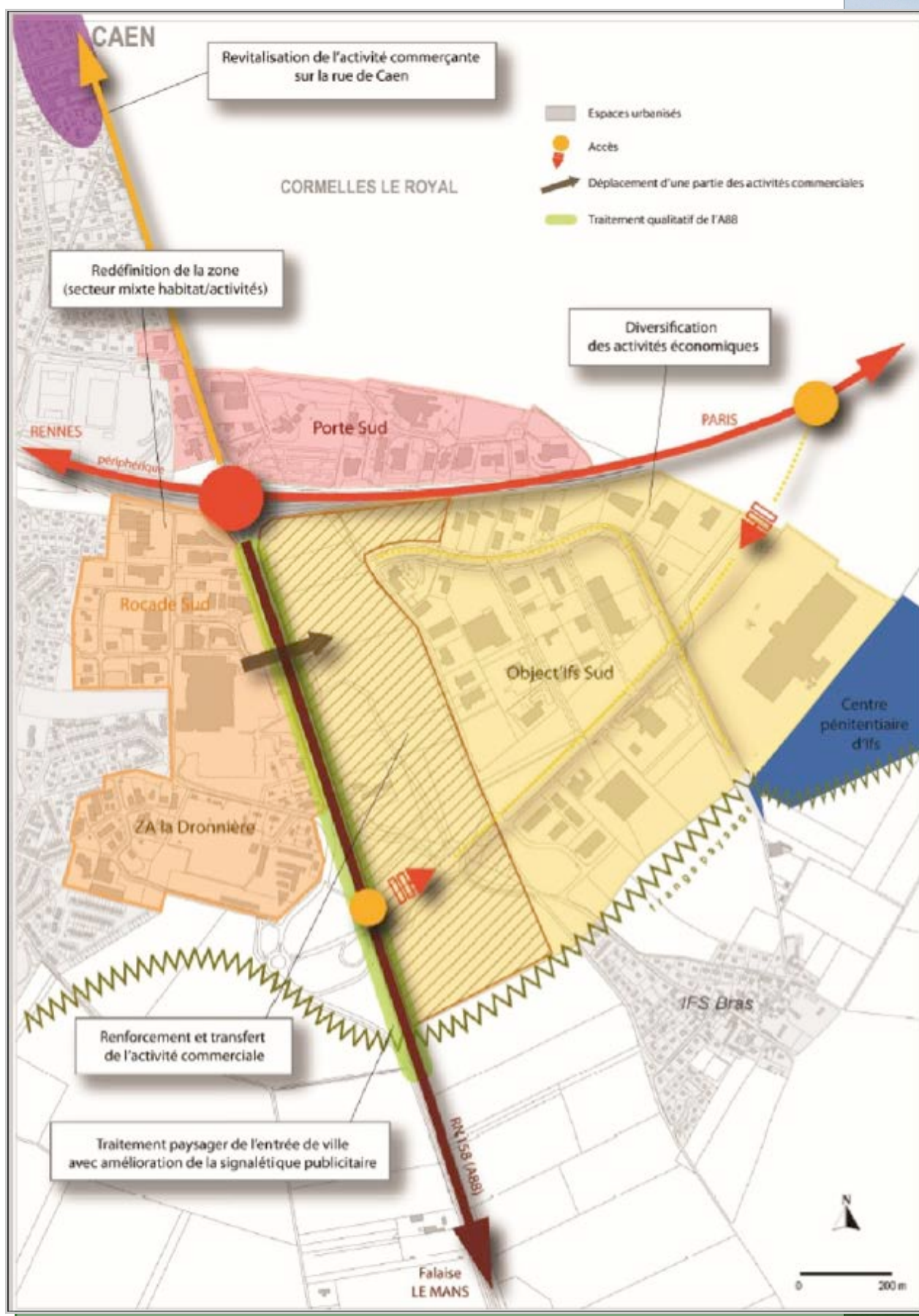
Encourager le développement d'une offre diversifiée

- Poursuivre une politique d'accueil d'une population plurigénérationnelle en offrant un habitat adapté en fonction des âges de la vie : jeunes, couples avec enfants, personnes âgées
- Poursuivre les objectifs de mixité sociale par une juste répartition entre offre privée et sociale.
- Proposer le meilleur équilibre possible entre logement collectif, semi-collectif et individuel dans le respect de la mixité urbaine
- Accueillir l'ensemble des populations dans la ville (ex : aire d'accueil pour les gens du voyage avec la ville de Fleury sur Orne)
- Offrir de nouvelles possibilités en matière de constructions environnementales

Développer la force attractive du Sud de l'agglomération



Un dynamisme économique à valoriser



Renforcer les capacités économiques et le dynamisme des activités de la ville

- Accompagner le développement des structures en permettant la diversification des activités notamment sur Object'Ifs Sud
- Engager une réflexion sur l'évolution de Rocade Sud en intégrant :
 - Le transfert d'une partie de l'activité commerciale sur Object'Ifs Sud
 - La reconquête des espaces dévalorisés
 - La réorganisation de l'activité artisanale
 - Une possibilité de création de logements sur la partie Ouest de la zone
- Envisager la valorisation de la zone artisanale de la Dronnière
- Répondre aux nouvelles exigences de limitation de consommation des espaces en permettant la densification des zones d'activités

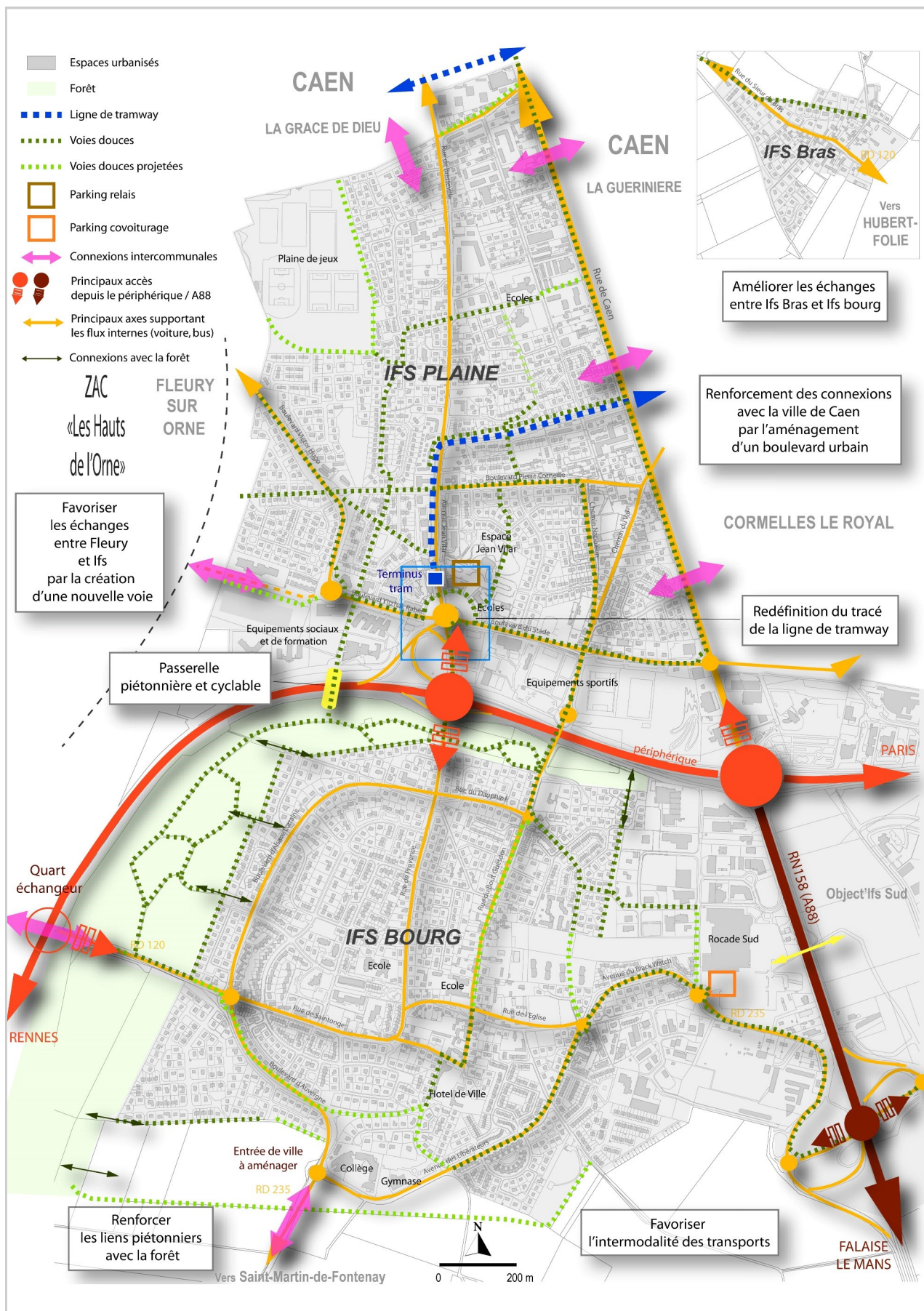
Proposer des services et équipements adaptés à l'échelle de la ville

- Renforcer l'activité des pôles de proximité (Debussy, les Jonquilles, rue de Caen)
- Renforcer l'attractivité d'un cœur de vie sur le Hoguet par :
 - la proposition de nouveaux espaces culturels et d'animation autour de l'espace Jean Vilar : création d'un espace socio-culturel et citoyen, accueil de la bibliothèque multimédia du secteur Sud de l'agglomération...
 - Le renforcement du campus 3 par de nouveaux équipements
- Affirmer la polarité administrative autour de l'esplanade François Mitterrand
- Proposer l'espace Jacques Prévert au service des associations
- Définir de nouveaux équipements structurants en lien avec les nouveaux quartiers créés : équipement sportif, scolaire....
- Affirmer les fonctions de formations sociales et sanitaires

Développer la force attractive du Sud de l'agglomération



Développer les échanges et les connexions



Organiser les échanges et ouvrir la ville vers l'extérieur

- Affirmer l'attractivité de la ville par la présence d'axes majeurs, facteurs de développement :
 - Rayonnement au Sud de l'agglomération avec l'A88 Falaise - Le Mans
 - Présence d'un nœud routier déterminant assurant les échanges A88, Boulevard périphérique, A13
- Favoriser les connexions et les échanges avec les villes voisines : futur quartier des Hauts de l'Orne à Fleury, Quartiers de la Grace de Dieu et de la Guérinière à Caen, Cormelles le Royal



Favoriser la mobilité interquartiers

- Renforcer et mettre en valeur les liaisons transversales affectées à de la circulation douce afin de mieux répondre aux usages (déplacements scolaires, liaisons quotidiennes avec les pôles de proximité et équipements)

Favoriser l'intermodalité des modes de transport : piétons, cycles, tram, bus, automobile

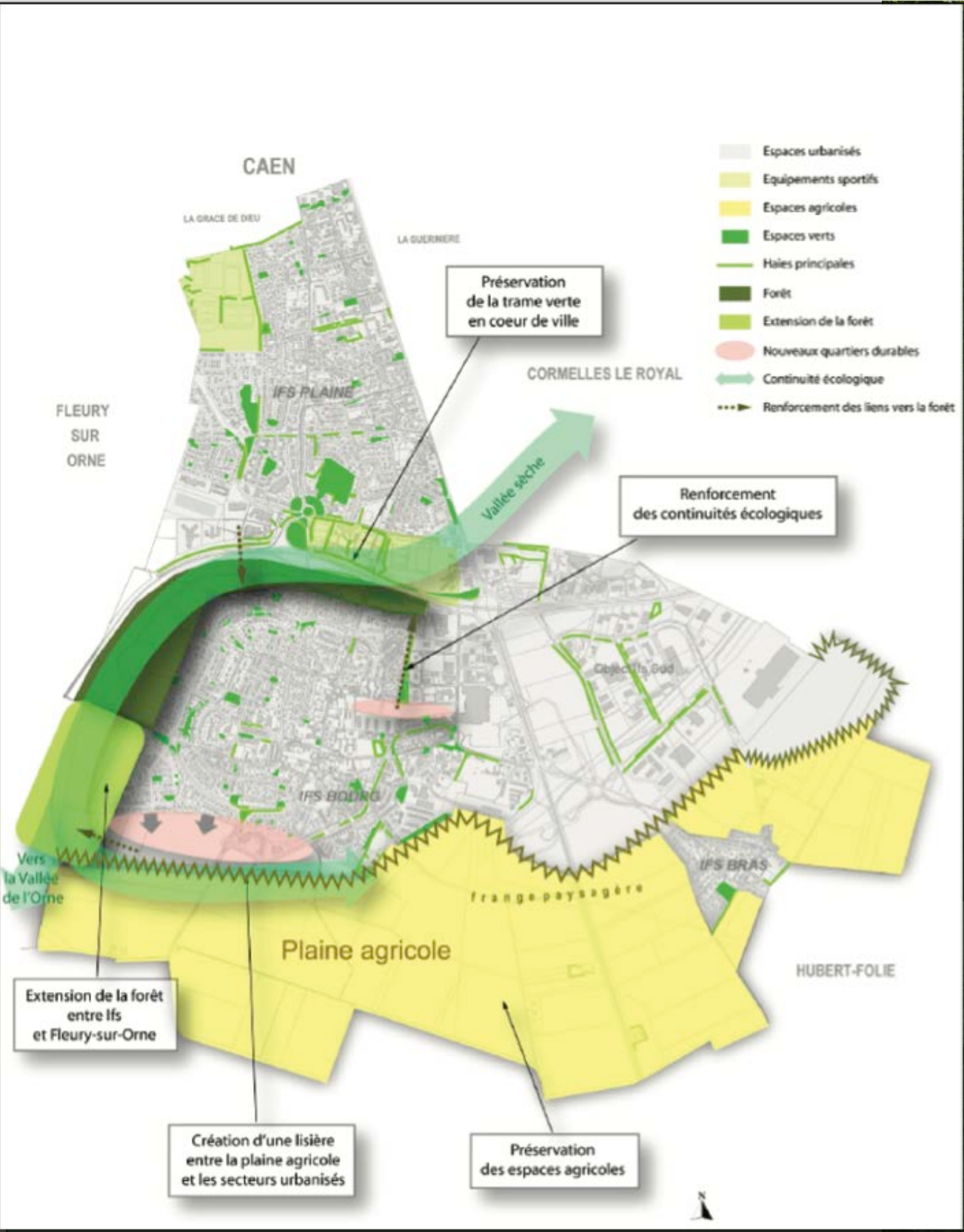
- Utiliser les axes structurants pour favoriser un urbanisme de proximité
- Renforcer les liens sur l'ensemble du territoire notamment entre le Hoguet, pôle central et l'ensemble des quartiers de la ville (Le bourg, Bras, la Plaine) et limitrophes (Hauts de l'Orne)



Renforcer la cohérence territoriale par le développement des connexions et la maîtrise des déplacements

Proposer un aménagement urbain des différentes entrées de ville

- Homogénéiser les projets avec la ville de Caen et Cormelles le Royal afin de créer un véritable boulevard urbain rue de Caen
- Proposer un aménagement paysager de l'entrée de ville depuis l'A88 mettant en valeur le dynamisme économique du Sud de l'agglomération
- Aménager l'entrée de ville depuis la RD235



Conforter la place de la forêt sur le territoire de la ville

- Poursuivre l'extension de la forêt au Sud de la ville
- Renforcer au sein du territoire les liens avec la forêt
 - Création d'une passerelle piétonnière au dessus du périphérique
 - Proposition de nouveaux cheminements depuis les nouveaux secteurs urbanisés vers la forêt
 - Renforcement de la signalétique
 - Proposer une ville plus verte en limitant les surfaces urbanisables et développant la forêt vers le Sud

Assurer et préserver les continuités écologiques

- Maintenir des liaisons entre la plaine agricole au Sud et la Vallée Sèche de Cormelles-le-Royal en passant par la forêt et les espaces non bâtis du Hoguet
- Préserver une frange paysagère entre le hameau de Bras et Object'Ifs Sud.
- Poursuivre la politique de Développement Durable de la ville amorcée avec la création de la forêt en poursuivant un principe de trame verte au Sud de la Ville

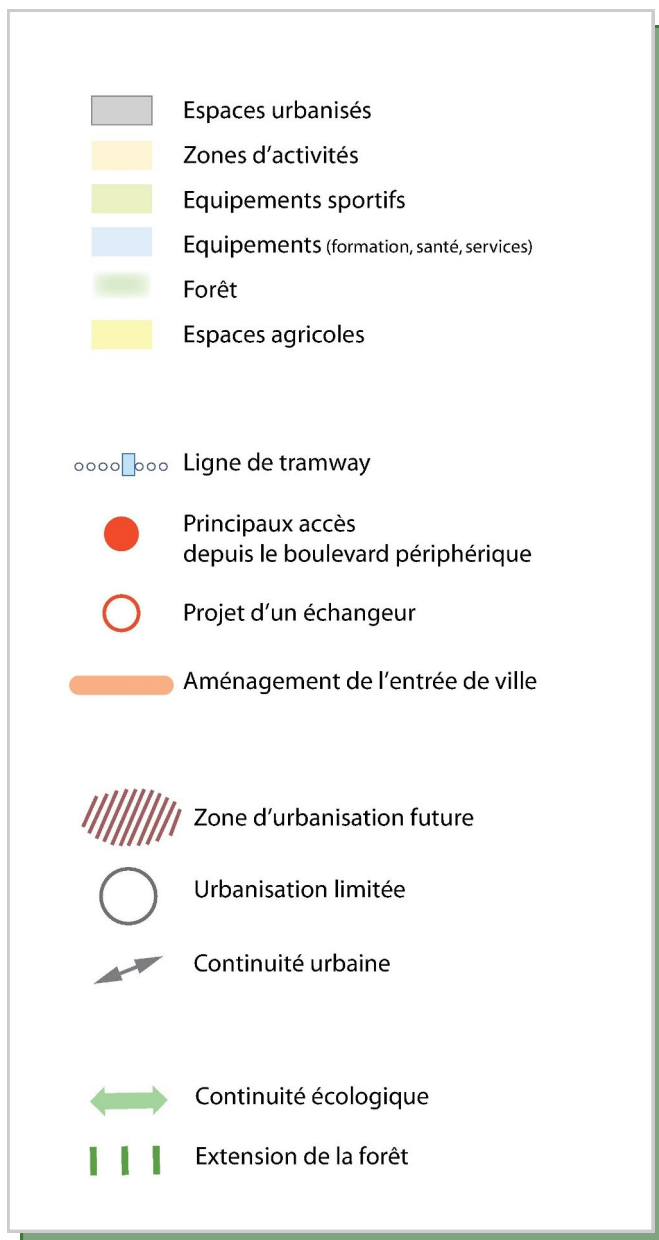
Valoriser et renforcer la présence de la biodiversité au sein du tissu urbain

- Par la création de continuités interquartiers à dominante écologique intégrant les cheminements, les espaces de respiration (espaces verts, équipements sportifs engazonnés, espaces « naturels » en secteur privatif...)
- Par la requalification des « délaissés » au sein du tissu urbain
- Par le traitement paysager des abords des grands axes routiers et la requalification des bassins de rétention surdimensionnés
- Par la prise en compte de la qualité environnementale et paysagère dans les nouveaux quartiers
 - Respect de la biodiversité et recomposition des continuités écologiques
 - Utilisation de matériaux respectueux de l'environnement
 - Adaptation des principes d'aménagement aux nécessités écologiques (stationnements enherbés, noues et récupération des eaux pluviales, toitures végétalisées...)

Concevoir la ville comme modèle de qualité environnementale

Maintenir les espaces agricoles au Sud de la ville

- Protéger la plaine céréalière, véritable richesse économique du territoire
- Marquer la limite Sud de l'espace urbanisé par la création d'une lisière paysagère assurant la transition avec les espaces agricoles
- Engager une réflexion sur le développement des circuits courts
- Permettre la mise en place de zones d'agriculture de proximité en particulier aux abords d'Ifs Bras



Les objectifs du PADD

