

Département du Calvados

Communauté de Communes

Les Rives de l'Odon

PLAN LOCAL D'URBANISME



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

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du 28 février 2008*

Approbation

Le Président de la Communauté de Communes

M. Hubert OGIER

A m é n a **Géo**
urbanisme - bureau d'études VRD

Gervais DOLIGÉZ
Géomètre Expert
Urbaniste OPQU
amenageo@amenageo.fr

9 rue de l'Hippodrome 14130 Pont-l'Évêque
Tél: 02.31.65.02.20 Fax: 02.31.65.02.40
102 ter Av. Henry Chéron 14000 Caen

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.

L'objectif général est celui de la recherche d'un équilibre territorial dans un espace situé à la porte de l'agglomération caennaise. Cet équilibre doit se traduire dans ces trois composantes majeures que constituent :

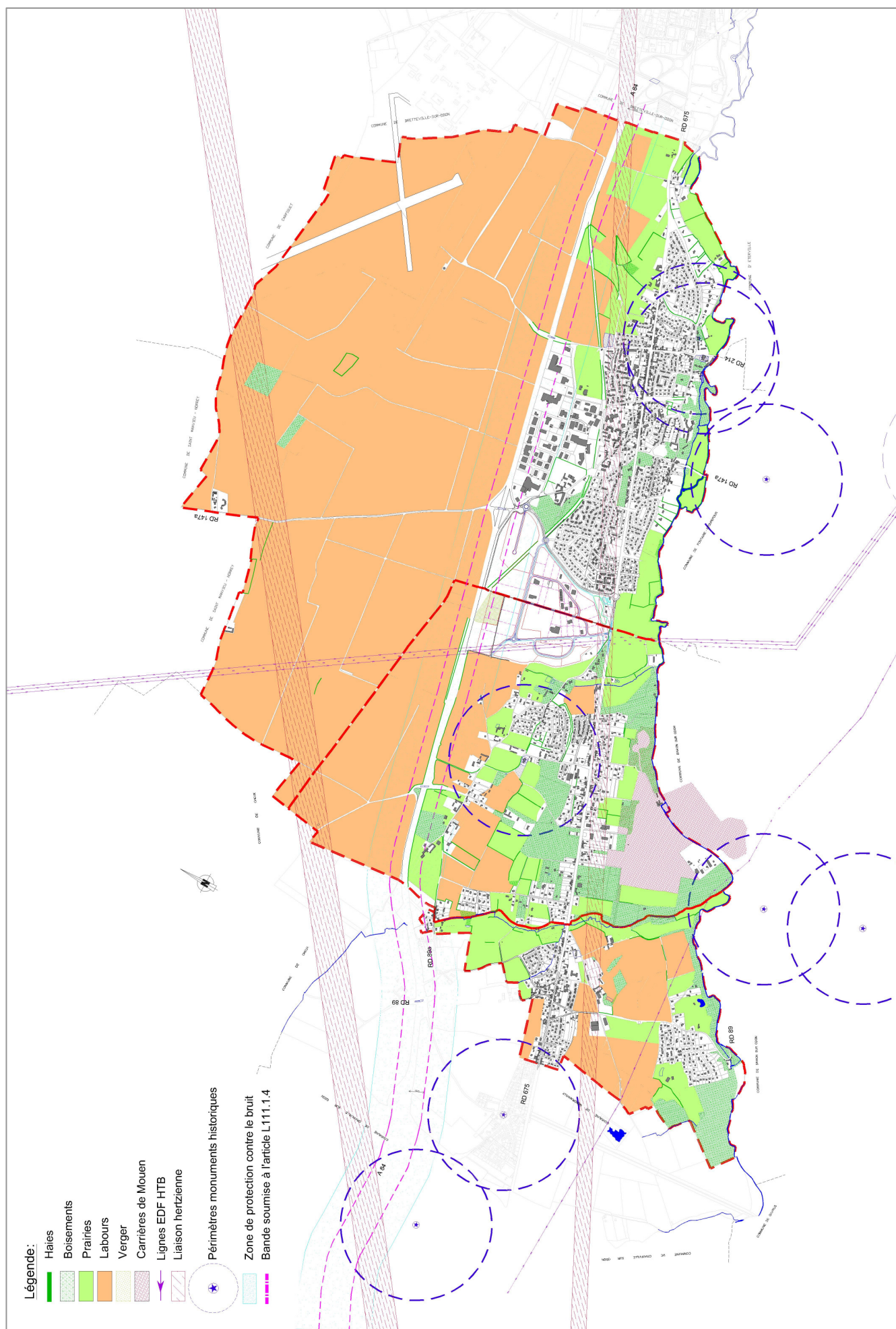
- **la préservation et la mise en valeur de l'environnement et des paysages**
- **l'intégration et l'accompagnement du développement économique amorcé depuis 10 à 15 ans**
- **la mise en adéquation des créations de nouveaux logements avec la demande locale**

Les diagnostics socio-économiques, paysagers, environnementaux et urbains ainsi que l'élaboration concomitante du programme local de l'habitat (PLH) ont permis de mettre en évidence les atouts et les faiblesses du territoire intercommunal.

Dans le respect des principes et de l'objectif général rappelés précédemment, 6 enjeux prioritaires sont dégagés :

1. Protéger et valoriser les espaces naturels et urbains
2. Organiser la trame viaire et les trafics routiers et développer les liaisons non automobiles
3. Accompagner et prolonger le développement de l'activité économique
4. Mettre en œuvre une politique d'évolution du logement et de la population pour répondre à un accueil équilibré de la population
5. Gérer spatialement cette évolution démographique
6. Prévoir l'incidence sur les équipements publics de cette évolution

Le contexte actuel de l'organisation spatiale de la Communauté de Communes « Les Rives de l'Odon » est figuré sur la carte ci-après :



Enjeu 1 : Protéger et valoriser les espaces naturels et urbains

1 a) les espaces naturels

La protection et la valorisation des espaces naturels passent par diverses actions :

- Le maintien des protections déjà existantes, le long de la vallée de l'Odon qui fait partie des espaces naturels gérés par le Conseil Général au titre des espaces naturels sensibles.
- L'extension de cette protection le long de la vallée du Salbey dans les espaces non encore urbanisés.
- Il y aura lieu à terme de prendre en compte l'évolution future de la carrière, dans une optique de valorisation paysagère, et de prendre en compte dans les projets de développement urbain une coupure d'urbanisation entre la carrière et les bois Jean Bosco pouvant être marqué par un secteur non aedificandi fin d'assurer une continuité visuelle entre le bois et la vallée de l'Odon. Concernant la carrière, une affectation ultérieure du site à des activités ludiques bien intégrées d'un point de vue environnemental est envisageable.
- Les mises en valeurs paysagères concernent également les ruisseaux perpendiculaires à l'Odon et notamment le Salbey dont une partie de tronçon est contiguë à un chemin rural.
- La préservation des boisements existants par une identification en espaces boisés classés.
- La protection de haies présentant un caractère particulier notamment le long de l'autoroute A84 et de la coulée verte
- La création de 3 nouveaux espaces boisés :
 - au sud du bourg de Tourville sur Odon afin de protéger la zone urbaine de la zone agricole.
 - au cœur de la future zone urbaine de Mouen afin de garder le caractère paysager de la commune et d'intégrer les futurs îlots bâtis dans un environnement paysager.
 - au nord ouest de la future zone urbaine de Verson afin de créer un espace de protection entre l'autoroute et le futur espace urbain.
- L'identification d'espaces naturels plus particulièrement ouverts aux loisirs, à la détente, à la pédagogie en relation avec le milieu naturel.
- En zone urbaine, dans le prolongement de ce qui existe à Verson, une coulée verte sera créée servant de support à des liaisons non automobiles.

La volonté de la Communauté de Communes est enfin de maintenir le caractère ouvert du territoire situé au Nord de l'autoroute A84. La carte ci-après met en avant ces données :

1. b) Les espaces urbains :

La diversification des modes d'habitat sera mise en relation avec le tissu urbain existant. Dans l'optique d'une diversification des typologies bâties, des formes urbaines structurées en adéquation avec le bâti traditionnel ancien (implantation linéaire, gabarit en R+1+C, etc.) seront recherchées notamment dans les secteurs à densité plus élevée.



Enjeu 2 : Organiser la trame viaire et les trafics routiers

Développer les liaisons non automobiles

2. a) Les liaisons automobiles :

Outre une entrée par le Nord à partir de l'échangeur de Verson sur l'autoroute A84, les trois communes sont structurées le long d'un axe majeur (la Route de Bretagne) et d'axes perpendiculaires qui ont peu de liaisons entre eux. La mise en relation de ces axes est recherchée et pourra s'effectuer par le biais d'une nouvelle voie parallèle à la Route de Bretagne.

Les objectifs affichés sont de :

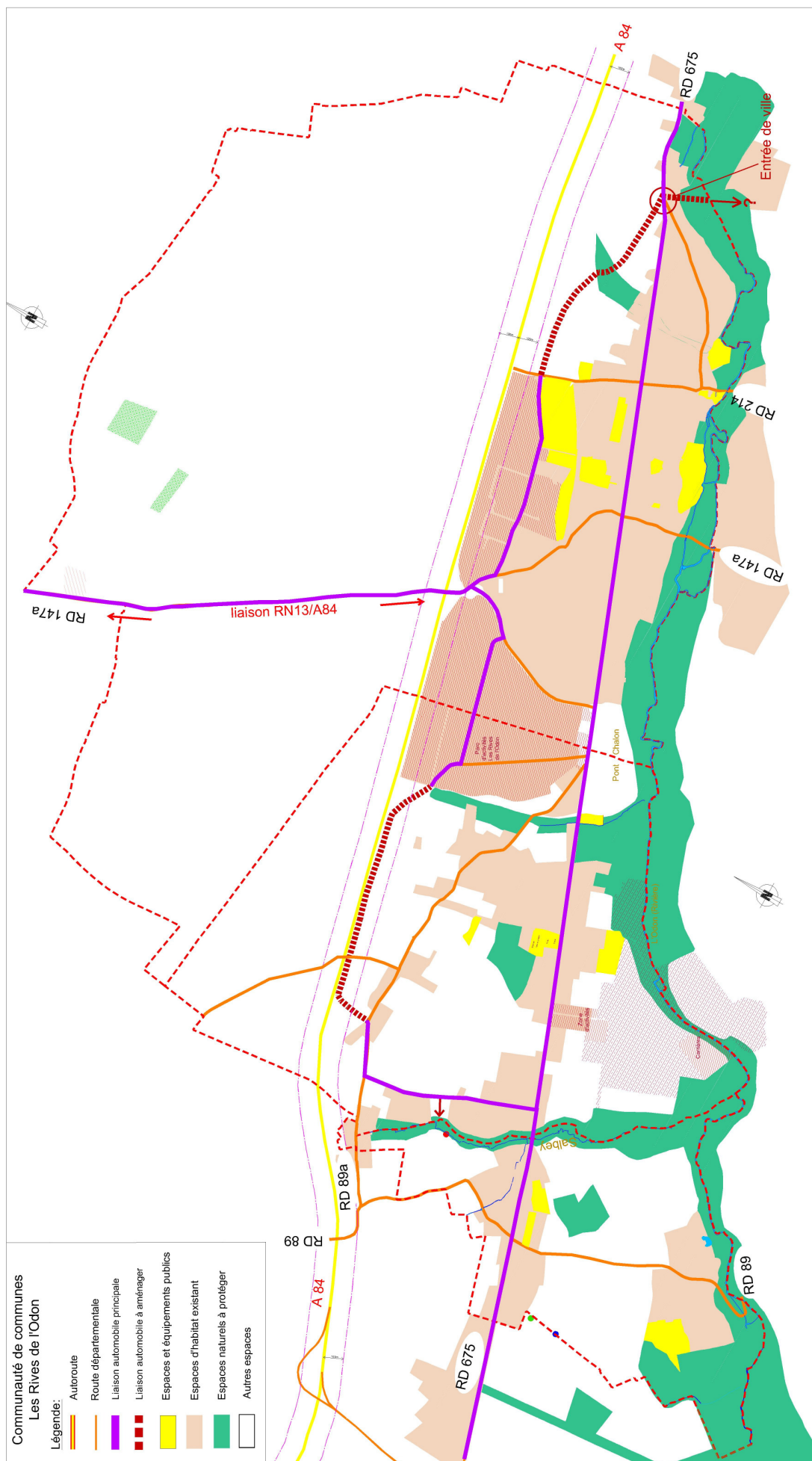
- Mieux relier, entre eux, les différents pôles des territoires intercommunaux,
- Permettre un développement de l'habitat sans surcharger les axes de circulation existants ou futurs
- Assurer une meilleure dilution du trafic et mieux gérer les transits poids lourds.

Sur Verson, il s'agit de créer une liaison entre l'entrée est de la commune et la rue de la Mesnillière. La perspective d'une liaison vers « Le Rocreuil » sur Eterville (prévue au POS actuel) sera probablement abandonnée.

Sur Mouen, en fonction des perspectives envisageables d'évolution de l'habitat, une liaison prolongera la voie en attente sur le Parc d'activités « les Rives de l'Odon » pour rejoindre la rue Pierre Castel. Cette liaison se réalisera essentiellement le long de l'A84.

Deux axes doivent conserver leur caractère urbain ou rural actuel, il s'agit de la RD 89A dans la traversée de Mouen ou de la Rd 89 dans la traversée de Tourville sur Odon.

La mise en œuvre de ces projets de liaisons entre les différents axes offre également à moyen terme des possibilités diversifiées de dessertes par des transports collectifs.

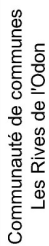


2. b) Les liaisons douces :

Le territoire intercommunal dispose d'un maillage de chemins et de voies permettant diverses promenades ou randonnées touristiques qui pourront être complétées ultérieurement notamment en fonction de l'évolution de la carrière à Mouen. L'objectif affiché par la communauté de communes est de permettre au-delà de ces cheminements de détente, la création de liaisons non automobiles (piétonnes et cyclistes) à caractère fonctionnel assurant la relation entre les divers équipements ou espaces de vie.

3 axes majeurs sont identifiés à ce titre ; il s'agit :

- d'envisager à terme, en continuité ouest et est de la traversée de Verson l'aménagement de la totalité de la route de Bretagne, sauf dans les secteurs fortement contraints. Sans nuire aux aménagements ayant un impact avéré sur la sécurité routière (mesurable par la lecture objective des relevés de vitesse effectués notamment en 2001, 2003 et 2005).
- de prolonger, en site propre, la coulée verte, déjà réalisée sur Verson, d'est en ouest du territoire intercommunal mettant ainsi en relation le centre bourg de Tourville sur Odon, la partie haute de Mouen, l'espace d'activité « les Rives de l'Odon », les équipements scolaires (collège) et sportifs sur Verson, la desserte du futur quartier Est de Verson ainsi que la liaison vers Bretteville sur Odon et l'agglomération caennaise. Cette voie dénommée « coulée verte » sera essentiellement indépendante des axes de circulation automobile.
- De créer le long de la RD 147A (futur barreau RN13 / 84), une emprise pour une piste cyclable ou piétonne sécurisée permettant une liaison avec le territoire de la communauté de communes « entre Thue et Mue ».



10

Enjeu 3: Accompagner et prolonger le développement de l'activité économique

3. a) Les activités artisanales et industrielles :

- La Communauté de Commune a initié depuis plusieurs années une opération importante de développement économique constitué du parc d'activités « les Rives de l'Odon ». Ce parc qui est d'ores et déjà dans sa phase opérationnelle est susceptible de générer au cours des prochaines années la création d'environ 1000 emplois.

L'objectif est, dans un court terme, d'absorber les conséquences de cette évolution prévisible. Par voie de conséquence en partie sud de l'autoroute A84, seuls trois espaces potentiels de développement limité sont identifiés, il s'agit de :

- un secteur est de Verson (en limite avec Bretteville sur Odon)
- un prolongement du parc d'activités des Rives de l'Odon sur la commune de Mouen
- un secteur situé aux abords d'un petit espace d'activités localisé le long de la route de Bretagne à Tourville sur Odon.

Dans l'immédiat, seul ce dernier secteur ouvert aux services à la personne ou aux activités tertiaires diverses sera initié. Compte tenu de son environnement immédiat, le développement maîtrisé doit être compatible avec l'habitat (ce qui doit exclure toutes nuisances sonores et olfactives).

- Concernant l'espace interstitiel situé à Mouen entre l'A84 et les habitations localisés entre 150 et 200 mètres de celle-ci au sud, la Communauté de Commune des Rives de l'Odon, constatant que sa qualité environnementale est aujourd'hui dégradée par l'A84, que ses dimensions réduites le rend rapidement inapte à une exploitation agricole rationnelle, que la proximité de l'A84 le rend impropre à des implantations d'habitations, tire la conclusion qu'il n'a vocation à court ou moyen terme qu'à un usage d'activités économiques constituant le prolongement naturel du parc d'activité des Rives de l'Odon, dans l'immédiat cependant sa fonction agricole sera préservée.

A moyen ou long terme, dans le cadre d'une réflexion élargie au niveau du SCOT, en tenant compte de la nouvelle liaison RN13/A84, la Communauté de Communes, constatant l'exiguïté de son territoire, au sud de l'A84, souhaite que soit prise en compte l'éventualité d'un nouvel espace économique qui pourrait se situer soit aux abords de l'échangeur sur l'A84 soit au nord de son territoire le long de la RD47A.

3. b) L'activité commerciale :

En matière de commerces de proximité, les objectifs sont de conforter l'activité commerciale de Verson et d'en favoriser le maintien ou le développement à Mouen et à Tourville sur Odon.

En matière de commerces à caractère régional, la possibilité de développement ayant cette vocation est envisageable en partie Nord du Parc d'Activités des Rives de l'Odon en raison de son accessibilité depuis les axes routiers et notamment l'A84.

3. c) L'activité agricole :

L'objectif affiché est de prendre en compte l'évolution prévisible des sièges d'exploitation et de permettre leur développement à terme, hors des zones urbaines actuelles ou de développement urbain potentiel. Des dispositions relatives aux conditions d'implantation seront prises en ce sens visant notamment à permettre dans des espaces identifiés des transferts au nord de l'A84.

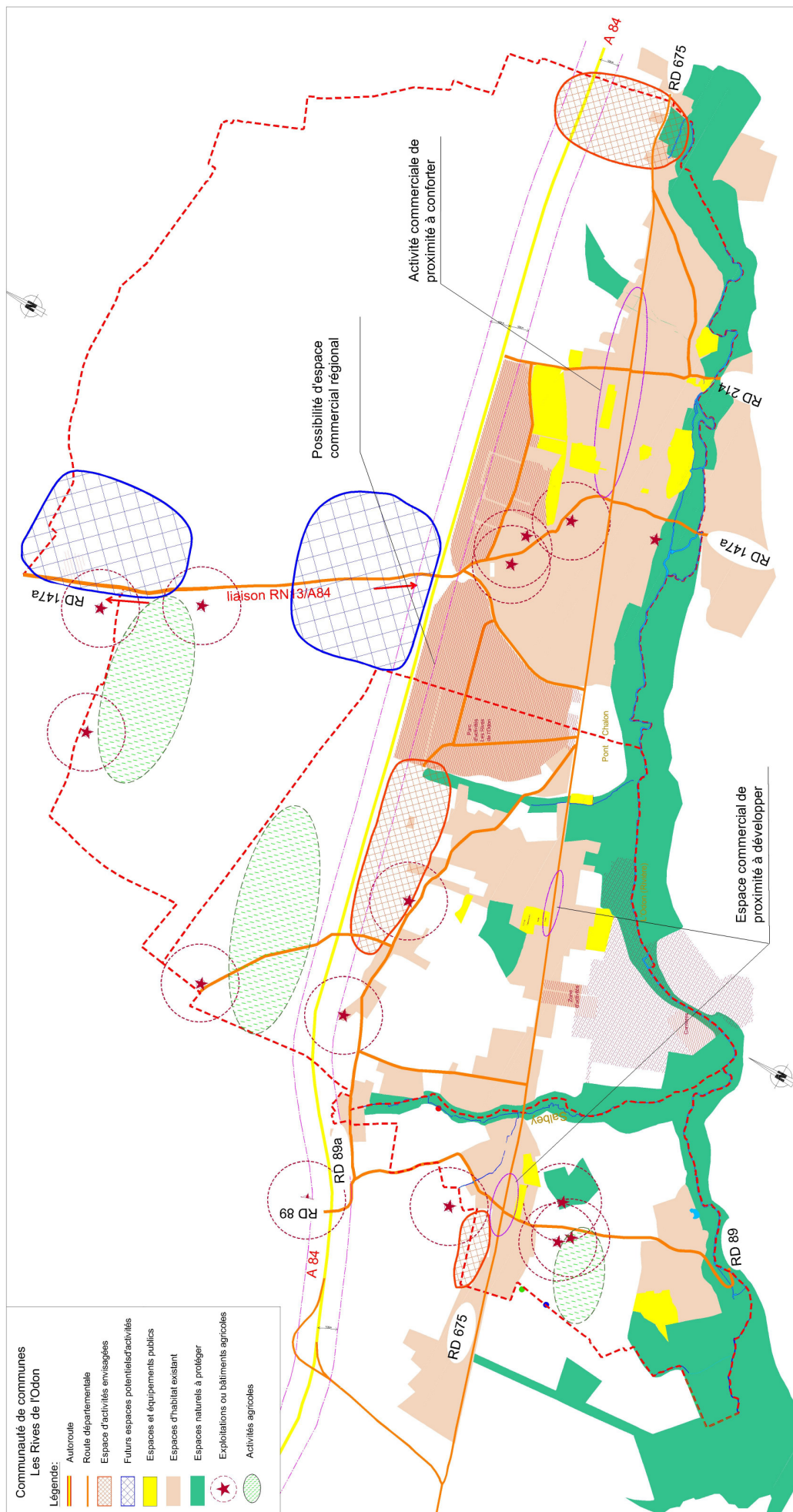
La protection du caractère agricole au Nord de l'autoroute A84 est aussi réaffirmée et l'organisation du déplacement des engins agricoles sera à intégrer dans les projets d'aménagements au nord de l'A84.

Pour les sièges maintenus sur place, des dispositions réglementaires sont mis en œuvre pour protéger les relations entre l'activité et les zones urbaines.

3. d. Les activités de détente :

L'objectif est de mettre en valeur divers espaces naturels dont celui situé aux abords du Pont Chalon, celui localisé au sud du territoire de Tourville sur Odon en s'appuyant sur la qualité paysagère de la vallée et en recherchant des liaisons avec le bois de Jean Bosco. Ils ont vocation à constituer des lieux de détente, d'activités sportives ou autres, pour la population locale mais également une vocation pédagogique et de découverte liée au milieu naturel.

La carte ci-dessous propose une localisation des ces d'activités :



Plan Local d'Urbanisme – LES RIVES DE L'Odon – Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Enjeu 4 : Mettre en œuvre politique d'évolution du logement et de la population pour répondre à un accueil équilibré de la population

S'appuyant sur les conclusions du Programme Local de l'habitat (PLH), la Communauté de Communes des Rives de l'Odon prévoit la réalisation, dans un scénario médian, de 64 logements neufs annuellement sur les 6 ans à venir (soit d'ici 2013).

Concernant le PLH, 4 axes stratégiques sont proposés :

- Accroître l'offre globale de logements par l'augmentation de la construction neuve.
- Agir sur le parc existant afin d'améliorer le cadre de vie et assurer le renouvellement urbain
- Promouvoir la mixité et la diversité de l'offre de logement,
- Outiller le territoire et impulser une dynamique collective afin d'améliorer les capacités d'intervention sur l'habitat.

Trois scénarii de développement ont été envisagés, intégrant le fait que « le point mort » se situe actuellement à 28 logements/an ; parmi ces trois scénarii, l'option médiane retenue visant à la création sur les six prochaines années de 64 logement/an (dont 36 logements destinés à assurer la croissance démographique).

Les objectifs quantitatifs sur la période 2007-2013 sont évalués à 23 logements sur Mouen, 10 sur Tourville sur Odon et 31 sur Verson.

En ce qui concerne le statut des logements (répartition entre l'accession, le locatif privé et les logements sociaux) les trois communes se sont prononcées sur la proposition initiale et en ont corrigé certains éléments selon le tableau ci-dessous :

	Accession	Locatif privés	Locatifs sociaux	Total
Mouen (décision communale)	12 (50%)	6 (25%)	5 (25%)	23
Tourville (décision communale)	5 (45%)	3 (35%)	2 (20%)	10
Verson (décision communale)	11 (35%)	6 (20%)	14 (45%)	31
Rives de l'Odon (après décision communales)	28 (44%)	15 (23%)	21 (33%)	64

S'agissant de la taille des logements, les objectifs fixés par le PLH, en vue de capter les jeunes actifs et les jeunes ménages sont de 30% de T1 + T2 et de 20% de T3 ; l'engagement des communes paraît pouvoir se traduire par 50% de logements de T1 à T3, avec une évolution des morphologies urbaines intégrant plus de logements de type intermédiaire ou collectif.

A partir de l'ensemble des données du PLH l'option retenue est d'envisager, sur une période de 10 à 15 ans, la création de 750 à 800 logements environ. Cela correspond à une répercussion des objectifs du PLH sur une durée envisagée de 12 ans (soit un doublement du PLH) ; cet objectif pourra être réadapté ou réorienté à l'analyse des résultats du PLH dans 6 ans.

En fonction de la structuration urbaine des trois communes, les zones déjà urbanisées disposent d'une capacité relativement limitée d'accueil de nouveaux logements ; entre des transformations envisageables de corps de ferme et des occupations d'espaces résiduels, cette capacité, sur l'ensemble des trois communes, peut être estimée à une centaine de logements. Les futures zones à urbaniser ont ainsi vocation à recevoir à terme environ 700 logements.

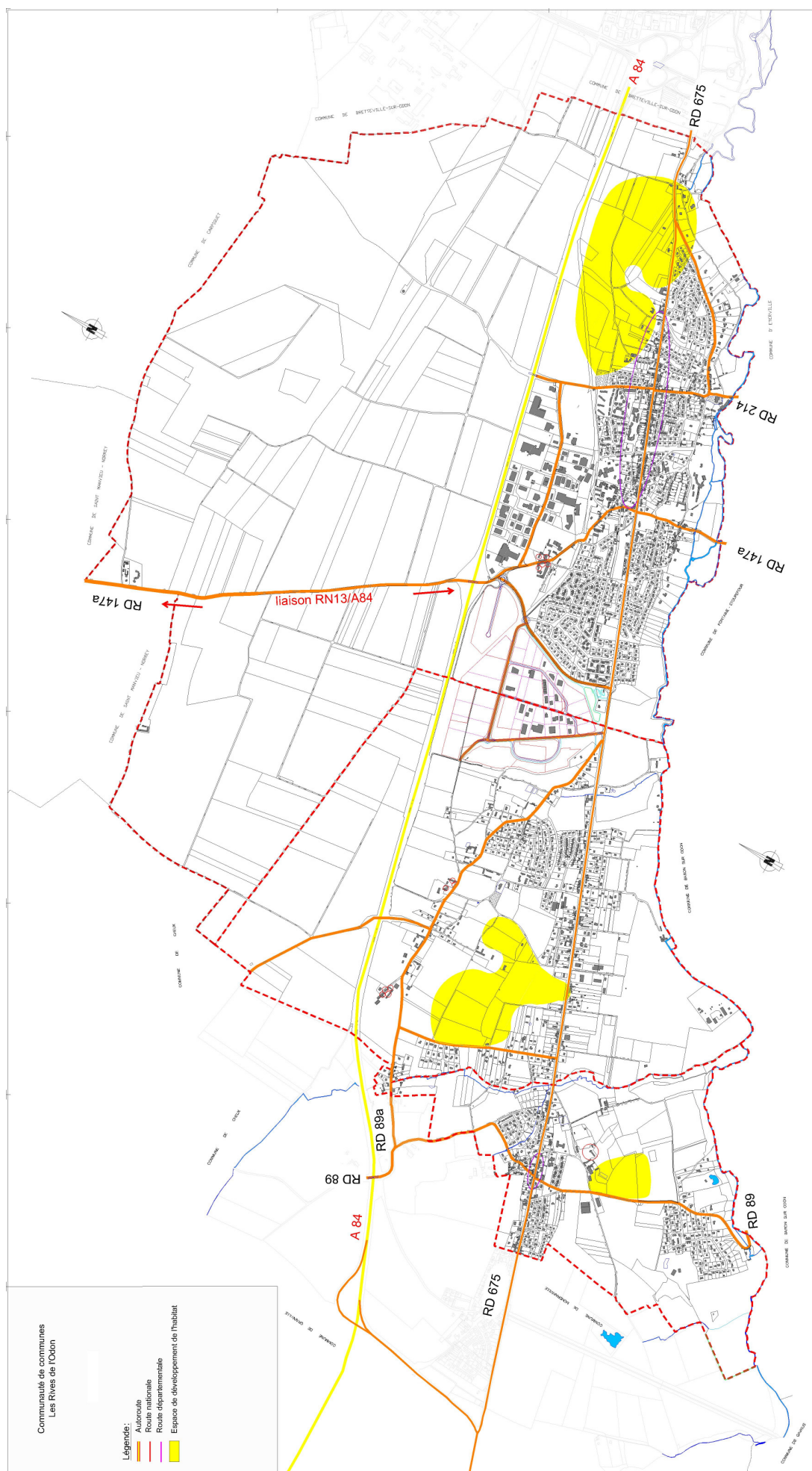
Enjeu 5 : Gérer spatialement cette évolution démographique

Les espaces proposés résultent de l'analyse et de la prise en compte du projet de PLH.

Trois espaces d'urbanisés à l'avenir sont identifiées (une sur chaque commune) :

- La commune de Tourville sur Odon dispose d'une superficie d'environ 6 hectares, localisée le long de la rue de la 15^{ème} division écossaise avec l'objectif de relier le bourg au hameau constitué par le lotissement du Val d'Odon. La volonté exprimée de création à l'échéance du PLU de 100 à 120 logements se traduira par une limitation des consommations d'espace individuel au profit d'une plus grande part d'espaces verts communs.
- La commune de Mouen qui souhaite intégrer son développement urbain dans un renforcement du maillage bocager et végétal dispose en zone AU d'un espace d'environ 30 hectares dont 20 à 25% seront destinés à la mise en valeur du patrimoine bâti ou naturel inséré à l'intérieur, soit une capacité résiduelle de 25 hectares environ. La perspective de création à terme de 250 à 300 logements devrait permettre de ne consommer qu'environ 5 à 18 hectares sur les 25 disponibles.
- La commune de Verson dispose à l'Est d'un espace d'environ 27 hectares avec un objectif de création à terme de 350 à 400 logements. L'organisation urbaine visera à privilégier la mise en relation entre la route de Bretagne et la Rue Haut Saint Martin.

La volonté des différentes communes sera traduite dans les orientations particulières d'aménagement qui accompagneront les dispositions réglementaires.



Enjeu 6 : Prévoir l'incidence sur les équipements publics de cette évolution

Les espaces identifiés comme pouvant accueillir du développement figurent sur la carte ci-dessous.

➤ **Au niveau administratif :**

Au Sud du Parc d'Activités des Rives de l'Odon, un centre administratif majeur accompagné d'un auditorium est envisagé et sa création est à l'étude.

➤ **En matière scolaire :**

La prise en compte de l'évolution de la population qui peut potentiellement générer une évolution d'environ 150 élèves supplémentaires dans les 10 ans à venir s'accompagnera soit de réorganisation des locaux actuels ou s'il ya lieu par la création de nouveaux locaux.

➤ **En matière culturelle :**

Les objectifs seront de s'appuyer sur le pôle majeur de Verson, autour de l'espace Senghor, et d'envisager des possibilités de développement à Tourville-sur-Odon, autour de l'église,

➤ **En matière d'équipements sportifs :**

La création d'un pôle sportif (multi activités) à Tourville-sur-Odon pourra être envisagée, créant ainsi un élément de liaison du territoire.

➤ **En matière de services à la personne :**

Des possibilités de développement de services à la personne, dans le cadre des centralités communales.