

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES / P.A.D.D.

MAI 2021

Les documents à l'étude sont consultables en mairie

Un registre permet de faire part de ses remarques et requêtes

Le PADD présente le cadre que les élus souhaitent donner au devenir de leur territoire pour la décennie à venir (c'est-à-dire d'ici 2030), dans l'attente de la mise en œuvre d'un plan local d'urbanisme intercommunal.

1 Protection de l'espace agricole et naturel et mise en valeur des paysages

Protection des espaces agricoles de la plaine agricole

L'espace agricole sera préservé du mitage et les exploitations agricoles pérennes, d'un voisinage résidentiel trop rapproché.

Préservation et mise en valeur d'une trame verte et bleue à l'échelle locale

Les principaux espaces naturels d'intérêt écologique seront préservés, ainsi que leur continuité : maillages de haies, rares boisements, alignements d'arbres dans la plaine, lisières vertes aux fonctions paysagères et écologiques.

Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager

Le riche patrimoine bâti sera repéré et son environnement préservé (par l'inconstructibilité des cônes de vue notamment).

Création de lisières vertes en bordure des nouvelles urbanisations, pour une transition écologique et paysagère harmonieuse avec l'espace agricole et naturel

Ces zones auront pour finalité de conforter la trame verte en créant une zone tampon avec l'espace agricole, créant ou maintenant des espaces plantés non urbanisés en lisière de quartier pour leur intérêt environnemental, contribuant à la qualité du cadre de vie.

Prise en compte des zones de risques et nuisances dans les choix d'urbanisation

Les zones d'expansion de crues seront préservées de toute extension de la constructibilité.

Les constructeurs devront être particulièrement vigilants quand aux risques liés aux sols (effondrement, argiles, etc.). Le développement urbain se fera à l'écart du trafic routier.

Il explicite les choix qui fonderont les orientations et règles qui seront déclinées dans les autres pièces du PLU.

2 Développement de l'habitat, des services et des équipements collectifs

Conforter les équipements et services au centre du village et de part et d'autre de la RD9

Ce confortement, stratégique pour l'animation du village et le développement des déplacements sans voiture, sera poursuivi. Il favorisera le développement et le maintien de nouveaux services et équipements à proximité de ceux qui existent.

Organiser la densification douce au sein du village

Elle visera à augmenter le nombre de logements à proximité des équipements et services, dans le respect de la qualité des cadres de vie et de l'environnement. Pour cela, la réglementation organisera l'équilibre entre la densification et la protection des espaces contribuant à la biodiversité en ville et à la maîtrise des ruissellements.

Organiser l'extension du village en cohérence avec la capacité du réseau viaire existant

Le développement de l'habitat a été, jusqu'à présent, cantonné au sud de la Route de Tilly-sur-Seulles. Ce choix est réaffirmé. Il sera limité au nord-ouest en cohérence avec la capacité des rues étroites qui bordent la vallée (soit en particulier la capacité de la Caude-Rue).

Diversifier les types de logements créés pour répondre à l'évolution des besoins des ménages :

- au moins 20% de logements aidés et/ou petits logements et/ou logements intermédiaires ou collectifs.

Il sera compatible avec les documents et programmes supra-communaux qui s'imposent à l'aménagement et à l'urbanisation du territoire, soit en particulier le SCOT du Bessin.

A l'inverse, les outils opérationnels (lotissements, ZAC...) qui seraient mis-en-œuvre pour l'aménagement du territoire communal, devront être compatibles avec ses orientations.

3 Confortement de l'activité économique locale

Permettre l'extension et le confortement des grands établissements implantés au nord de la RD13

Préservation des capacités de développement des activités au nord de la RD13

Dans la continuité des implantations existantes en profitant des accès existants

Traitements paysagers pour l'insertion dans l'environnement rural et la qualité du paysage depuis la RD13

... et résorber la friche existante

Maintien en zone constructible du site de la friche présent au nord-ouest du bourg (bordure de la RD13) afin d'y favoriser la réurbanisation

4 Valorisation des énergies renouvelables

Création d'une centrale solaire au sol

Elle pourra être implantée sur les terrains pollués au sud de la RD9, sous réserve de son insertion dans le paysage de bocage du coteau

Implantation d'éoliennes

Elle pourra être étudiée dans la plaine entre Cristot, Fontenay-le-Pesnel et Thue et Mue, à l'écart des villages (>800m) pour les préserver des nuisances.

5 Vers une mobilité plus durable

Aménager pour les déplacements en vélo ou à pied

Vers les équipements et services (du village ou de Tilly-sur-Seulles) et entre les différents quartiers :

- une voie cyclable en bordure de la de RD13 sera aménagée vers Tilly-sur-Seulles ;
- des chemins cyclo-pédestres seront systématiquement prévus dans les nouveaux quartiers ;

Hiérarchiser et aménager le réseau viaire pour plus de sécurité

Des flux pendulaires importants traversent le village :

- l'aménagement et la sécurisation de ses entrées seront poursuivis ;
- des aménagements pacifieront la traversée des secteurs urbanisés ;

La hiérarchisation des voies internes au village (par leur type d'aménagement et les dispositions prises quant aux constructions qui les bordent) permet de distinguer celles qui relèvent de la desserte locale et celles qui relèvent de la desserte inter-quartiers. Cette distinction sera poursuivie dans les nouveaux quartiers pour préserver la continuité du maillage et en même temps la quiétude des cœurs de quartiers.

6 Lutte contre l'étalement urbain et modération de la consommation de l'espace

Maitrise de la consommation de l'espace et de l'étalement urbain

- pour les équipements collectifs : il est préféré, la densification dans l'existant ;
- pour l'habitat : la densité brute d'urbanisation moyenne (prévue par le SCOT), sera adaptée à la situation des nouveaux secteurs à urbaniser au sein de la commune.

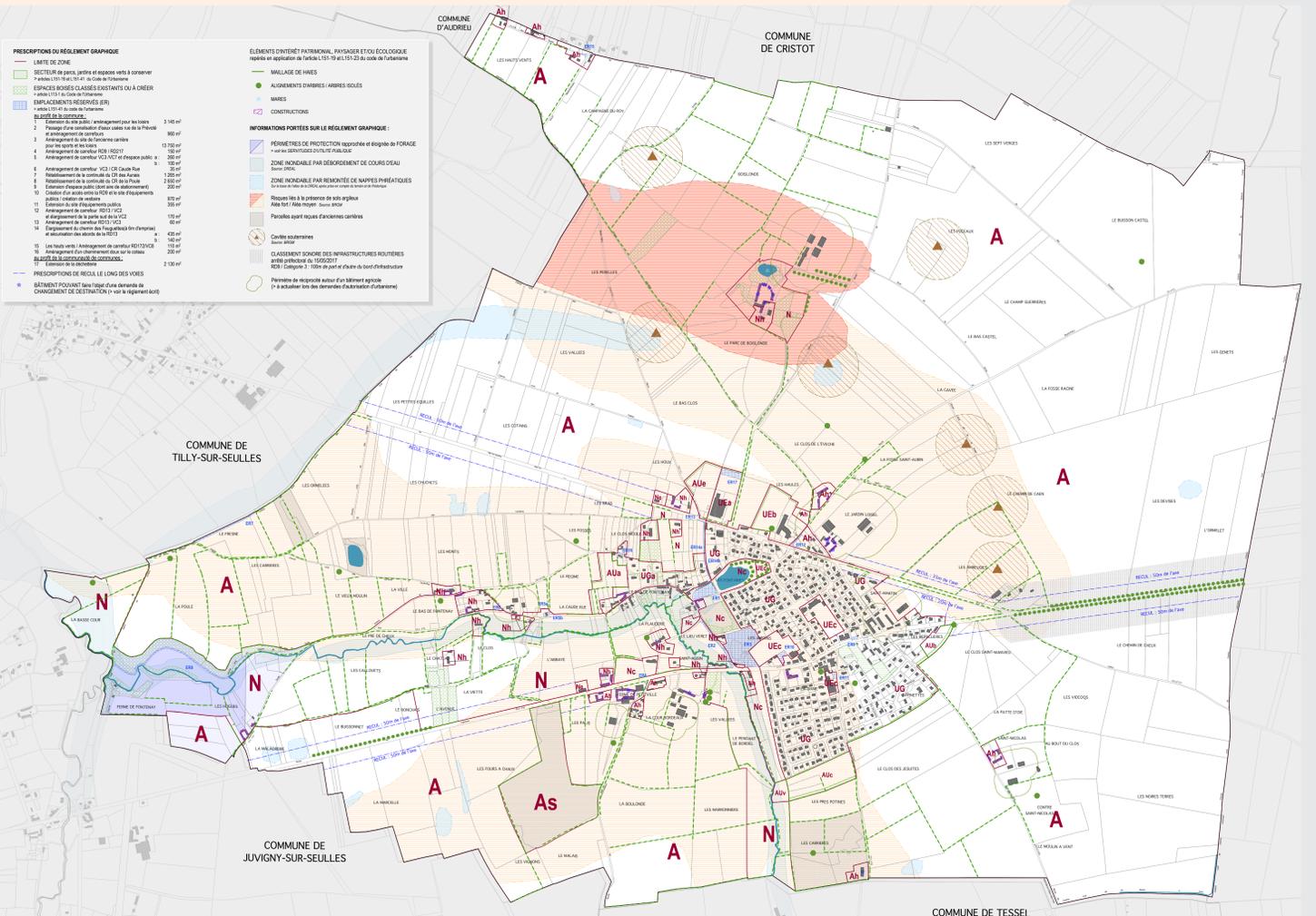
PADD : ORIENTATIONS GÉNÉRALES



PADD : ORIENTATIONS LIÉES AUX DÉPLACEMENTS



RÈGLEMENT GRAPHIQUE



Zone UE

Ces secteurs accueillent des activités ou équipements publics ou d'intérêt collectif, à l'exclusion d'habitat. Le secteur UEa reçoit au nord de la RD13, un site industriel et une déchetterie communautaire ; Le secteur UEb reçoit, au nord de la RD13, une maison de retraite. Les secteurs UEc reçoivent au sein du village, des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Zone UG

Elle regroupe les quartiers d'habitat au sein desquels des commerces, services ou équipements compatibles avec le logement ou l'hébergement sont accueillis dans les conditions fixées par le règlement. On y distingue un secteur UGa, de part et d'autre de la Caude Rue, où la densification de l'urbanisation est encadrée d'une part pour préserver son intérêt paysager et écologique, d'autre part parce que la desserte routière y est limitée du fait de constructions anciennes implantées à l'alignement de rues étroites (ne pouvant être élargies).

Zone AU = à urbaniser

Elle est destinée à l'extension du village. Elle est ouverte à l'urbanisation du fait de la disponibilité à sa périphérie, des voies et réseaux nécessaires à sa desserte et ce sous réserve de la compatibilité des opérations d'aménagement et de constructions avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui complètent le règlement. Les différents secteurs seront constructibles les uns après les autres, dans l'ordre alphabétique de leur indice (a, b, c). Le secteur AUy, en bordure du Bordel, qui complète le secteur AUc ; il ne recevra que des aménagement pour les loisirs. Le secteur AUe, au nord de la RD13 permet l'extension de l'entreprise.

Zone A = agricole

Elle comprend les parties du territoire communal, équipées ou non, destinées à une mise en valeur agricole en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole, ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif y sont autorisées dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme et précisées dans le règlement. On y distingue : - un secteur As où pourra être implantée une centrale solaire au sol sur des terrains pollués situés au sud de la RD9 ; - des secteurs Ah où pourront être créées des annexes et extensions pour les logements existants lors de l'approbation de la révision du PLU ;

Zone N = naturelle

Elle comprend les parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger du fait de l'intérêt paysager et écologique d'espaces ou de milieux et/ou du fait de la présence de risques naturels. On y distingue : - des secteurs Nc correspondant à des espaces aménagés ou à aménager pour l'accueil de pratiques sportives, récréatives, ou culturelles ; - des secteurs Ne, de taille et de capacité d'accueil limitées, où pourront être implantées des constructions à usage d'artisanat, sans activité commerciale de vente de biens (> voir le lexique du règlement). - des secteurs Nh où pourront être créées des annexes et extensions pour les logements existants lors de l'approbation de la révision du PLU.