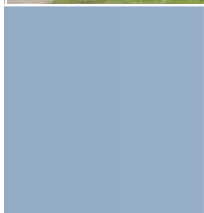


DEPARTEMENT DU CALVADOS

Moulins-en-Bessin
Commune de Martragny

Plan Local d'Urbanisme



► **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables

APPROBATION du P.L.U.

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
n°.....
En date du.....
Approuvant le P.L.U. de la
commune de Martragny.

Le Maire,

TECAM

47-49, rue Kléber
B.P. 80416
35300 FOUGERES

Tel : 02.99.99.99.49
Fax: 02.99.99.38.11

Table des matières

Introduction.....	2
ZOOM	4
1. Conforter la fonction résidentielle de la commune	5
2. Valoriser les atouts naturels et paysagers de la commune.....	8
3. Protéger et pérenniser l'activité économique	10

Introduction

Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

a) Portée juridique

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) doit être **l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à plus ou moins long terme**. Cette conception du territoire futur étant elle-même complétée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui plus opérationnelles, témoignent de l'engagement de la commune vis-à-vis de certains secteurs et/ou opérations spécifiques.

Le contenu du PADD a été réformé par le décret du 9 juin 2004, modifiant le code de l'urbanisme. Désormais, le PADD et les orientations d'aménagement constituent 2 documents distincts.

L'article R123.1 du code de l'urbanisme précise en effet que Le plan local d'urbanisme comprend :

- un rapport de présentation,
- un projet d'aménagement et de développement durable,
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- un règlement, ainsi que
- des documents graphiques.

Depuis la Loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont, au même titre que le PADD, des pièces obligatoires du PLU.

b) Contenu

Dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles 101-1 à 101-3, le projet d'aménagement et de développement durable définit **les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune**.

Elles concernent **l'organisation générale du territoire communal** et doivent respecter les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme.

L'article L.101-1 du code de l'urbanisme stipule que : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. ».

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme précise que : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

c) Opposabilité du P.A.D.D. et des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PADD n'est pas opposable aux permis de construire (en revanche, les orientations d'aménagement et le règlement doivent être cohérents avec lui).

Les **orientations d'aménagement et de programmation obligatoires s'imposent** aux opérations de construction ou d'aménagement « **en termes de compatibilité** », c'est-à-dire que tout projet est tenu de ne pas aller à l'encontre des principes énoncés dans les orientations d'aménagement.

Le règlement et ses documents graphiques s'imposent « **en termes de conformité** », c'est-à-dire que leurs règles doivent être respectées strictement.

ZOOM

Les objectifs de développement et d'aménagement de la commune et les orientations du PADD

Au regard du diagnostic, la commune de Martragny a arrêté une liste d'objectifs prioritaires pour le développement de son territoire.

Le Projet communal s'articule ainsi autour de trois orientations définies dans le respect des principes de développement durable édictés aux articles L. 101-1 à L.101-3 du Code de l'urbanisme.

Ces objectifs visent prioritairement à répondre aux besoins de la population actuelle, à renforcer la qualité du cadre de vie, des paysages et de l'environnement et enfin, à développer une offre de services en direction des personnes âgées vivant sur le bassin de vie.

Les objectifs principaux sont les suivants :

1. Conforter la fonction résidentielle de la commune

Il s'agit principalement ici de conforter les qualités du cadre de vie, de définir des dispositions réglementaires permettant l'adaptation dans le temps des bâtiments existants, et principalement des habitations (extension, prise en compte des nouvelles normes éco-environnementales...), de sécuriser certains itinéraires automobiles et au-delà, de renforcer l'offre de cheminements doux en lien avec les polarités existantes.

Pour ce qui a trait à la production de nouveaux logements en tant que telle, celle-ci est privilégiée à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, par comblement des dents creuses et des interstices urbains identifiés et/ou par densification de la zone urbaine.

2. Valoriser et protéger les atouts paysagers et naturels de la commune

Ce principe induit la préservation des milieux naturels ayant le plus grand intérêt pour la biodiversité (réseau de haies, zones et corridors humides). Cette logique de protection s'applique également aux éléments significatifs du patrimoine bâti.

3. Protéger et pérenniser l'activité économique locale, et principalement la filière agricole et touristique

Il s'agit d'abord de préserver l'espace agricole et ses continuités, de maintenir également les autres filières comme l'hébergement de plein air, l'activité artisanale ou le haras.

1. Conforter la fonction résidentielle de la commune

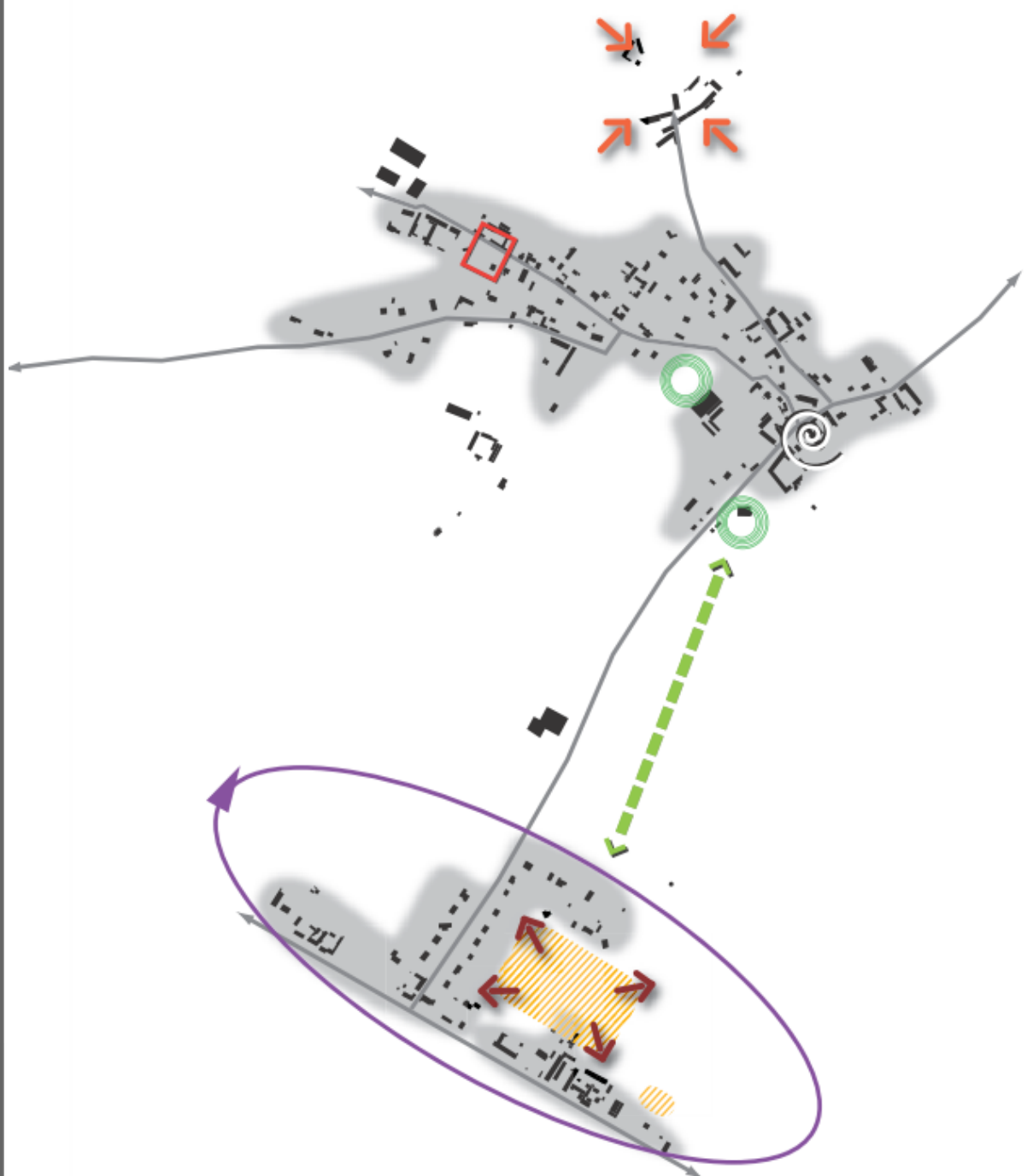
Soucieuse de promouvoir un modèle de développement modéré, la commune de Martragny entend prioritairement optimiser ses potentialités de développement au profit de populations spécifiques et plus particulièrement des personnes vieillissantes. Face au vieillissement de la population observé dans le Calvados, la commune souhaite ainsi réserver une grande partie des terrains qu'elle rend constructible à l'accueil de cette population.

Ainsi, la commune entend intégrer à son projet des problématiques supra-communales en respectant non seulement les orientations du SCOT, mais en cherchant au-delà, à répondre à des besoins identifiés à l'échelle du département.

Orientations	actions, moyens et attendus
A) Assurer un développement modéré et renforcer la mixité générationnelle	► Créer au sein d'un nouveau quartier mixte (équipement pour personnes âgées/habitat) un espace intergénérationnel à part entière ► Atteindre une population de 420 habitants environ à l'horizon 2025. ; soit, un gain de 40 habitants représentant une croissance de l'ordre 9% (+0,9% par an, contre 1,2% depuis 10 ans) ► En plus de l'équipement d'accueil pour personnes âgées, réaliser une vingtaine de nouveaux logements environ, répartis dans la zone d'urbanisation future et par la transformation de bâtiments existants et/ou par densification.
B) Limiter la consommation de l'espace	► Stopper le développement de l'habitat diffus dans les écarts ► Autoriser et accompagner par la définition d'OAP le comblement de dents creuses identifiées dans le tissu existant ► Opter pour un modèle d'extension urbaine intégrée. Centrer le développement urbain sur le hameau de Saint-Léger qui offre la possibilité d'insérer les nouvelles opérations dans la trame urbaine existante ► Réduire la consommation de l'espace : Le PLU crée 3 ha environ de zone d'urbanisation future, dont 1/3 au minimum réservé au développement de l'habitat (entre 1,0 et 1,5 ha) pour une densité moyenne de l'ordre de 10 logements à l'hectare, en zone à urbaniser.

	Période	Nombre de logements produits (estimation)	Surface consommée (estimation en hectare)	Densité moyenne	Consommation annuelle
	2000-2015	21	3,6 ha	6 log. / ha	0,24 ha
	2015-2025	20	1,35 ha	10 log. / ha	0,13 ha
C) Amplifier les qualités du cadre de vie	► Mettre en place un plan de circulations douces cohérent avec le fonctionnement de la commune et les polarités existantes (lien centre-bourg/Hameau de saint-Léger), en s'appuyant pour ce faire sur les chemins ruraux existants et en les complétant par des aménagements plus urbains ► Permettre aux habitants actuels et futurs d'adapter leur habitation en fonction de leurs besoins (évolutions de la cellule familiale) et des évolutions des normes de la construction neuve ► Sécuriser les déplacements automobiles sur la commune ► Le développement des communications numériques contribue également à l'amélioration du cadre de vie. Dans cette optique, la commune souhaite offrir l'accès au numérique au plus grand nombre grâce à une desserte en haut débit et à l'usage de la fibre optique jusqu'aux habitations (habitat ancien et nouvelles opérations d'habitat et d'activités), notamment en s'appuyant sur des infrastructures neutres et mutualisées comme le Réseau d'Initiative Public (R.I.P.) départemental et notamment sa boucle secondaire.				
D) Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans la structure urbaine existante	► Promouvoir, dans les zones d'urbanisation future un modèle urbain répondant aux objectifs de durabilité : mixité sociale et diversité des typologies de logements adaptées aux revenus de chacun. ► Veiller à l'intégration des opérations futures dans leur environnement naturel ou urbain (implantation, volumétrie...) et promouvoir la réalisation de programmes respectueux de l'environnement. ► Valoriser les lisières urbaines en protégeant les espaces de transition situés entre les zones bâties et l'espace agricole (vergers et herbages).				

Conforter la fonction résidentielle de la commune



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Zones urbanisées |  | Extension dédiée à l'habitat et à l'hébergement de personnes âgées |
|  | Centralité |  | Equipement sportif et de loisirs |
|  | Centrer le développement sur Saint-Léger |  | Cheminements piétons à aménager ou à conforter |
|  | Opter pour des extensions intégrées |  | Carrefour à sécuriser |
|  | Maîtriser les écarts | | |

2. Valoriser les atouts naturels et paysagers de la commune

L'approche durable du développement territorial revêt **une dimension écologique importante** et ce d'autant plus pour une commune comme Martragny, qui est dotée d'un caractère rural marqué. C'est pour cette raison que les élus tiennent particulièrement à **protéger les richesses naturelles et patrimoniales** de la commune.

Son territoire présente en effet une **diversité de milieux**: terres agricoles, espaces boisés, (corridors humides), prairies et trames bocagères etc. autant d'éléments constitutifs d'un cadre de vie agréable, et d'une **image de « commune verte »**.

Dans cette optique plusieurs entités sont identifiées :

- les sites naturels et paysages remarquables vis-à-vis desquels l'impact de l'urbanisation doit être limité au maximum.
- les constructions, installations qui représentent des marqueurs identitaires forts.
- la trame bocagère et les boisements à protéger en raison de leur double intérêt : pour la biodiversité d'une part et pour limiter les inondations liées au ruissellement d'autre part.

Orientations	actions, moyens et attendus
A) Assurer la protection des espaces naturels et préserver les milieux sensibles.	► Protéger les milieux naturels d'intérêt écologique : • espaces boisés • trame bocagère • corridors humides... ► Maintenir les continuités écologiques en constituant une trame verte locale à partir des haies et chemins de la commune.
B) Protéger les éléments remarquables du patrimoine bâti.	► Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et architectural présentant un intérêt à l'échelle locale • mise en œuvre de dispositions réglementaires spécifiques. • prescription de principes d'aménagement et d'architecture à respecter, garantissant ainsi leur entretien et encadrant leur évolution dans le respect de leur caractère originel.

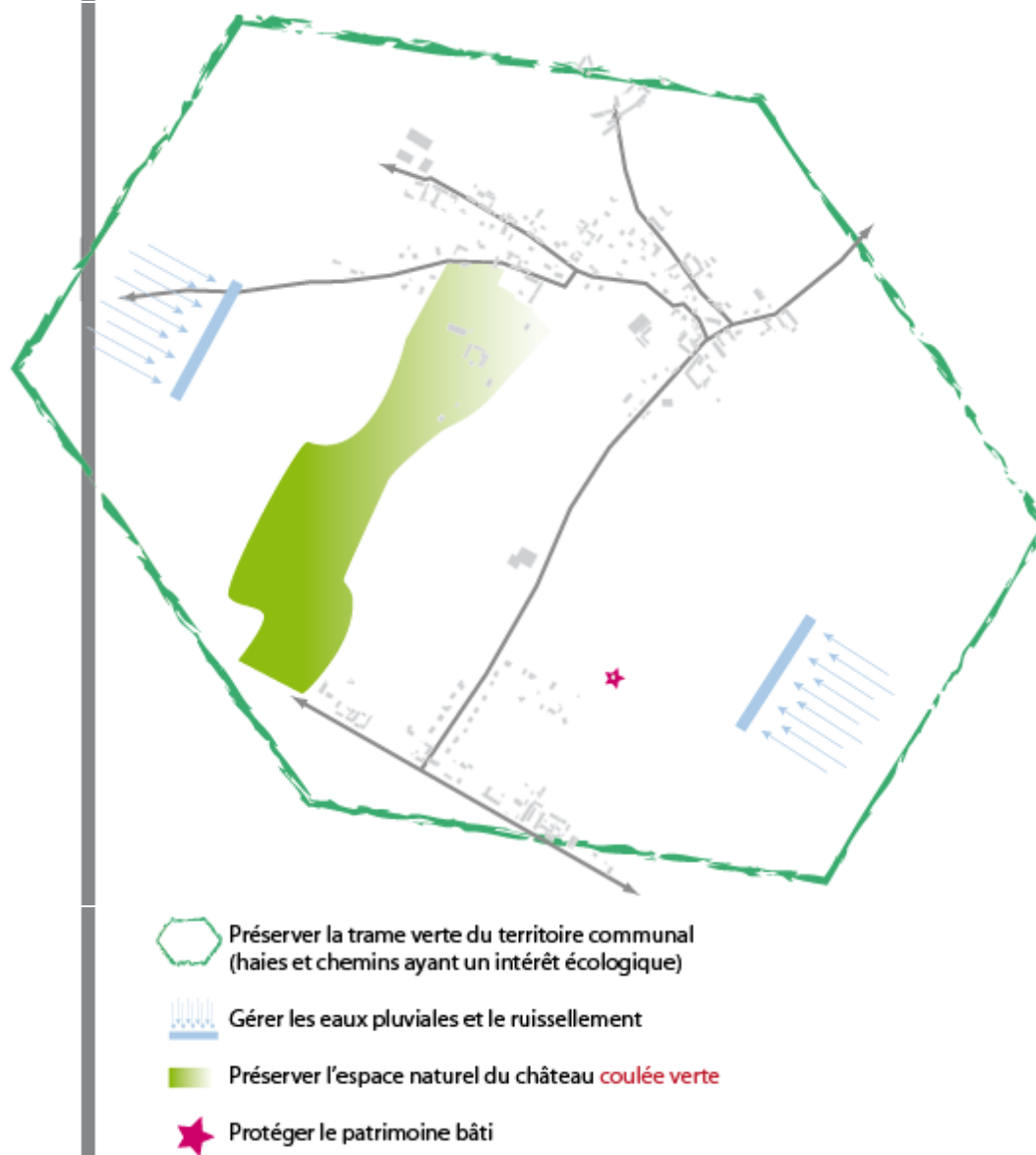
C) Prendre en compte les risques et nuisances.

► Prendre en compte les **risques naturels** prévisibles dans le futur règlement du PLU (remontée de nappe...)

► **Lutter contre le ruissellement**

- non seulement en maintenant les haies et les fossés, mais en imposant la plantation de linéaires supplémentaires à l'occasion de futures opérations.
- en créant des dispositifs de gestion des eaux pluviales aux points stratégiques en termes de captage.

2 Protéger le patrimoine naturel et bâti



3. Protéger et pérenniser l'activité économique

L'activité agricole constitue une richesse économique et paysagère, nécessaire à l'équilibre du territoire, à la maîtrise de l'urbanisation et à la qualité du cadre de vie.

Outre le principe de protection spatiale, la commune souhaite également faciliter l'adaptation et la modernisation de l'outil de production de l'activité agricole ce qui induit non seulement une protection des terres entourant les sièges d'exploitation (classement en zone A), mais également la définition de dispositions plus spécifiques. Il s'agit par exemple, de donner la possibilité de réaffecter d'anciens bâtiments grâce à la diversification agricole (chambre d'hôte, gîte rural...) : l'objectif étant de rendre une certaine valeur d'usage au bâti et permettre à l'exploitant de financer sa modernisation.

La commune souhaite également maintenir sur son territoire les filières équine et touristique ainsi que d'autres activités comme l'artisanat. Elles contribuent en effet à la dynamique locale. Le haras par exemple joue un rôle dans l'animation territoriale. Il est également représentatif d'une certaine tradition locale liée à la filière équine.

Le maintien de ces établissements implique de leur offrir les meilleures conditions de fonctionnement.

Orientations	actions, moyens et attendus
A) Préserver le potentiel agronomique du domaine agricole et contribuer à son développement	► Maintenir une agriculture performante, en préservant les continuités des espaces concernés. Garantir ainsi la préservation du domaine agricole dans le temps. ► Œuvrer pour un développement de l'urbanisation respectueux du potentiel du domaine agricole en limitant l'impact du développement urbain sur les terres agricoles. ► Proscrire toute construction d'habitation nouvelle à proximité des bâtiments d'exploitation, à l'exception des habitations nécessaires aux personnes travaillant sur les exploitations en question ► Rendre possible les transformations d'usage du bâti agricole mémoriel (et signalés comme relevant du patrimoine bâti local) pour l'exercice d'activités économiques considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitation (chambres d'hôtes, gîtes-relais, vente directe...)
B) Conforter la filière agro-touristique et les autres activités présentes	► Maintenir et faciliter les activités d'hébergement touristique de plein air. Protéger les cheminements doux qui desservent ces lieux ainsi que les parcours pédestres qui accompagnent ces activités sur le plan touristique et récréatif. ► Offrir de bonnes conditions d'exercice à l'entreprise de taille de pierre, ainsi qu'au haras. Préserver par ailleurs, la compatibilité, en termes de risques et nuisances, de ces activités avec l'habitat.

Protéger et pérenniser l'activité économique

