



VAL
ÈS COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES
DUNES

PLUI DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VAL ÈS DUNES

VAL ÈS DUNES
1, RUE GUÉRITOT
14370 ARGENCES
02 31 15 63 70
cdc@valesdunes.fr

APPROBATION

Vu pour être annexé à
la délibération du conseil
communautaire

EN DATE DU 4 JUIN 2026

LE PRÉSIDENT
PHILIPPE PESQUEREL

RAPPORT DE PRÉSENTATION

LIVRET 2 - CHOIX ET JUSTIFICATIONS

PIÈCE N°

1-2

LIVRET 2 : Choix et justifications

Sommaire du livret 2

14. CHOIX FONDAMENTAUX POUR ÉTABLIR LE PADD	2
dont ceux au regard de l'environnement	
14.1. En conclusion du diagnostic	3
14.2. Les bases du PADD	3
14.3. Les grands choix du PADD déclinés dans le PLUi	6
14.4. La sobriété foncière de VED, au service de l'inscription de Caen Métropole dans la trajectoire « ZAN 2050 »	10
14.5. Mise en œuvre réglementaire du PADD dans les O.A.P. et le règlement	20
15. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS RETENUES POUR LES OAP	22
15.1. Introduction	23
15.2. Présentation et justification des OAP thématiques	23
15.3. Présentation et justification des OAP sectorielles	27
16. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT	30
16.1. Introduction	31
16.2. Présentation du zonage	33
16.3. Application des limitations prévues par le Code de l'urbanisme pour la constructibilité dans les zones A et N	41
16.4. Présentation d'autres dispositions réglementaires spécifiques retenues pour la mise en œuvre du PADD	44
16.5. Tableau de surfaces des différentes zones du PLUi	55
16.6. Nécessité des règles au regard des orientations et objectifs du PADD	56

Présentation du livret 2

Les différents chapitres de ce deuxième livret exposent les justifications prévues par le code de l'urbanisme (version mi 2025) :

Article L.151-4 :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. »

Article R.151-2 :

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L151-9 ;

(...)

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre. Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »



14. CHOIX FONDAMENTAUX POUR ETABLIR LE P.A.D.D. *dont ceux au regard de l'environnement*



14.1. En conclusion au diagnostic

Un PLUi pour répondre aux risques d'une évolution "au fil de l'eau", sans cohérence territoriale

La prise en compte de ce qui résulterait de l'absence de mise en œuvre du PLUi (= scénario d'évolution au fil de l'eau) permet de mesurer l'intérêt de la démarche ainsi que des objectifs, orientations et règles d'un PLUi mis en œuvre à la bonne échelle, pour l'évitement ou la réduction/compensation des effets induits par une urbanisation et un aménagement du territoire sans cohérence, ni concertation territoriales.

En effet, faute d'organisation de l'urbanisation à l'échelle de ce territoire périurbain, le plus dynamique de l'aire urbaine caennaise, les risques sur la cohérence des politiques d'accueil d'activités économiques et de complétude de l'offre de logements et d'équipements à l'échelle du bassin de vie d'Argences-Moult, se seraient accrus. Les tendances actuelles : insuffisante maîtrise de la consommation de l'espace, de la préservation de la trame verte et bleue, ainsi que de la prise en compte partielle des zones de risques et nuisances, se seraient poursuivies :

- poursuite d'une importante création de parcs de logements, insuffisamment diversifiés, vu les besoins du territoire avec pour conséquence la consommation de terres agricoles au détriment de la densification, l'absence de restructuration de secteurs en friches ou vétustes, et le risque de développement de la vacance dans d'autres parcs de logements plus anciens (dans le territoire ou au-delà sur Caen la mer),
et plus particulièrement, poursuite d'une urbanisation très importante sur la commune de MOULT, avec peu d'égard quant à la consommation de l'espace agricole et sur les incidences de la création excessive de nouveaux logements, sur les autres parcs existants ou le financement des équipements collectifs nécessaires,
- poursuite d'une urbanisation consommant des terres agricoles (dont certaines sont de bonne à très bonne qualité agronomique), ou réduisant les surfaces exploitables par « grignotement » du fait d'une urbanisation peu dense aux abords des terres exploitables ou des sites d'exploitation (particulièrement dans les communes où l'urbanisation est régie par une carte communale),
- poursuite d'une urbanisation peu prévenante aux abords des zones de risques et nuisances (voie ferrée, lignes électriques très haute tension, site d'exploitation agricole, sites d'activités,...),
- poursuite de l'implantation de parcs éoliens ou de fermes solaires, avec le risque de peu d'égard vis-à-vis des populations concernées ou des espaces d'intérêt agricole et écologique majeur de VED,
- disparition de patrimoines écologiques ou paysagers par banalisation ou destructions des éléments structurants (haies, mares, boisements, ...) avec aggravation des risques d'inondation ou liés au ruissellement dans un contexte d'augmentation à moyen terme de la pluviométrie,
- accroissement des « frictions » entre les différents modes d'occupation du territoire, et en particulier entre habitants et exploitants agricoles,
- difficultés de mise en œuvre des politiques d'aménagement intercommunales (sur le cyclable, le développement économique, les équipements collectifs, ...) du fait de stratégies d'aménagement à l'échelle communale, conduites de façon concurrentielle (implantations d'activités économiques dont de commerces par exemple) ou à une échelle trop réduite pour le financement de besoins plus globaux (équipements culturels par exemple).

L'absence de PLUi aggraverait les conflits politiques sur la cohérence de l'urbanisation du territoire communautaire et sur sa compatibilité avec les objectifs du SCOT. Elle maintiendrait en application des cartes communales et des PLU anciens, non encore adaptés aux enjeux climatiques, écologiques et énergétiques actuels.

Les objectifs suivants du SCOT et de la réglementation récente ne seraient pas, ou moins bien, mis en œuvre :

- La limitation de la consommation d'espace et la réduction de l'étalement urbain,
- L'équilibre territorial de la répartition des nouveaux logements, commerces et zones d'activités,
- La préservation d'une vaste trame verte et bleue fonctionnelle,
- La protection de patrimoines bâtis, paysagers et écologiques,
- Une prise en compte affinée des risques et nuisances,
- Des mesures d'adaptation du territoire aux changements climatiques et à l'impératif de réduction des énergies carbonées.

14.2. Les bases du PADD

Introduction

Les grands choix qui ont guidé l'élaboration de ce nouveau document de planification à l'échelle de la communauté de communes Valès dunes, étendue à la commune de Saint-Sylvain au 1^{er} janvier 2025, s'initient dans les attentes, besoins et ambitions des élus de ce territoire, tels qu'ils ont été exprimés dans les instances communautaires, et dans ceux portés par la population et les différents acteurs qui participent à la vie de VED, tels qu'ils se sont exprimés dans les différentes concertations et consultations.

Leur prise en compte a été encadrée :

- par les attendus de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, qui promeut un développement et un aménagement des territoires, choisi partant des notions d'équilibre entre les différentes parties du territoire, de qualité urbaine, architecturale et paysagère, de diversité des fonctions urbaines, de sécurité et de salubrité publique, et de préservation de l'environnement.
- par les objectifs fixés à VED par le SCOT de Caen Métropole, dont la modification pour mise en compatibilité avec le SRADDET est en cours, lors de l'arrêt des études.
- et par les évolutions récentes de la réglementation en ce qui concerne l'inscription du territoire dans la trajectoire « *zéro artificialisation nette en 2050* » inscrites dans la Loi Climat et Résilience promulguée en Aout 2021 et traduites par la modification du SRADDET approuvée au printemps 2024.

Le PADD du PLUi explicite ainsi les objectifs que poursuit VED pour l'aménagement, l'équipement, et l'urbanisation de son territoire, ainsi que pour la préservation et la mise en valeur de son environnement, de ses paysages et de ses patrimoines. Ils ont été arrêtés par les élus à l'issue des différentes études, concertations et débats d'orientations. Ils se sont nourris d'autres études conduites parallèlement :

- ✓ Un SCHEMA DIRECTEUR CYCLABLE adopté par VED fin 2022,
- ✓ Un SCHÉMA DIRECTEUR DE GESTION DES EAUX PLUVIALES, conduit parallèlement au PLUi,
- ✓ La définition des ZONES D'ACCELERATION pour l'implantation préférentielle des énergies renouvelables sur les communes,
- ✓ ...

Préalables au projet, fondements politiques du PADD

- ✓ Déployer un projet de territoire qui contribue à la cohésion et à la cohérence de la communauté de communes ;
- ✓ Conforter la place et l'identité périurbaine de Val ès dunes, entre la communauté urbaine de CAEN LA MER et les territoires plus ruraux du Pays d'Auge ;
- ✓ Planifier un développement durable en compatibilité avec les objectifs portés par le SCOT de Caen Métropole ;
- ✓ Inscrire le territoire dans la trajectoire « *zéro artificialisation nette en 2050* » et organiser son adaptation aux changements climatiques.

Une projection démographique inscrite dans celle du SCOT de Caen métropole

Note : afin de ne pas donner l'illusion d'une précision supérieure à ce que permettent raisonnablement les données actuelles et hypothèses à échéance de 15ans, sur un territoire de petite taille comme VED où l'ordre de grandeur des marges d'erreur et de progression est proche, les données qui suivent sont arrondies à +/-5 près.

RAPPELS :

- La population de VED (périmètre 1^{er} janvier 2025) a plus que doublé entre 1975 et 2025. L'INSEE décompte 20 565 habitants au 1^{er} janvier 2022, soit une croissance qui s'est poursuivie à un rythme important (elle est égale à +1,2% en moyenne annuelle entre 2015 et 2021 sur le territoire hors saint Sylvain). Elle est encore de +1% au 1^{er} janvier 2023 (périmètre avec Saint Sylvain). Elle doit être autour de +0,7% à 0,8% par an entre 2023 et 2025 (en tenant compte du fort ralentissement immobilier de ces dernières années, ce dont témoignent les opérations d'aménagement fortement ralenties ou autorisées et non commencées).
- Elle est la conséquence d'un parc de résidences principales qui a fortement augmenté avec la périurbanisation (sans que n'augmente parallèlement la vacance longue durée et alors que le parc de résidences secondaires continue de se réduire) : à un rythme de l'ordre de 2% par an depuis 25 ans.
- La taille des ménages s'établit toujours autour de 2,5 personnes par résidence principale, grâce à un solde naturel qui, à côté du solde migratoire, reste largement positif.

Ces rappels confirment que VED est l'un des territoires de Caen Métropole (et de la région Normandie) les plus dynamiques, vu la poursuite d'un développement résidentiel qui reste accessible pour les ménages de la classe moyenne, relativement aux parties nord et ouest du territoire métropolitain.

Choix de la croissance résidentielle à venir

On fera en conséquence l'hypothèse, que fin 2025 la population du territoire s'établit à environ 21 000 personnes qui habitent 8400 logements (vu les évolutions récentes).

- ✓ *Hypothèse haute* : poursuite d'une croissance de +0,7% par an sur 15 ans : elle conduirait à une augmentation d'environ 2320 habitants, soit 23 320 habitants en 2040 ;
- ✓ *Hypothèse basse* : poursuite d'une croissance de +0,35% par an sur 15 ans : elle conduirait à une augmentation d'environ 1160 habitants, soit 22160 habitants en 2040 ;

Le SCOT, approuvé en 2019, porte un objectif de croissance sur son territoire de 0,7% en moyenne annuelle, qui semble être atteint à ce stade, comme en témoignent les dernières données connues (2022) de l'INSEE.

Vu les potentialités d'accueil d'activités économiques nouvelles (dont industrielles), l'excellence de ses infrastructures et de sa desserte (tant automobile que ferroviaire), ainsi que l'importance de ses potentiels fonciers, VED retient, pour son projet **une hypothèse de croissance à (en solde net) + 0,5% en moyenne annuelle : soit + 1 750 habitants sur 15 ans.**

Calcul du besoin de logements (et du point mort)

Le « POINT MORT » correspond au nombre de logements nécessaires au maintien de la population, toute chose égale par ailleurs. Il est calculé pour 2040, sur la base des hypothèses suivantes quant à la taille des ménages, au besoin de renouvellement du parc de résidences principales et aux variations des parcs de logements vacants ou secondaires.

- Besoin de renouvellement du parc : le parc de VED est globalement un parc récent du fait de l'importance de la construction de ces dernières décennies. Le parc ancien est de petite taille du fait des démolitions de la Libération. Le besoin de renouvellement restera faible tant du fait de l'âge moyen du parc, que de la tendance actuelle qui privilégie la rénovation à la démolition. Ce besoin de renouvellement concernera principalement le parc social.
On évaluera ainsi le besoin de renouvellement à environ 1% du parc soit une centaine de logements sur 15ans (environ 70 par décennie).
- Évolution de la vacance : La vacance récente a un peu augmenté avec le ralentissement du marché immobilier. Elle va se résorber rapidement avec sa reprise, vu la pression immobilière qui ne peut que se renforcer et vu la réduction des possibilités de constructions neuves dans l'espace rural. Quant à la vacance « dure », les études ont montré qu'elle était faible sur le territoire (vu les raisons évoquées précédemment). On fera l'hypothèse de la remise sur le marché d'une centaine des 375 logements déclarés vacants en 2021 ;
- Évolution du parc de résidences secondaires ou de logements occasionnels : ce parc est aujourd'hui très petit (130 logements). Le VED n'est pas un espace attractif pour le tourisme, et la demande immobilière devant rester forte, y compris dans l'espace rural (où elle va se renforcer avec la fin de la construction neuve éparse), on fait l'hypothèse qu'il va rester globalement stable.

On évalue ainsi que le besoin de renouvellement du parc sera équilibré par la remise en marché de logements vacants, et que l'incidence de l'évolution du parc de logements secondaires ou occasionnels restera marginale.

- Variation de la taille des ménages : c'est pour VED l'essentiel de l'enjeu. La variation résultera de l'évolution du solde naturel (baisse de la natalité /augmentation de la mortalité) et de l'évolution des modes de vie (décohabitation ; maintien des personnes âgées dans leur logement). Pour VED, après une baisse très ralentie par rapport à d'autres territoires, la taille des ménages devrait baisser sensiblement avec la baisse nationale de la natalité, le vieillissement des ménages arrivés dans les quartiers pavillonnaires ces dernières décennies (qui vont pouvoir s'y maintenir vu la desserte et l'équipement des pôles du territoire).
 - *Hypothèse haute* : une taille moyenne des ménages en 2040 à 2,3 supposerait la création de 730 logements pour maintenir la population ;
 - *Hypothèse basse* : une taille moyenne des ménages en 2040 à 2,2 supposerait la création de 1145 logements pour maintenir la population ;

En conclusion, vu les différentes hypothèses précédentes le projet retient un besoin de logements a minima de 1700 logements qui se détaille comme suit.





Le projet sera ainsi fondé sur une prévision de croissance à 0,5% en moyenne annuelle et, vu les évolutions démographiques, une taille moyenne des ménages comprise entre 2,2 et 2,3 personnes par résidence principale. C'est ainsi à minima 1700 logements qui seront nécessaires, (sur le fondement des données actuelles), pour les 15 ans à venir, à la fois pour atteindre le renouvellement de la population (55% de la production) et la croissance souhaitée.

Ces hypothèses (qui font fortement varier le nombre de logements nécessaires, en fonction du niveau nécessaire pour atteindre le point mort) soulignent la nécessité de l'adaptation du projet au fur et à mesure des évolutions démographiques constatées, vu l'incertitude structurelle de ces prévisions pour le long terme.

Nota : le SCOT (de 2019) prévoyait la production de 2900 logements sur 20 ans pour VED, soit 2175 sur 15 ans à nombre moyen constant. Avec la présente hypothèse démographique, le projet, reste donc en deçà de ces objectifs de production, en intégrant une forte réduction de la consommation de l'espace et des perspectives de croissance moindres.

Temporalité du P.A.D.D. et conditions fixées à la traduction de ses orientations dans les pièces réglementaires du PLUi

Le PADD du PLUi de VED explicite les objectifs et projets d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme ou de construction, ainsi que de préservation et de mise en valeur de l'environnement, des paysages et des patrimoines, que les élus ont retenus pour le devenir de leur territoire, à l'issue des études et concertations.

Ils sont envisagés pour **une mise en œuvre sur une quinzaine d'années**, soit de l'approbation du PLUi à 2040, en compatibilité avec la période de mise en œuvre du SCOT de Caen Métropole, approuvé fin 2019, et les périodes adoptées par la Loi Climat et Résilience (2021/2030 et 2031/2040), pour l'atteinte de l'objectif de « zéro artificialisation nette en 2050 ».

Ses objectifs et projets seront déclinés au fur et à mesure des besoins d'évolution de l'urbanisation sur le territoire, en orientations et règles dans les pièces réglementaires du PLUi, que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les règlements (écrit ou graphique).

La première déclinaison réglementaire, réalisée lors de l'élaboration du PLUi, pourra être ajustée au fil du temps et en tant que besoin, par des procédures appropriées, sur le fondement d'une évaluation des premières étapes de mise en œuvre du PLUi ou du bilan intermédiaire de sa mise en œuvre prévu par le Code de l'Urbanisme.

Ainsi le PADD fournit le cadre à l'évolution souhaitée pour les 15 ans à venir, les outils réglementaires (Règlement et OAP) précisent les attendus et projets, étape par étape. Ils sont modifiables pour s'adapter à la conjoncture et aux nombreuses incertitudes :

- législatives quant à l'évolution de la Loi Climat et Résilience, et à celle des modes de financements et d'imposition du logement,

- démographiques, qui ne permettent pas de savoir si la baisse récente de natalité est structurelle ou seulement conjoncturelle,
- géopolitiques qui pourraient conduire à de nouvelles politiques industrielles ou nouveaux projets d'infrastructures (la guerre au Moyen-Orient a créé une nouvelle crise énergétique en février 2026),
- climatiques qui ne permettent pas d'augurer précisément des changements à venir (VED semble présenter un territoire plutôt préservé à moyen terme),
- ...

La traduction réglementaire du projet pourra être progressive et adaptable pour éviter de réviser trop vite le document, ce qui est une démarche longue et coûteuse pour la communauté de communes. Elle permettra de prendre en compte :

- les objectifs de réduction de la consommation de l'espace et, à partir de 2030, ceux de réduction de l'artificialisation, pour organiser progressivement l'urbanisation et l'aménagement du territoire communautaire, en fonction de l'évolution législative, du contexte et des besoins locaux,
- le temps nécessaire à la mise en œuvre des projets qu'ils concernent les mutations ou extensions urbaines, la création d'équipements collectifs ou l'adaptation d'infrastructures,
- les nouveaux besoins ou nouveaux projets, compatibles avec les objectifs et orientations du PADD, dès lors qu'ils seront justifiés au regard de la mise en œuvre de l'urbanisation ou de la réurbanisation déjà prévue.

Lors de l'approbation de l'élaboration du PLUi, la traduction réglementaire des objectifs et projets de VED est prévue au travers de trois phases :

- Phase 1 : à partir de l'approbation du document (2026) à fin 2030 (5 ans),
- Phase 2 : de 2031 à fin 2035 (5 ans),
- Phase 3 : de 2036 à fin 2040 (5 ans).

Cette programmation, que des évaluations régulières permettront de préciser ou d'amender, évite ainsi autant un cadre trop étroit et à trop courte vue, qui ne laisserait pas de place à de nouveaux besoins ou de nouvelles adaptations, dans un contexte de bouleversements sociétaux et environnementaux mais aussi de forte instabilité réglementaire, qu'un projet trop ample, qui comporterait un risque trop fort de consommation de l'espace et de dispersion des urbanisations, dans un contexte où la remise sur le marché foncier et immobilier des espaces et bâtiments doit être la norme (même si, à ce jour, toutes les conditions techniques et économiques pour qu'elle soit performante, ne sont pas encore réunies).

14.3. Les grands choix du PADD déclinés dans le PLUi

Le PADD organise ses orientations à partir de quatre grands axes qui se fondent sur les grandes politiques d'aménagement de ce territoire périurbain, porteur de dynamiques tant économiques que résidentielles au service de la Métropole caennaise, mais aussi d'espaces majeurs pour son agriculture et ses ressources environnementales. Il se conclut par les objectifs chiffrés de consommation de l'espace.

Un projet pour affirmer la place et le rôle de l'économie de Val à dunes au sein de la métropole caennaise

Ce premier axe réaffirme la politique économique communautaire de développement d'un tissu d'entreprises pourvoyeuses d'emplois, mais aussi d'activités ou de grands équipements, qui profitent de l'excellente desserte de VED autant par les infrastructures de communication que par les infrastructures de réseaux.

Il cible les secteurs d'accueil et en particulier la priorité donnée à l'organisation de la réurbanisation des sites en friche ou au confortement des pôles existants.

Il explicite les vocations retenues en fonction des secteurs et encadre en particulier les localisations possibles en fonction des activités, de façon à préserver les atouts des sites spécifiques dont il dispose (industrie/logistique sans flux de véhicules quotidien pour la réurbanisation de l'ancienne sucrerie ; logistique pour l'ancien site Decathlon ; grands équipements ou activités très spécifiques en lien avec le site, le long de la RD41 ; grands commerces autour du carrefour de l'envol ; ...).

Il permet que de nouvelles activités puissent s'envisager en lien avec les ressources et atouts du territoire, (aux abords de la voie ferrée, du site de la Sucrerie lorsque celui-ci sera réurbanisé, ...).

Il précise aussi les objectifs visant à préserver la qualité du cadre de vie des habitants du territoire.

Un projet de développement équilibré pour préserver la biodiversité et les ressources naturelles (dont agricoles) de VED

L'approche retenue par le PADD vise à la préservation d'un équilibre entre le développement de l'urbanisation et la préservation des espaces et infrastructures naturels, que leur intérêt principal soit écologique, agricole ou paysager. Il résulte de ce choix une forte maîtrise de la consommation de l'espace par le projet, qui est traduite au travers de plusieurs principes :

- l'interdiction de toute construction "en écart" qui ne se justifie pas par une nécessité fonctionnelle (pour l'exploitation d'une ressource agricole, forestière, ...) ou d'intérêt général (pour l'équipement du territoire ou son développement économique structurant) ;
- le recentrage de l'urbanisation sur l'armature urbaine, dans le cadre fixé par le SCOT ;
- le confortement de l'occupation de l'espace rural en limitant les nouvelles constructions aux besoins économiques ou d'intérêt collectif mais en autorisant (sous réserve d'un certain nombre de critères (voir chapitre 16) la densification de l'occupation par le changement de destination et la rénovation/amélioration du bâti existant (en particulier pour l'habitat) et la densification des hameaux et villages suffisamment desservis.
- un décompte des besoins en extension urbaine qui prend en compte le potentiel de mobilisation du bâti existant, de densification et de réurbanisation ;
- l'inscription des projets d'extension de l'urbanisation, dans un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, qui prend en compte le temps nécessaire au déploiement de ces projets. Le PADD

précise que le passage à une nouvelle phase de mise en œuvre de l'urbanisation devra être précédée d'une évaluation de la phase précédente ;

- la maîtrise de la densité d'urbanisation des nouveaux quartiers d'habitat (en extension, en densification ou en réurbanisation) ;
- la densification des parcs d'activités économiques.

La fin du mitage (résidentiel principalement) dans l'espace rural

Cet objectif conduit :

- à réduire sensiblement la création de logements à l'écart des villes et villages équipés en cessant en particulier le détachement de lots à bâtir le long des voies ou sur des propriétés à l'écart des villages équipés (voir l'armature urbaine) ;
Aucun "secteur de taille et de capacité d'accueil limitées" (STECAL) n'est ainsi retenu pour de l'habitat. Lorsque des hameaux présentent une mixité fonctionnelle et des réseaux et dessertes suffisants, ils sont classés en zone urbaine pour faciliter leur densification.
- à encadrer la constructibilité sous statut agricole : elle doit résulter de nécessités pour l'exploitation et répondre aux mêmes impératifs que les autres destinations, c'est-à-dire construire et artificialiser les terres agricoles avec parcimonie.

La prise en compte du « potentiel d'occupation » des bâtiments existants

Pour préserver l'occupation de l'espace rural sans que ne se poursuivent les artificialisations constatées les décennies précédentes (qui altèrent la trame verte et bleue et la fonctionnalité de l'espace agricole) :

- la réhabilitation/valorisation du bâti est facilitée : changement de destination ; densification de l'occupation ; autorisation d'extensions et d'annexes tant pour les logements que pour les activités économiques, dont touristiques, etc. ;
- le changement de destination est encadré pour qu'il soit compatible avec la desserte par les voies et réseaux, la quiétude du voisinage, la protection des sites d'exploitation agricole pérenne et la préservation de l'environnement et des paysages ;

La prise en compte du potentiel de ré-urbanisation

Le diagnostic a permis de cibler les secteurs pouvant être réurbanisés. Vu leur intérêt urbain et la complexité de leur réurbanisation, si certains font dès à présent l'objet d'études, le devenir d'autres n'est pas encore tranché (sur Ouezy par exemple).

La prise en compte du potentiel de densification des espaces urbanisés

La mise en œuvre de cet objectif a justifié un travail cartographique détaillé, pour recenser le potentiel foncier théoriquement disponible, décompte fait des espaces à protéger pour leur intérêt écologique ou paysager, ou à préserver de l'urbanisation vu leur situation dans des zones de risques et de nuisances, ou qui ne sont pas desservables par les voies et réseaux programmés.

Ces espaces ont été délimités en tenant compte :

- des potentialités de dessertes,
- de leur forme, autorisant ou non la division dans un contexte foncier plus ou moins tendu suivant la situation au sein du territoire communautaire. On rappellera que le prix du foncier influence directement la probabilité de la division.

Pour calculer le potentiel de logements porté par la densification, sur le temps du PLUi, un coefficient de rétention foncière a été pris en compte ainsi qu'une densité résidentielle brute moyenne, variable en fonction de la place des secteurs dans l'armature urbaine.



En effet, la rétention foncière s'exprime dans la différence qui existe entre les objectifs d'intérêt général (réponse aux besoins du territoire ; respect des enjeux environnementaux, etc.) défendus par la planification, et les choix individuels (dont la rationalité n'est pas qu'économique). Si le terrain est un bien (dont le prix varie), un actif (qui s'inscrit dans un plan patrimonial) ou un bien d'usage (qui est peu sensible aux valeurs économiques), il fera ou pas l'objet de densification, dans le temps de vie de son propriétaire. Ainsi, plus les urbanisations sont récentes moins la densification douce est probable.

En conséquence, la détermination cartographique du potentiel et la mise sur le marché de ce potentiel foncier restent aléatoires, mais certaine pour une partie de celui-ci, vu la fin de la disponibilité foncière de lots à bâtir dans l'espace rural.

Aussi, le projet retient un potentiel de densification calculé en distinguant d'une part la taille des secteurs à densifier et d'autre part leur place dans l'armature urbaine (voir le chapitre 15). Il fait l'hypothèse, vu les historiques, d'un coefficient de rétention foncière d'1/3.

Un développement urbain à venir mis en cohérence avec l'armature urbaine (et donc la taille et le niveau d'équipements de chaque entité urbaine)

(voir ci-après)

La maîtrise de la densité dans les futurs quartiers d'habitat

Les Orientations du SCOT sont appliquées au territoire comme explicité dans le chapitre 15. Elles varient en fonction de l'armature urbaine, d'une densité brute minimale prescrite aux nouveaux quartiers de logements. Elle est de 25 logements à l'hectare sur les pôles urbains principaux, de 15 logements par hectare dans les hameaux ou villages de l'espace rural hors pression foncière, avec un niveau intermédiaire de 20 logements à l'hectare pour les villages sous pression périurbaine.

La maîtrise de consommation de l'espace par les parcs d'activités

Il est retenu :

- une plus forte maîtrise des espaces dédiés au stationnement, par le contingentement du stationnement (prévu par le code de l'urbanisme) et la mutualisation des espaces ;
- l'application de la maîtrise des surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation pour du commerce en application du DAAC du SCOT.

La définition et la préservation d'une trame verte et bleue

La trame verte et bleue matérialise le réseau d'espaces de déplacements et d'habitats que le projet préserve dans l'espace rural (c'est-à-dire naturel et/ou agricole), pour prendre en compte la biodiversité et les services écologiques qu'elle rend (limitation de l'érosion des sols et aide à la réduction des inondations, fertilisation, pollinisation, épuration de l'eau, cadre paysager, ...).

Le projet distingue ainsi deux types de grands intérêts écologiques qui sous-tendent ses orientations :

- le premier correspond au réseau écologique le plus structurant. Cibléd par les documents de rang supérieur (SRADDET, SCOT), il est strictement protégé et cette protection est traduite par le règlement (zonage et règlement écrit). Il s'organise autour de la trame bleue du territoire (marais et vallées).
- Le second correspond aux boisements et au bocage, essentiels pour l'intérêt de ses services environnementaux et la qualité des paysages qu'ils produisent.

Les orientations se déclinent par type d'espaces : les haies (et par extension la ripisylve) ; les mares ; les boisements. Pour ces derniers, le projet ne retient d'exception au principe de préservation que pour des contextes très particuliers : pour un besoin impératif d'espaces de développement dans des secteurs où il

n'y a pas d'alternative, du fait de la présence préalable de grands établissements industriels (difficile à délocaliser) ou de l'ensemble des autres atouts de la localisation retenue pour l'urbanisation (desserte, éloignement de l'habitat ; moindre impact agricole ; absence de risques naturels majeurs ; ...).

Par les OAP thématiques, le projet prévoit la compensation des éléments qui, par exception (prévues par le règlement) seraient détruits.

La protection d'une trame noire au service de la biodiversité

Vu, d'une part, l'intérêt pour l'aire urbaine caennaise, des espaces naturels remarquables de VED et en particulier de la biodiversité et des ressources en eau que recèlent ses marais, et d'autre part, la forte présence de grandes infrastructures de réseaux ou de communication, le PADD prévoit des orientations en faveur de la préservation d'une trame noire dans les espaces naturels remarquables du territoire ainsi que la baisse du temps d'exposition et de l'intensité lumineuse au niveau des infrastructures et urbanisations.

La prise en compte de l'activité agricole et de la protection des sols d'intérêt agronomique majeur

Vu l'importance de l'activité agricole, le projet fait le choix de préserver autant que possible la fonctionnalité de l'espace agricole et de prendre en compte les sites d'exploitation agricole dans ses choix. Il évite l'urbanisation des terres à haute valeur agronomique. Il limite, en systématisant les lisières à créer et à préserver les « frictions » avec l'urbanisation et en particulier, avec l'habitat.

Pour préserver la fonctionnalité de son espace agricole, il limite strictement l'étalement urbain, tout en permettant les diversifications compatibles avec les activités agricoles.

La préservation ou création de lisières urbaines et coupures d'urbanisation au service de la qualité du cadre de vie, de la protection de l'activité agricole et de la biodiversité

Le projet systématise la création de zones de transition entre les espaces agricoles et naturels et l'urbanisation. Elles visent à éviter l'étalement urbain, la perte de continuité de l'espace agricole et naturel (celui-ci étant déjà largement divisé par de grandes infrastructures de communication ou de réseaux), à développer les continuités écologiques grâce aux plantations et espaces non imperméabilisés qui les forment, à constituer des zones de recul pour limiter les conflits de voisinage.

Le projet prévoit ainsi, la qualification des paysages urbains (franges urbaines, abords d'infrastructures, clôtures, ...) principalement par le recours à une large végétalisation (constitutive de l'identité normande), adaptée aux changements climatiques à venir.

Choix de l'armature urbaine et répartition de l'offre d'habitat à pourvoir

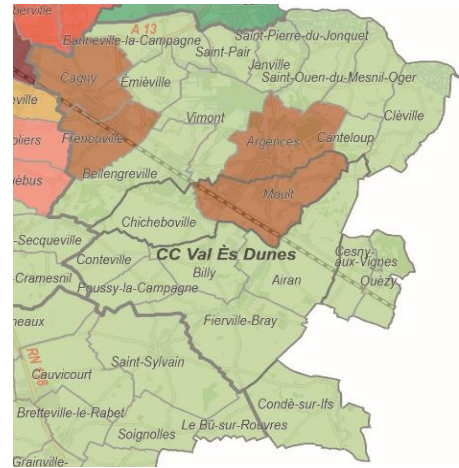
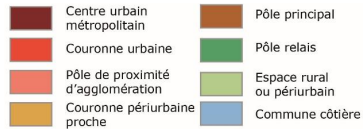
Définition d'une armature urbaine adaptée à VED et compatible avec celle du SCOT

Sur le fondement du diagnostic (voir le tableau des équipements et services par commune chapitre 4), des dynamiques propres à chaque espace, des enjeux agro-environnementaux mais aussi des choix des élus communaux, l'armature urbaine à l'échelle du SCOT a été précisée à l'échelle de VED, afin d'ajuster au plus près des enjeux, les règles et orientations à venir : taille des extensions d'urbanisation, densités résidentielles, orientations de desserte, etc.

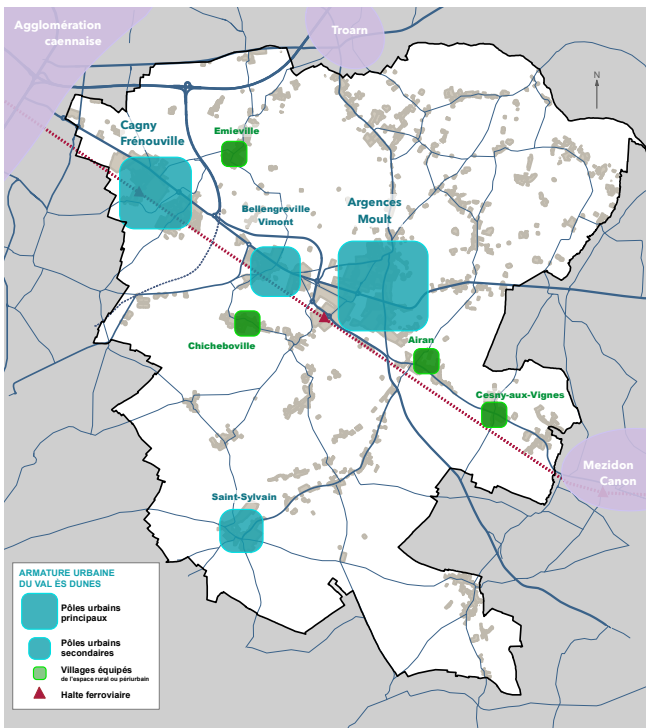
Ainsi, le PLUi retient une armature urbaine avec 4 niveaux, en prenant en compte la taille des entités urbaines (et non le découpage administratif en communes, vu les regroupements récents) pour disposer

ses objectifs, orientations et règles, en fonction de la taille de chaque entité urbaine et de sa situation (et attractivité) vis-à-vis de l'agglomération caennaise. Ce sont :

L'ARMATURE URBAINE DU SCOT *Extrait du DOO du SCoT Caen - Métropole*



L'ARMATURE URBAINE PRÉCISÉE DU PLUI



Niveau 1 : les 4 pôles urbains principaux :

Ce sont deux bi-pôles qui concentrent l'essentiel des équipements, activités et services sur VED : Cagny-Frénouville et Argences-Moul. Chacun est desservi par une halte ferroviaire, dont l'amélioration de la desserte pourrait conforter la qualité écologique et énergétique du développement urbain. Chacun jouxte une zone d'activités économiques (à restructurer pour la première à conforter pour la seconde) stratégique pour la dynamique de VED et son attractivité.

Ce sont des « pôles principaux » au titre du SCOT. Toutes les autres communes ou communes déléguées sont classées par le SCOT dans « l'espace rural ou périurbain ». Aussi, pour la précision du projet, deux autres niveaux ont été ajoutés :

Niveau 2 : les deux pôles urbains secondaires

Ce sont des bourgs bien équipés :

- un bi-pôle (moins important que les deux précédents) Bellengreville-Vimont, qui regroupe deux communes séparées par un des principaux corridors écologiques du territoire. Elles ont toutes deux connu, vu leur situation en bordure de la RD613 (dont la déviation sera prochainement en service), un conséquent développement résidentiel, ces dernières décennies.
- un village de plaine bien équipé : Saint-Sylvain, qui a lui aussi connu un développement résidentiel conséquent ces dernières décennies.

Niveau 3 : 4 villages équipés de l'espace périurbain

Ce niveau prend en compte des villages plus petits, qui ont aussi choisi une croissance pavillonnaire importante du fait de leur accessibilité et de leur proximité avec les services et équipements des pôles principaux.

Niveau 4 : les communes de l'espace rural

Ce niveau regroupe les autres communes (ou communes déléguées) du territoire, à la vocation rurale plus affirmée, vu leur situation au sein de la plaine agricole exploitée, ou au sein du bocage qui devance le Pays d'Auge à l'est et au nord-est.

Choix au service d'une offre de logements et d'hébergements diversifiée

Le PADD fixe les objectifs permettant de mieux organiser la diversification des parcs de logements, vu l'importance du développement quasi-exclusivement pavillonnaire en de nombreux endroits du territoire. Ils faciliteront l'adaptation de l'offre au vieillissement de la population, à la diversité de ménages mais aussi à la densification en évitant les programmes pavillonnaires qui ne retiennent que la baisse de la taille moyenne des lots. Ils doivent permettre de déployer des offres d'accession à la propriété ou de location plus diverses et plus nombreuses.

On soulignera que l'équipement du territoire par un réseau cyclable dense et une meilleure desserte des haltes ferroviaires peuvent faciliter la création d'hébergements ou de logements plus adaptés aux jeunes adultes (qui sinon quittent le territoire au moment des études ou de leur premier emploi).

Compatibilités avec la capacité d'alimentation en eau potable et de traitements des eaux usées

Voir les justifications dans le chapitre des incidences par thématique / Livret 3

Répartition du potentiel de logements porté par le projet

PRISE EN COMPTE DE LA DENSIFICATION DOUCE :

L'étude de densification des zones déjà urbanisées, par la prise en compte du nouveau règlement graphique et de ses différentes protections agricoles ou environnementales a été réalisée cartographiquement. Elle a permis de quantifier un potentiel théoriquement densifiable.

Pour la densification douce des « petits secteurs » (1^{ère} colonne du tableau ci-contre), on a pris en compte une mobilisation d'1/3 du potentiel à 15 ans, vu les constats sur les périodes précédentes, et une rétention qui devrait rester forte dans les secteurs récemment urbanisés et là où le regroupement foncier nécessite la rend complexe.

- ✓ le potentiel de densification est évalué à 15 ans à environ 300 logements (232 + 66)

PRISE EN COMPTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION :

Les choix en faveur de la densification de l'occupation résidentielle dans l'espace rural ont conduit à autoriser le changement de destination (voir chapitre 16). Pour les quelques 80 étoiles rouges disposées lors de l'élaboration des études, auxquelles s'ajoutent les possibilités de division dans les anciens corps de ferme, après rétention foncière :

- ✓ le potentiel est évalué à 15 ans à environ 50 logements.

PRISE EN COMPTE DE LA RÉURBANISATION A VOCATION DE LOGEMENTS :

L'étude cible dix hectares de secteurs à réurbaniser avec du logement. Rapportés à la densité applicable à chaque niveau de l'armature urbaine, ils pourraient conduire à la création d'environ 240 logements, tous situés dans des communes-pôles.

- ✓ le potentiel de réurbanisation est évalué à 15 ans à environ 240 logements.

PRISE EN COMPTE DES EXTENSIONS URBAINES PROGRAMMÉES :

Les opérations déjà autorisées ou en cours en 2025 portent un potentiel d'environ 400 logements (dont environ 1/4 sont réalisés fin 2025).

La première phase de mise en œuvre du PLUi prévoit la réalisation en extension urbaine d'environ 300 logements, les deux suivantes d'environ 500 logements.

SYNTHÈSE DU POTENTIEL DE LOGEMENTS à 15 ans

Densifications	300 logements
Changement de destination	50 logements
Réurbanisation	240 logements
Autorisés / à produire	300 logements
Phase 1	310 logements
Phases 2 et 3	500 logements

porté par le PLUi approuvé : 1 700 logements :

POTENTIEL LOGEMENTS DU PROJET DE PLUI	DENSIFICATION douce (avant rétention foncière)		DENSIFICATION grands secteurs (avant rétention foncière)		FRICHE RECONSTRUCTION 2026-2040		EXTENSION URBAINE 2026-2030		EXTENSION URBAINE 2031-2040	
	SURFACE	LOGTS	SURFACE	LOGTS	SURFACE	LOGTS	SURFACE	LOGTS	SURFACE	LOGTS
Espace rural										
BANNEVILLE LA CAMPAGNE	1,0	12								
CANTELOUP	1,5	18					0,5	8		
CLEVILLE	1,1	13								
CONDE SUR IFS	2,3	27							0,7	11
JANVILLE	4,2	50							0,6	9
QUEZY	2,0	24							0,2	2
SAINT OUEU DU MESNIL OGER	1,2	14					0,5	8		
SAINT PAIR	4,7	56					1,0	15		
SAINT PIERRE DU JONQUET	1,8	22							0,4	5
BILLY	2,0	24					0,6	8		
CONTEVILLE	0,6	7								
FIERVILLE-BRAY	1,8	22								
POUSSY-LA-CAMPAGNE	1,0	12								
TOTAL	25,2	302	0,0	0	0,0	0	2,6	38	1,9	27
Pôles secondaires et villages équipés										
BELLENGREVILLE	1,3	20			0,9	18			3,0	60
AIRAN	2,0	30					1,8	27		
CHICHEBOVILLE	1,8	27							0,3	4
CESNY-AUX-VIGNES	1,4	21					1,1	17		
EMIEVILLE	2,9	44	0,9	4						0
SAINT SYLVAIN	4,3	64			1,4	28			3,5	70
VIMONT	0,5	8					0,7	14		
TOTAL	14,2	212	0,9	4	2,3	46	3,6	58	6,8	134
Pôles principaux										
ARGENCES	2,6	39	0,9	17			4,8	120	7,1	178
MOULT	2,5	38	1,8	45			3,3	83	2,6	65
CAGNY	3,0	45			2,2	55				
FRENOUVILLE	4,5	68			5,5	138	0,4	10	4,0	100
TOTAL	12,5	188	2,7	62	7,7	193	8,5	213	13,7	343
TOTAL VED	51,8	702	3,5	66	10,0	239	14,7	308	22,4	503
après rétention foncière		232								

C'est donc à ce stade un projet « prudent » qui est porté par le projet. Il pourra prendre un peu d'ampleur, avec une conjoncture plus favorable et de nouveaux projets.

Il repose sur des hypothèses qui tiennent compte de la pression foncière exercée à ce jour sur le potentiel de densification et de densités minimales qui pourront être dépassées si la pression s'accroissait du fait de besoins qui naîtraient de nouvelles infrastructures ou implantations.



L'inscription du projet dans la transition énergétique

Elle se fonde sur plusieurs types d'objectifs et d'orientations, traduits dans le règlement et les OAP :

- **en faveur d'une mobilité moins carbonée et en particulier du large déploiement d'un réseau cyclable**, connecté avec celui de CAEN LA MER et avec les deux haltes ferroviaires du territoire, et d'un réseau cyclo-pédestre de proximité à mailler avec l'existant lors de l'aménagement de chaque nouveau quartier ;
- **en faveur du déploiement d'énergies renouvelables**, dans un cadre compatible avec la préservation de la qualité du cadre de vie des habitants proches des champs éoliens du territoire (et la charte éolienne signée par les communes du sud de Caen);
- **en réservant des sites d'implantation privilégiés à de nouvelles unités de méthanisation (à l'écart des quartiers d'habitat)**, en favorisant le déploiement d'installations de production d'énergies solaires, sous réserve de préserver les terres agricoles ;
- **en faveur de l'adaptation de la construction et des aménagements aux changements climatiques :**
 - en développant la construction à l'écart des zones de risques et de nuisances,
 - en promouvant la construction bioclimatique,
 - en favorisant la désimperméabilisation et la plantation d'arbres et de haies dès que possible.

14.4. La sobriété foncière de VED, au service de l'inscription de Caen Métropole dans la trajectoire « ZAN 2050 »

Contexte réglementaire

La loi portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et Résilience, promulguée le 22 août 2021, complétée par une loi « ZAN » du 20 juillet 2023, fixe des objectifs minimaux de réduction de la consommation de l'espace, puis de l'artificialisation (à compter de 2031) qui doivent être traduits par le SRADDET, puis le SCOT avec lequel le PLUi devra être compatible.

Lors de l'approbation du projet de PLUi de VED, ces objectifs minimaux de réduction de la consommation de l'espace pour la période 2021/2030 puis de réduction de l'artificialisation pour la période 2031/2040, ne sont pas encore intégrés formellement dans le SCOT de CAEN METROPOLE (la modification sera approuvée environ six mois après l'arrêt projet), mais la version projet de la modification simplifiée en cours est connue. Elle a servi de base aux développements et justifications qui suivent et a été mise à jour avant l'approbation du dossier.

Ainsi, si la trajectoire de réduction est connue, pour la prendre en compte, il a été retenu de réaliser un travail cartographique détaillé permettant d'une part d'évaluer la consommation de l'espace « réelle » entre 2011 et 2020 en partant des bases fournies par le CEREMA et CCF (voir chapitre 12) et d'autre part d'évaluer la consommation de l'espace projeté entre 2021 et 2030, sachant que, pour la première moitié de la période, celle-ci est déjà connue.

Méthodes de calcul

Finalité, méthode et outils de mesure

L'article 192 de la loi Climat et Résilience (devenu article L.101-2-1 et précisé à l'article R.101-1) précise que :

« L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. »

L'article 194 de la loi Climat et Résilience précise que :

« la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Sur ce même territoire, la transformation effective d'espaces urbanisés ou construits en espaces naturels, agricoles et forestiers du fait d'une renaturation peut être comptabilisée en déduction de cette consommation »

Ainsi, le caractère urbanisé d'un espace est la traduction de l'usage qui en est fait : ce n'est plus un espace d'usage naturel, agricole ou forestier. Si l'artificialisation des sols traduit un changement de couverture physique, la consommation traduit en même temps un changement de nature et un changement d'usage. A ce jour, des méthodes de calcul sont expérimentées à partir des fichiers fonciers de la DGFIP, ce sont :

- la méthode SPARTE / CEREMA,
- la méthode CCF / région Basse Normandie.

Si elles partent de la même base, elles en tirent des résultats différents, suivant ce qu'elles prennent en compte, pour calculer la consommation sur la décennie de référence :

- 131 ha pour la méthode CEREMA,
- 112 ha pour la méthode CCF.

Le décompte cartographique réalisé par l'Agence Schneider s'élève lui à 140 ha : 70% pour l'habitat (99 ha), 25% pour l'activité économique (34 ha) et 15% pour les équipements collectifs (7 ha), auxquels il conviendrait d'ajouter : 5,5 ha pour de la construction agricole et 31 ha pour le barreau routier A813.

Ces approches différentes posent des questions de fond.

Les deux premières, du fait des outils de mesure retenus, proposent une mesure incomplète puisque l'essentiel du foncier public n'est pas cadastré (et n'est donc pas pris en compte), ou potentiellement faussée tant dans l'espace que dans le temps. En effet, elles enregistrent de la densification qui n'entre pas forcément dans la définition de la consommation de l'espace, elles décomptent comme consommation de l'espace des changements de destination, alors que cette opération administrative n'entraîne aucun changement physique, en tant que telle, et, enfin, chacune prend en compte de façon différente l'unité foncière sur laquelle se trouve les constructions. Ces méthodes soulèvent de plus la question de la date de prise en compte des changements : lors de l'autorisation de construire ou d'aménager (dates connues par les services d'urbanisme), du début de l'urbanisation (visible sur les photographies aériennes) ou lors des déclarations conclusives (date connue par les services fiscaux) ?

Suivant la taille du territoire de référence, et l'importance de l'urbanisation sur ce territoire, ces approximations méthodologiques peuvent entraîner des différentiels de prise en compte de la consommation, qui peuvent s'élever à la valeur de plusieurs années, ce qui a une incidence forte sur la compatibilité avec le rythme de réduction retenu par le législateur, (et la comparaison entre territoires) lorsque la période de référence est d'une décennie.



Orientations du SCOT de Caen métropole

Pour sa mise en compatibilité avec le SRADETT approuvé en juin 2024, le SCOT prévoit, au global :

- Une réduction de près de 54% de la consommation de l'espace calculée avec la méthode CCF, sur son territoire entre 2011 et 2020 (hors ZAC commencées avant 2021),
- Une réduction de près de 75% de l'artificialisation calculée avec la méthode CCF, sur son territoire entre 2011 et 2020 (dans l'attente d'un autre outil).

Il en déduit des enveloppes foncières pour le développement de chaque EPCI, par décennie et par type de destinations. Ainsi, il retient in fine pour VED :

- Consommation de l'espace pour 2021/2030 :
 - o Habitat : 51 ha
 - o Économie : 15 ha
 - o Équipement : enveloppe de 40ha non dissociée entre les cinq EPCI,
- Artificialisation pour 2031/2040 :
 - o Habitat : 28 ha
 - o Économie : 8 ha
 - o Équipement : enveloppe de 20ha non dissociée entre les cinq EPCI,

On soulignera :

- que ces enveloppes prennent en compte Saint-Sylvain (contrairement aux précédentes) ;
- qu'elles prennent en compte la dynamique existante et à venir de VED en projetant une réduction des consommations par l'habitat de l'ordre de 10% et une augmentation par les activités économiques de l'ordre de l'ordre de 50% ;
- que les enveloppes de la seconde décennie restent sujettes à caution, faute d'outil de calcul définitif et dans l'incertitude quant à une nouvelle évolution de la Loi.
- qu'à ce stade, vu l'absence de bases de références, il est difficile de préjuger de la règle de conversion entre une surface de « consommation de l'espace » et une surface « d'artificialisation ».

Évaluation prévisionnelle de la consommation de l'espace portée par le PLUi

Aussi, pour clarifier ces enjeux et pour projeter le plus précisément possible la consommation 2021/2030, vu son encadrement par le SCOT, l'équipe de projet a retenu de compléter l'information donnée par les bases précédentes, par une cartographie détaillée réalisée sur le fondement des photographies aériennes disponibles les plus proches des dates butoirs et des données du service d'instruction. Ainsi ont servi de base de décompte, les photographies aériennes de 2012 (prises de mai à août), et les photographies aériennes de 2023.

Pour rappel : les surfaces des zones d'urbanisation future ne se confondent pas avec la consommation de l'espace : elles peuvent comporter des espaces déjà consommés (voiries existantes ; espaces à réinvestir ; ...) et inversement, des espaces à décompter existent dans les zones urbaines (en particulier en densification ou en périphérie des entités urbaines).

Pour réaliser cet inventaire cartographique de la consommation de l'espace, on a pris en compte la période de début des travaux d'aménagement (pour une opération d'aménagement) ou de construction, ce qui permet de comptabiliser les opérations qui modifient les espaces non déjà bâtis ou artificialisés, mais on n'a pas pris en compte les changements de destination : ils sont invisibles et ce changement d'usage n'a pas d'effet concret sur le territoire (il ne dit qu'un changement administratif).

Cette étude a conduit au bilan et projections explicitées ci-après et montre :

- l'importance de la consommation de l'espace déjà actée pour l'habitat à mi-parcours de la période de référence, lors de l'entrée en application du PLUi : 36 ha, pour une enveloppe foncière de 51 ha prévue

par le SCOT, ce qui explique le choix de VED de réduire l'urbanisation projetée par anticipation (en particulier sur Moul).

- L'importance du gisement foncier en densification dans les enveloppes urbaines et son rôle structurant pour le maintien démographique des communes rurales,
- La difficulté de montage des opérations de restructuration urbaine (et le temps nécessaire). Une seule est en cours entre 2021/2025 : elle l'est sur Cagny, là où le marché immobilier est le plus actif.

Cet inventaire cartographique permet d'approcher la compatibilité du projet de PLUi avec les orientations du SCOT et les attendus de la Loi, vu les marges d'appréciation entre le prévisionnel et le réel.

En synthèse, on a mesuré (voir le détail dans les tableaux et cartes ci-après) :

Pour 2021/2030 :

- 50,8 ha en extension urbaine pour du logement,
- 14,1ha pour les activités économiques ; Les consommations projetées (3,4 ha) pour une unité de méthanisation qui a une vocation collective supra communautaire, sont décomptées ;
- 4ha + 4,7ha pour des équipements collectifs dont 1 ha pour le SDIS sur Vimont, et 3,7 pour la méthanisation sur Airan ; Les extensions au site électrique de TOURBE, d'intérêt national, ne sont pas prises en compte

Pour 2031/2040 :

- 22,2 ha en extension urbaine pour du logement,
- 9,3 ha pour les activités économiques, dont 3,4 ha pour une unité de méthanisation qui a une vocation supra communautaire ;
- 1,8 ha pour des équipements collectifs ;

La consommation de l'espace prévisionnelle pour le projet d'HABITAT ET D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS propres au territoire, excède légèrement l'enveloppe du SCOT (51+4 =55 versus 51 soit une différence *prévisionnelle* de moins de 10%) sur la première décennie. Le tableau souligne cependant le très important effort de ralentissement, proposé par le PLUi, dans un contexte où une part conséquente de l'urbanisation a dès à présent été autorisée (et n'est pas encore réalisée). A l'inverse, la seconde phase anticipe à ce stade un peu moins que ne le projette le SCOT (22,2+1,8= 24ha de consommation pour 28 ha d'artificialisation au maximum), ce qui laissent des marges de manœuvre qui seront précisées lors des évaluations régulières à venir, en fonction des projets à venir et des besoins réels à pourvoir.

La consommation de l'espace prévisionnelle pour le projet d'ACTIVITES ECONOMIQUES anticipe à ce stade un peu moins que ne le projette le SCOT sur la première décennie (14,5 ha versus 15 ha), lorsque l'on ne décompte pas dans cette enveloppe le projet de méthanisation sur Airan. Pour la seconde phase, il prévoit 9,3 ha de consommation pour 8 ha d'artificialisation ciblée, ce qui le rend compatible avec l'objectif du SCOT.

Ainsi, le PLUi, présente à ce stade un équilibre territorial compatible avec le SCOT qui répartit l'urbanisation à venir en juste proportion du niveau d'équipement de chaque partie de son territoire et en prévoyant une part conséquente de son projet dans les enveloppes urbaines existantes.

Détail du décompte de la consommation prévisionnelle de l'espace pour la période 2021-2040

La présentation des données ci-après est faite en cohérence avec l'armature du SCOT et son phasage. Le calcul repose sur une précision au millier de mètres carrés (ce qui est compatible avec la précision du cadastre). Pour la lisibilité du tableau, les « 0,0 » ne sont pas indiqués.

TABLEAU N°1 : HABITAT

Ce tableau distingue, à partir de 2025, ce qui ressort de la densification douce (à 12 ou 15 logements par hectare), de la densification de grands secteurs (à 15, 20 ou 25 logements par hectare), de la réurbanisation de ce qui ressort à proprement parler, de l'extension urbaine (que ce soit en U ou AU), pour le décompte de la consommation de l'espace.

VED	URBANISATION EN COURS OU RÉALISÉE			POTENTIEL PLUI " HABITAT " en ha				
	2021-2024			2025-2040				
	DENSIF	FRICHE RECONSTR	EXT; URBAINE autorisée, en cours ou réalisée	DENSIF douce	DENSIF grands secteurs	FRICHE RECONSTR.	EXTENSION URBAINE projetée 2025-2030	EXTENSION URBAINE projetée 2031-2040
BANNEVILLE LA CAMPAGNE	0,8			1,0				
BELLENGREVILLE	0,2		2,7	1,4		0,9		3,0
CANTELOUP	0,4			1,5			0,5	
CESNY-AUX-VIGNES	0,4		2,6	1,4			1,1	
CLEVILLE	0,0			1,1				
CONDE SUR IFS	0,1		1,2	2,3				0,7
EMIEVILLE	0,0		1,7	2,9	0,9			
JANVILLE	1,2			4,2				0,6
CHICHEBOVILLE	0,0		2,7	1,8				0,3
OUEZY	0,3			2,0				0,2
SAINT OUEEN DU MESNIL OGER	0,0		1,2	1,2			0,5	
SAINT PAIR	0,2		0,5	4,7			1,0	
SAINT PIERRE DU JONQUET	0,7		0,2	1,8				0,4
SAINT SYLVAIN	2,4		4,9	4,3		1,4		3,3
VALAMBRAY	2,5		3,1	7,4			2,4	
AIRAN	0,8		2,1	2,0			1,8	
BILLY	0,9			2,0			0,6	
CONTEVILLE	0,6			0,6				
FIERVILLE-BRAY	0,3		1,0	1,8				
POUSSY-LA-CAMPAGNE	0,0			1,0				
VIMONT	0,1		0,6	0,5			0,7	
TOTAL RURAL-PERIURBAIN	9,3	0,0	21,2	39,5	0,9	2,3	6,2	8,5
ARGENCES	1,0			2,6	0,9		4,8	7,1
MOULT	0,3		4,2	2,5	1,8		3,3	2,6
CAGNY	4,0	3,2	4,1	3,0		2,2		
FRENOUVILLE	0,2		6,5	4,5		5,5	0,4	4,0
TOTAL PÔLES	5,5	3,2	14,9	12,5	2,7	7,7	8,5	13,7
TOTAL VED	14,7	3,2	36,1	52,0	3,5	10,0	14,7	22,2

COMMENTAIRES sur le décompte :

- sur la zone AUm de Frénouville, on a distingué les superficies de la restructuration urbaine (sur 5,5 ha +2 ha) de celle en extension, et ce qui ressortira du développement économique et des équipements collectifs (sous les lignes haute tension, ou le long de la RD613) ;
- sont comptés en phase 2, une partie des secteurs dont l'urbanisation est dès à présente autorisée sur Airan, vu la conjoncture immobilière.

TABLEAU N°2 : ÉCONOMIE

VED	URBANISATION EN COURS OU RÉALISÉE			POTENTIEL PLUI " ECONOMIE " en ha			
	2021-2024			2025-2040			
	DENSIF	FRICHE RECONSTR.	EXT; URBAINE autorisée, en cours ou réalisée	DENSIF douce	FRICHE RECONSTR	EXTENSION URBAINE projetée 2025-2030	EXTENSION URBAINE projetée 2031-2040
BANNEVILLE LA CAMPAGNE							
BELLENGREVILLE					4,4		
CANTELOUP							
CESNY-AUX-VIGNES							0,5
CLEVILLE							
CONDE SUR IFS							
EMIEVILLE							
JANVILLE							
CHICHEBOVILLE						0,5	
OUEZY					3,8		0,1
SAINT OUEEN DU MESNIL OGER							
SAINT PAIR						0,2	
SAINT PIERRE DU JONQUET							
SAINT SYLVAIN				2,4			
VALAMBRAY			0,7				
AIRAN							
BILLY							
CONTEVILLE							
FIERVILLE-BRAY			0,7				
POUSSY-LA-CAMPAGNE							
VIMONT					1,8		0,4
TOTAL RURAL-PERIURBAIN	0,0	0,0	0,7	2,4	10,0	0,7	1,0
ARGENCES	1,3			1,6			5,7
MOULT	3,0		4,9	4,4	4,0	7,2	2,6
CAGNY	0,5			6,8	24,0	0	
FRENOUVILLE					2	0,7	
TOTAL PÔLES	4,8	0,0	4,9	12,8	30,0	7,9	8,3
TOTAL VED	4,8	0,0	5,5	15,2	39,9	8,6	9,3

COMMENTAIRES sur le décompte :

- il comprend les constructions et installations prévues au sud de la carrière de Bellengreville et de la RD41 en réurbanisation (et non en extension urbaine). Pour autant, le projet de méthanisation en AUX1 pourrait aussi entrer dans l'enveloppe collective du SCOT réservée aux équipements publics (où l'on a situé celui sur Airan, qui dépend du centre de traitement des déchets) ;
- La consommation de la future ZA de la Dolomède, en cours de création, est répartie sur les phases 2 et 3 du PLUi. Elle est décomptée en extension urbaine (bien qu'elle forme une importante « dent creuse » au sein du parc d'activités existant).



TABLEAU N°3 : ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

	POTENTIEL PLUI EQ COLL. en ha			POTENTIEL PLUI " EQ COLL." en ha				
	2021-2024			2025-2040				
VED	DENSIF	FRICHE RECONSTR	EXT; URBAINE autorisée, en cours ou réalisée	DENSIF	FRICHE RECONSTR	EXTENSION URBAINE projetée 2025-2030	EXTENSION URBAINE projetée 2031-2040	
BANNEVILLE LA CAMPAGNE			0,1	0,2				projet cimetière
BELLENGREVILLE							1,0	# extension EDF = STECAL SDF
CANTELOUP							0,1	
CESNY-AUX-VIGNES								
CLEVILLE								
CONDE SUR IFS								
EMIEVILLE			0,5			0,1		
JANVILLE						0,2		
CHICHEBOVILLE								
QUEZY						0,1		
SAINT OUEN DU MESNIL OGER								
SAINT PAIR								
SAINT PIERRE DU JONQUET								
SAINT SYLVAIN				0,1				densif cœur de village
VALAMBRAY				0,2		3,9		
AIRAN				0,0		3,7		= site Methanisation
BILLY				0,2		0,2		
CONTEVILLE								
FIERVILLE-BRAY								
POUSSY-LA-CAMPAGNE								
VIMONT	0,5			0,5		1,0		SDIS
TOTAL RURAL-PERIURBAIN	0,45	0	0,6	0,99	0	5,3	1,1	
ARGENCES	0,1			0,7				
MOULT			0,5			2,3		
CAGNY	0,2			0,2				
FRENOUVILLE							0,7	
TOTAL PÔLES	0,3	0,0	0,5	0,9	0,0	2,3	0,7	
TOTAL VED	0,8	0,0	1,1	1,9	0,0	7,6	1,8	decompte hors voirie

COMMENTAIRES sur le décompte :

- Il ne prend pas en compte les extensions du site électrique de Tourbe (équipement d'intérêt national) ;
- Il prend en compte le futur cimetière de Banneville en densification ;
- Il comprend l'emplacement réservé en lisière ouest du parc d'activités sur Vimont en extension urbaine (futur SDIS ?) qui fait partie d'une consommation supra-communautaire ;
- Il ne comprend pas les extensions pour voirie et pistes cyclables (vu la largeur de leur emprise)

Comme explicité plus haut, ces décomptes ne prennent pas en compte, dans l'espace rural, les changements de destination et les STECAL qui correspondent à des propriétés déjà bâties auxquelles on permet des extensions mineures.

Pour en prendre la mesure « bureaucratique », sachant que la prise en compte du parcellaire ne renvoie pas, très souvent, à l'utilisation réelle de l'espace dans le rural :

CHANGEMENT DE DESTINATION :

Les changements de destination, possible dans l'espace rural représentent, lors de l'approbation du PLUi : 80 étoilages rouge et 9 bleu. Si on s'en tient à la doctrine des services de l'État dans le Calvados :

- Les 25 parcelles de moins de 2500 m2 avec un ou des étoilages rouge compteraient pour une superficie de 3,16 ha ;
- Les 23 parcelles de plus de 2500 m2 avec un ou des étoilages rouge compteraient pour une superficie de 0,25 x 23 = 5,75 ha
- Les 2 parcelles de moins de 2500 m2 avec un ou des étoilages bleu compteraient pour une superficie de 0,24 ha ;
- Les 6 parcelles de plus de 2500 m2 avec un ou des étoilages bleu compteraient pour une superficie de 0,25 x 6 = 1,5ha

On évalue ainsi la superficie qui pourrait passer de la destination agricole à une autre destination, et donc être administrativement de la consommation de l'espace, à environ 6 ha = (3,16 + 5,75) + (0,24 + 1,5), sachant que l'on a considéré (voir plus haut), qu'au plus une cinquantaine des bâtiments étoilés pour de l'habitat changeront effectivement de destination à échéance du PLUi

STECAL :

Rappel : Les 3 STECAL non bâtis, qui pourront créer « réellement » de la consommation de l'espace, sont dès à présents décomptés dans les tableaux précédents.

On dénombre 36 autres STECAL donnant des possibilités de changements de destination et/ou d'extensions limitées (essentiellement pour permettre l'évolution d'entreprises ou d'équipements collectifs présents dans l'espace rural, ou la mutation de grandes propriétés bâties vers l'économie touristique ou résidentielle, en autorisant des extensions pour besoins sanitaires, sécuritaires ou récréatifs). Ce sont :

- 1 STECAL Nh déjà non agricole ; pour extension/annexes des bâtiments sur son foncier
- 17 STECAL Ae/Ne activités économiques déjà non agricoles ; pour extension/annexes des bâtiments sur leur foncier, à l'exception d'un ;
- 4 STECAL Af/Nf équipements collectifs pour extension/annexes des bâtiments sur leur foncier,
- 14 STECAL Nt hôtels ou hébergements touristiques existants, pour extension/annexes des bâtiments sur leur foncier, auxquelles s'ajoutent une demi-douzaine de grandes propriétés bâties (dont châteaux ou manoirs) qui pourraient ainsi être valorisées en changeant de destination

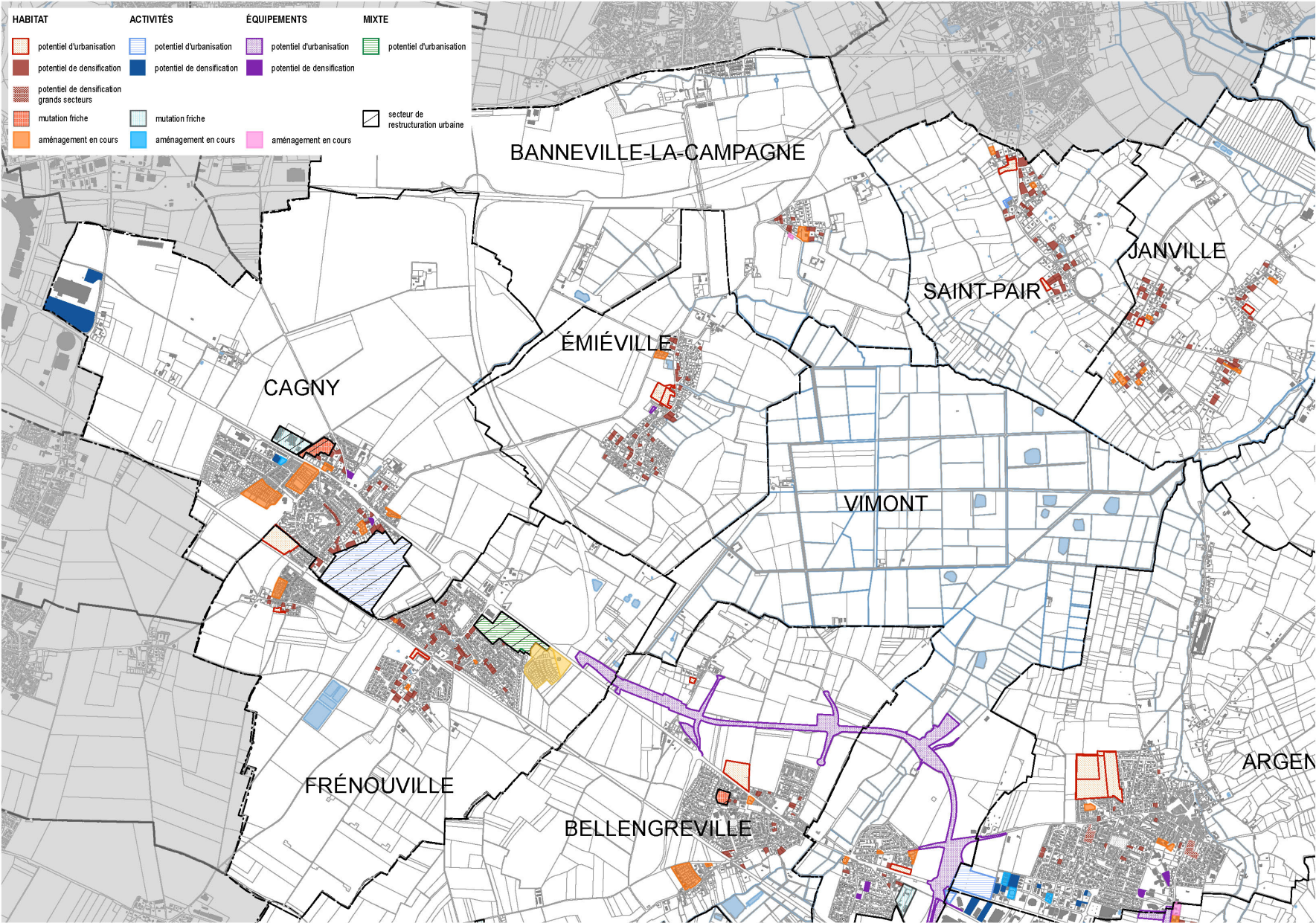
Ainsi, la plupart de ces STECAL sont délimités sur leur foncier (hors espace agricole et naturel) et ne donneront pas lieu à un décompte de consommation de l'espace. Seuls les quelques-uns qui ont été délimités avec des extensions parcellaires sur de l'espace agricole ou naturel, pourraient conduire à une consommation d'un peu moins de 5ha. Là encore, ces STECAL permettent une possibilité d'évolution de la propriété qui ne sera pas pour autant utilisée par les propriétaires.

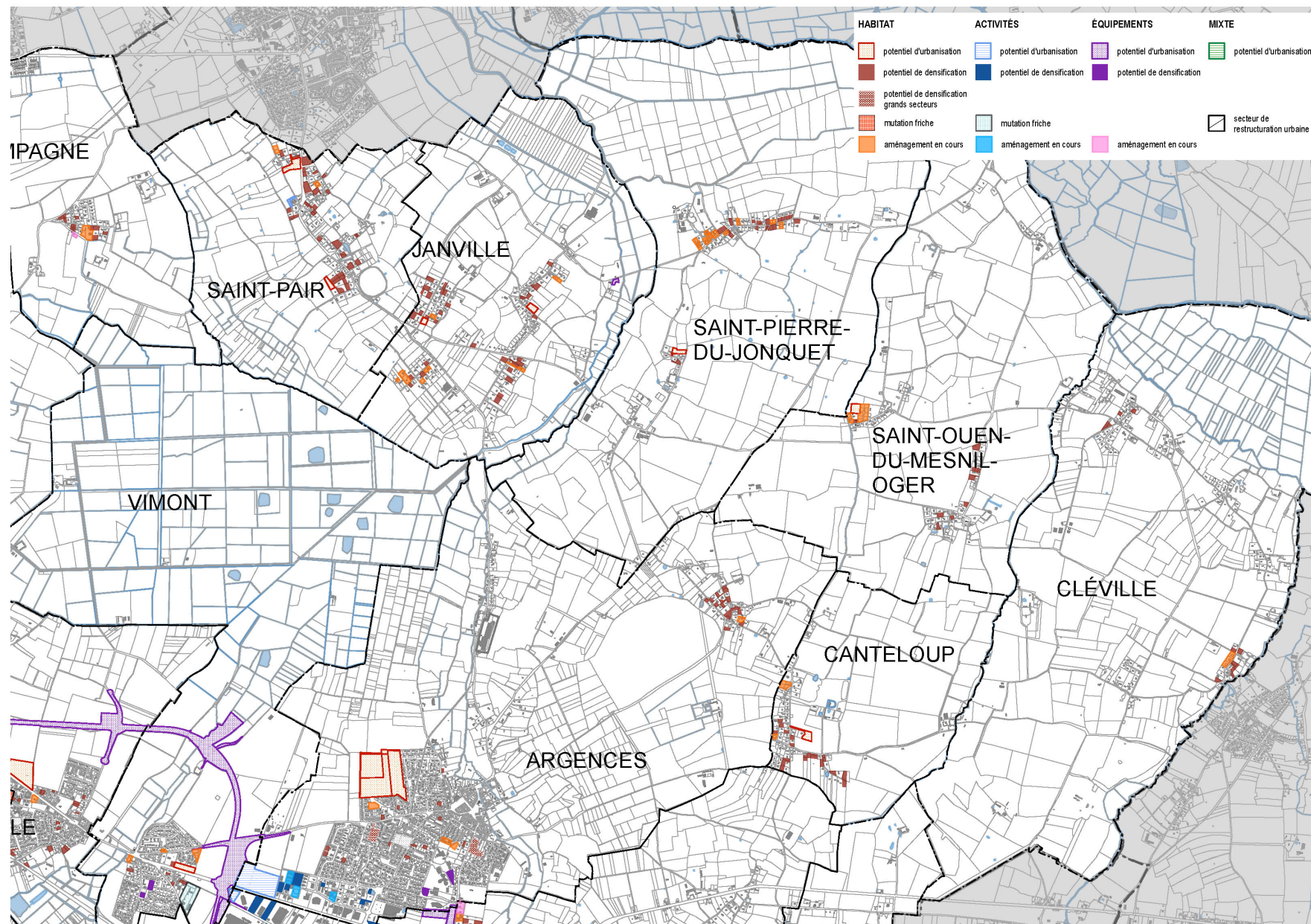
EN SYNTHÈSE, on peut évaluer la superficie qui passerait de la destination agricole à une autre destination à environ 11 ha (= 5+6), avec le projet présenté à l'approbation du PLUi.

Cette superficie est marginale à l'échelle des 16 743 ha des zones A et N. Elle augmenterait le calcul précédent de la consommation de l'espace du projet de 11% ce qui permet de justifier que le projet restera dans les marges administratives (+/- 20%) données par le législateur.

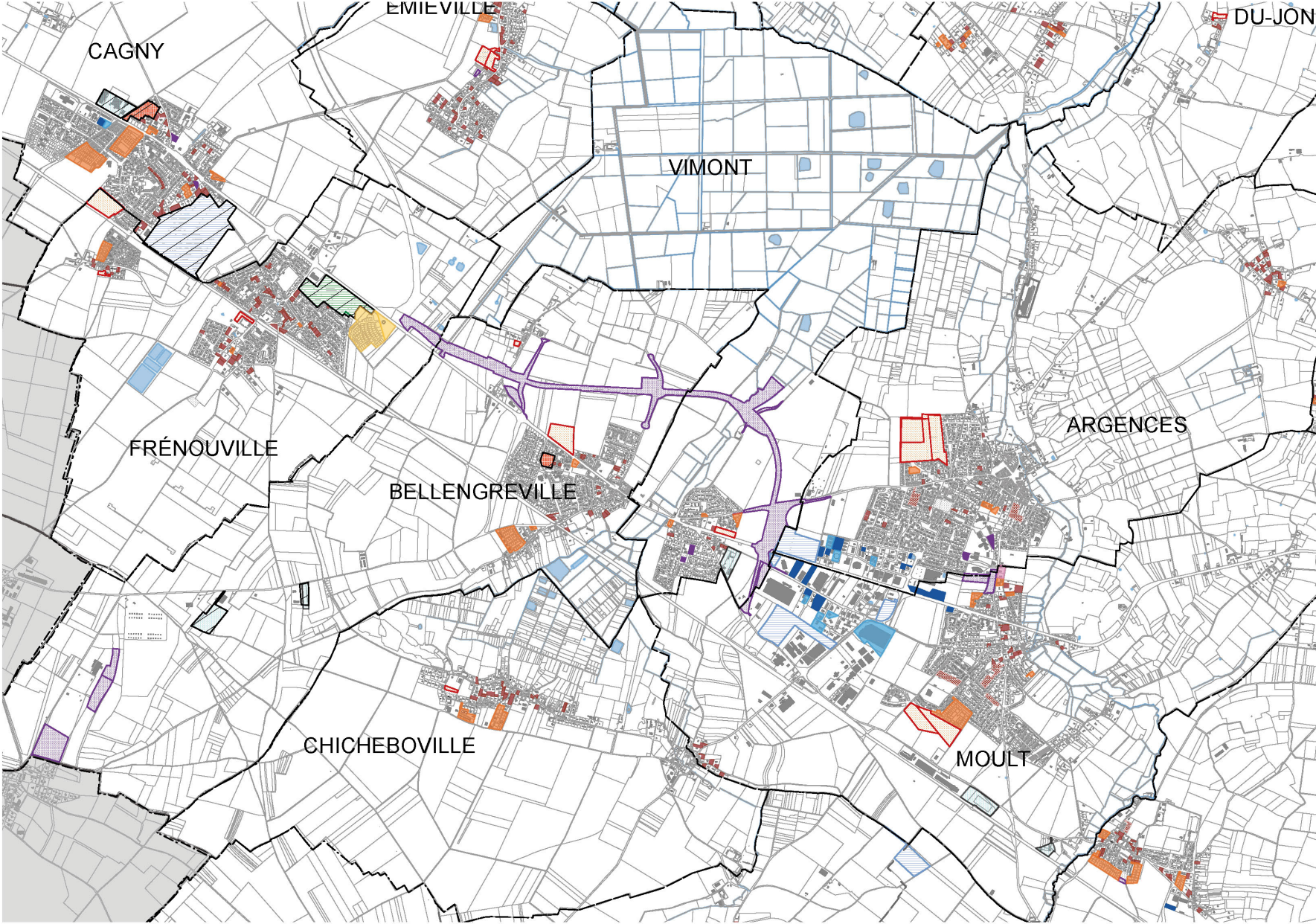
Ce que prévoit	le SCOT	LE PROJET	STECAL+ CHANGEMENT DE DEST.
Pour 2021/2030 :	70 ha	69 ha	11 ha
Pour 2031/2040 :	38 ha	33 ha	
	108 ha	99 ha	+ 11 ha = 110 ha

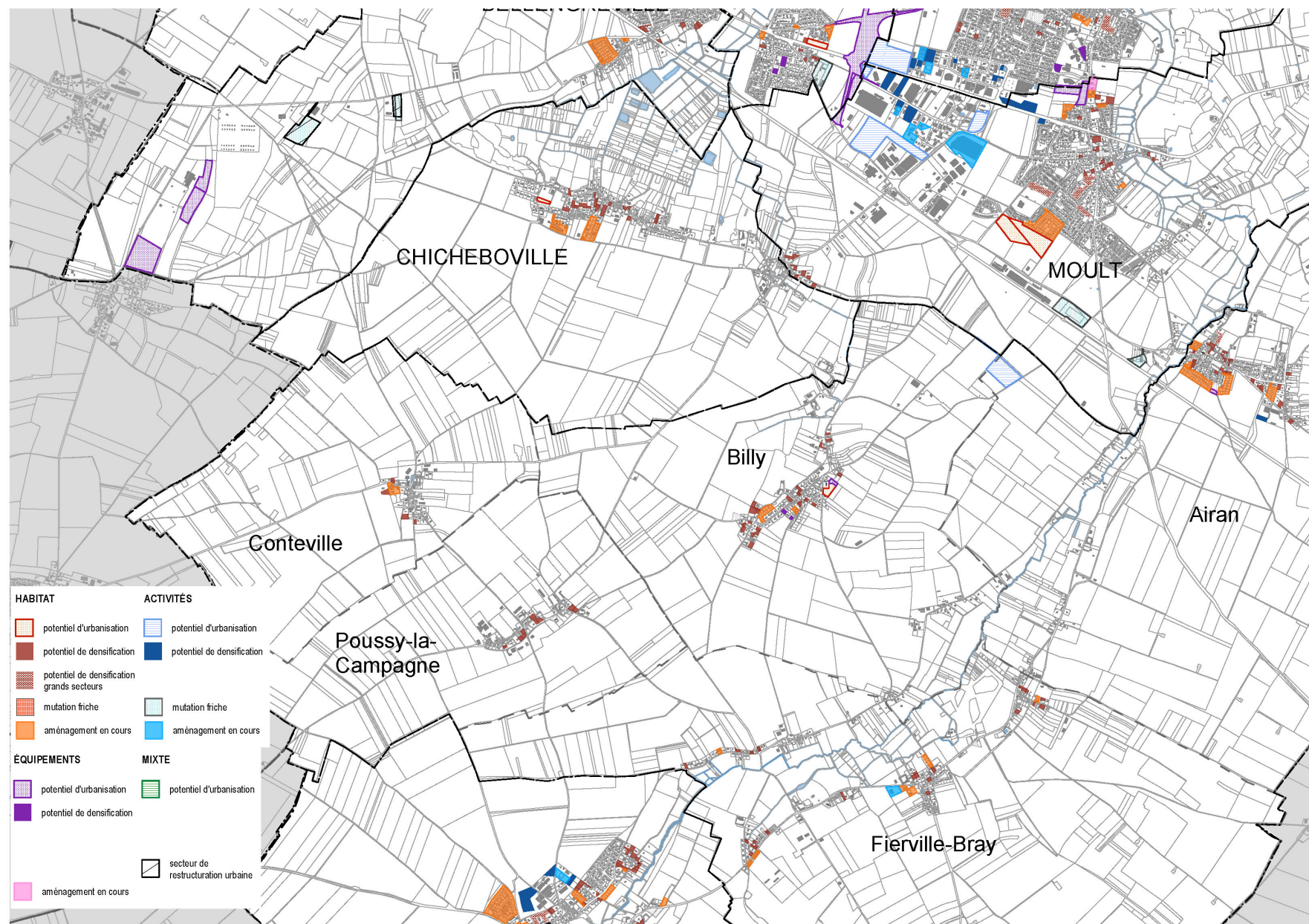
Cartographie de la consommation de l'espace connue et projetée pour la période 2021-2040
 SECTEUR NORD-OUEST



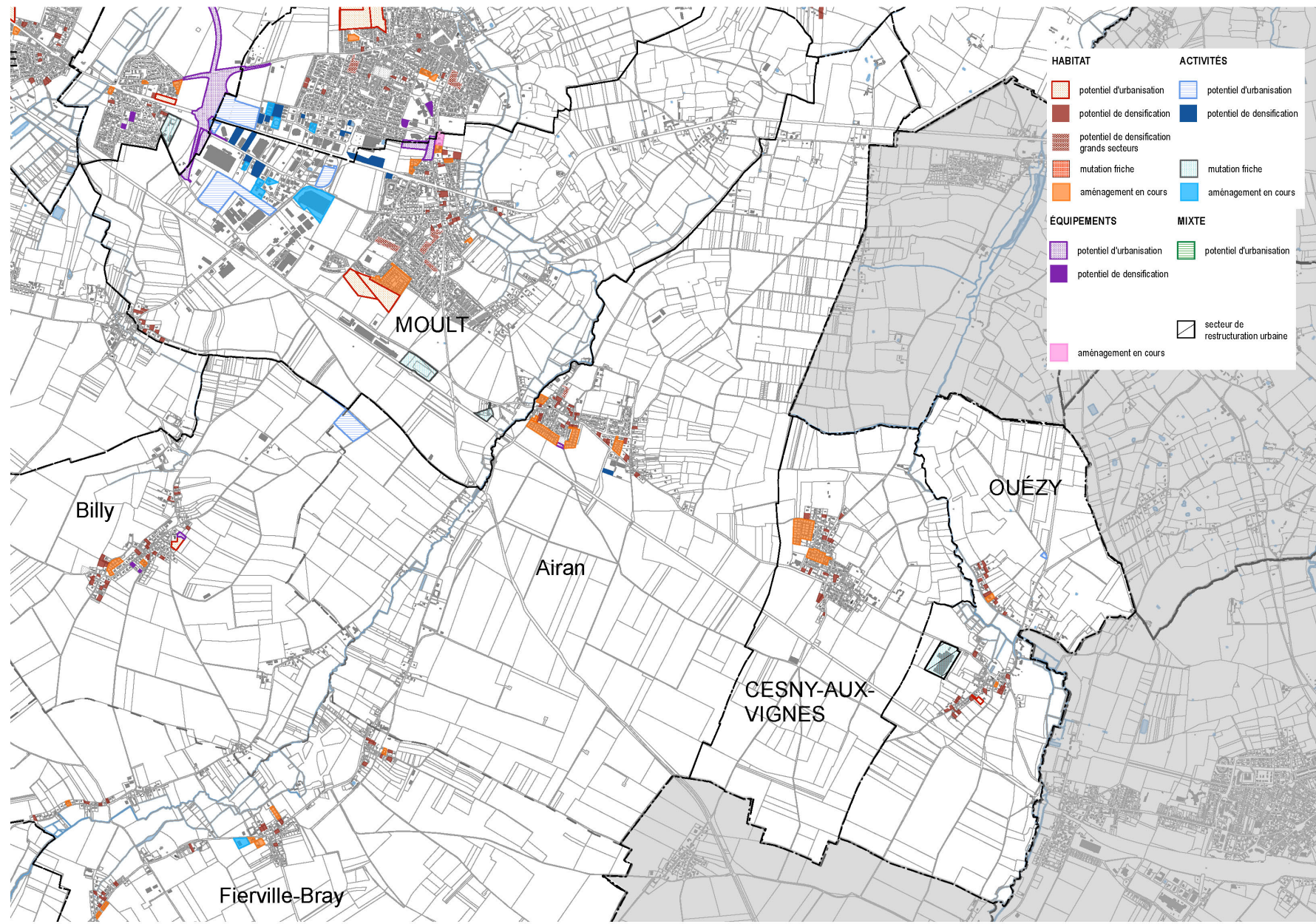


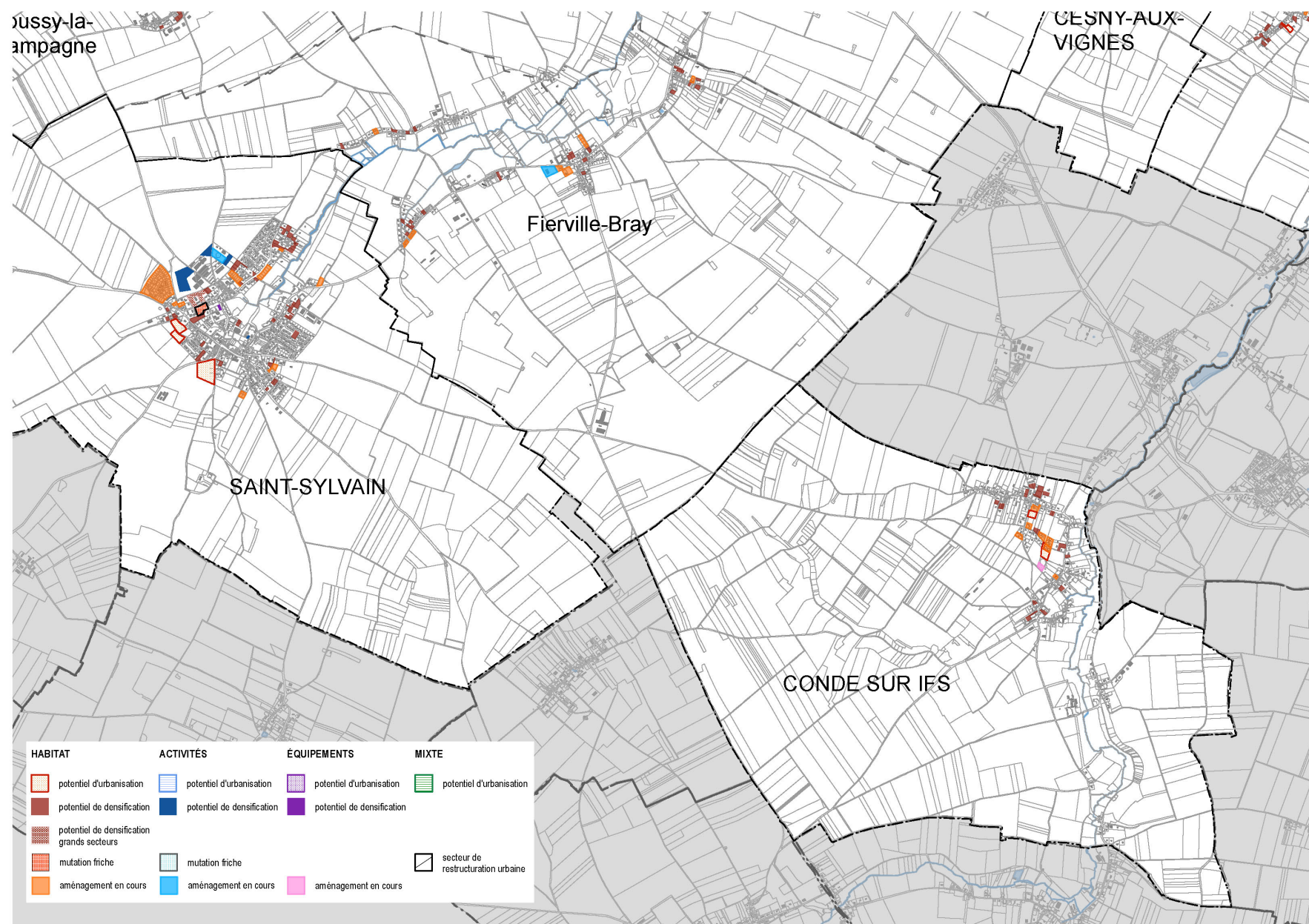
SECTEUR CENTRE





SECTEUR CENTRE-EST





14.5. Mise en œuvre réglementaire du PADD dans les O.A.P. et le règlement

> Voir Tableau de correspondance à la fin du chapitre 16





15. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS RETENUES POUR LES OAP



15.1. Introduction

La déclinaison réglementaire des objectifs et orientations du PADD (et du SCOT de Caen Métropole) s'organise à partir de deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui viennent compléter le règlement :

- les OAP thématiques,
- les OAP sectorielles .

Les premières sont des « Orientations-cadres » qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire de Val ès dunes. Elles exposent les principes qui doivent fonder les choix de réalisation des différents travaux, aménagements, installations ou constructions, pour la mise en œuvre du projet porté par le PLUi.

Elles peuvent fixer des objectifs qui doivent être atteints ou expliciter des principes qui doivent être mis en œuvre. Ces orientations comprennent aussi des parties plus pédagogiques, pour faciliter la mise en œuvre de ces orientations.

Les secondes précisent les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui s'appliquent, en plus des précédentes, aux secteurs ouverts à l'urbanisation en complément des règlements écrits et graphiques.

Elles peuvent préciser des modalités de réalisation d'équipements ou d'infrastructures à respecter (raccordements aux réseaux ou création de réseaux viaires, ...), des choix d'aménagement ou de localisation d'espaces ou d'équipements collectifs, des aménagements ou des protections paysagères et des aménagements ou des protections environnementales, des choix de programmation.

Elles précisent aussi le phasage de l'urbanisation retenu sur le secteur.

15.2. Présentation et justification des OAP thématiques

Elles sont classées en trois chapitres :

- le premier concerne les orientations thématiques « URBANISME »,
- le deuxième concerne les orientations thématiques « PAYSAGE ».
- le troisième concerne les orientations thématiques « ECOLOGIE »,

Pour leur opérationnalité, chacune rappelle en tant que besoin, le contexte de l'orientation ou de son cadre réglementaire, sa finalité et précise les modalités de sa mise en œuvre. Pour en faciliter la prise en compte, des exemples ou illustrations peuvent être ajoutés.

Les OAP concernant l'urbanisation, dont la construction de logements et les mobilités

Sept OAP "URBANISME" sont retenues en complément du règlement et des OAP sectorielles, pour la mise en œuvre des orientations des différents axes du PADD. Elles s'appuient sur le diagnostic et l'état initial de l'environnement présentés dans le rapport de présentation.

ORIENTATION D'URBANISME N°1 : Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Le code de l'urbanisme prévoit (article L.151-6-2) que soit dorénavant établi un « *échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation* ». Après concertation et étude, il a été retenu que ce phasage de la mise en œuvre de l'urbanisation de nouveaux quartiers, soit indiqué dans le nom des secteurs d'urbanisation future (zone AU), par un indice d'ordre (l'absence d'indice indiquant que le secteur n'est pas encore ouvert à l'urbanisation) et qu'une modification du PLUi soit nécessaire pour l'ajuster au gré du contexte, des besoins du territoire et de l'évolution de la réglementation.

Cette disposition est un outil majeur qui permet d'organiser l'urbanisation voulue par le PADD et permise par le SCOT, tout en l'inscrivant dans la trajectoire « ZAN 2050 » prévue par la nouvelle loi Climat et Résilience.

En effet, par une procédure de modification, il permet d'ajuster, à chaque moment, les autorisations d'ouverture à l'urbanisme avec les besoins (en fonction de ce qui est ou pas in fine mis en chantier que ce soit en densification, en renouvellement ou en extension urbaine), avec la réalité des dessertes et capacités des réseaux (d'eau potable et d'assainissement en particulier), et avec l'évolution de la réglementation sur la maîtrise de la consommation de l'espace.

Cet échéancier pourra ainsi être adapté et complété à chaque étape de la mise en œuvre du PADD, (a minima après chaque évaluation prévue par le Code de l'urbanisme, ou lors de chaque mise en compatibilité).

Partant de la périodicité retenue par la loi Climat et Résilience, à ce stade de la mise en œuvre du PADD, trois phases sont retenues :

- Phase 1 : à partir de l'approbation du document (2025) jusqu'à 2030 (5 ans),
- Phase 2 : de 2031 à 2035 (5 ans),
- Phase 3 : de 2036 à 2040 (5 ans).

Lors de l'élaboration du PLUi, les zones de développement prévues y sont réparties en prenant en compte les opérations d'aménagement déjà autorisées, les dessertes existantes, les besoins du territoire et les orientations du SCOT (après mise en compatibilité avec le SRADDET) :

- Phase 1 : 12 secteurs sont inscrits pour 22 ha, soit un minimum prévisionnel de 485 logements ; on soulignera que 14,3 ha / 69 % des superficies sont déjà autorisés ;
- Phase 2 : 10 secteurs sont inscrits pour 18 ha, soit un minimum prévisionnel de 350 logements ;
- Phase 3 : 5 secteurs sont inscrits pour 11 ha, soit un minimum prévisionnel de 275 logements ;

Nota : les superficies précédentes ne correspondent pas à de la consommation de l'espace puisqu'elles comprennent des secteurs déjà urbanisés, en densification ou restructuration urbaine.

Il a été retenu de ne pas appliquer cet échéancier aux équipements publics ou d'intérêt collectif qui pourraient être localisés dans ces quartiers, afin de ne pas freiner l'équipement du territoire. Cette exemption sera possible sous réserve que soient respectées toutes les orientations d'aménagement propres à chaque secteur. Cette disposition dote la planification d'une souplesse au service de la mixité urbaine, de l'équipement et de la dynamique du territoire, toutes dimensions importantes pour son devenir et qui peuvent dépendre de projets qu'il est difficile d'anticiper et de localiser longtemps à l'avance (déplacement/extension d'un équipement public, accueil d'un grand équipement culturel, besoin d'une nouvelle structure d'hébergement d'intérêt collectif, ...).

ORIENTATION D'URBANISME N°2 : Encadrement des densités résidentielles

Le SCOT, dans le cadre de la politique de réduction de la consommation de l'espace par l'habitat, prévoit la mise en place d'une densité résidentielle nette minimale pour les nouveaux quartiers de logements (toute opération sur plus de 0,5 ha). Il l'a édicté par strate de son armature urbaine. Elle s'établit (dans le SCOT avant mise en compatibilité avec le SRADDET) à :

- 25 logements par hectare pour les 4 pôles principaux ;
- 15 logements par hectare pour les autres communes.

Pour la mise en œuvre de cette orientation plusieurs choix méthodologiques ont été faits. Le premier, pour faciliter la prise en compte de cette densité minimale en raisonnant sur la superficie « brute » de l'unité foncière (ou de l'ensemble d'unités foncières) à urbaniser. En effet, l'ensemble des autres orientations ou règles prévues par le PLUi garantit la mise en œuvre d'espaces communs justement proportionnés. Ce choix vise à faciliter le contrôle de la densification lors de l'instruction des dossiers, tant pour les porteurs de projets que pour les services administratifs.

Il est ainsi retenu de prescrire une densité résidentielle brute minimale, en passant de la densité résidentielle nette (DRN) retenue par le SCOT, à une densité résidentielle brute (DRB) après prise en compte d'un ratio de 15% à 20% pour les voies, réseaux et autres espaces communs. Ainsi :

- > une DRN de 30 logt/ha correspond à une DRB de 25 à 26 logt/ha,
- > une DRN de 25 logt/ha correspond à une DRB de 21 à 22 logt/ha,
- > une DRN de 15 logt/ha correspond à une DRB de 12 à 13 logt/ha.

Le second choix méthodologique concerne la gradation des seuils minimaux en fonction de la taille des opérations d'aménagement et de leur situation dans le territoire. Ils sont ainsi ajustés au niveau d'équipement des villes et villages, et donc, d'une part, à la place et au rôle de chaque commune ou commune déléguée dans l'armature urbaine retenue par le PADD (qui compte deux strates de plus que celle du SCOT) et d'autre part à la taille des opérations d'aménagement, avec deux seuils de 0,25 ha et 0,5 ha, pour faciliter aussi la densification douce.

Ce dispositif précise, en les détaillant par place dans l'armature urbaine du PLUi et par taille d'opération, les densités minimales qui seront requises en densification douce dans tout le territoire et en densification par opération d'aménagement sur plus de 0,5ha tout en respectant l'objectif global du SCOT pour l'espace rural et périurbain.

Il vise ainsi à un équilibre entre une densité suffisante pour réduire la consommation de l'espace, mais justement proportionnée aux atouts résidentiels de chaque partie du territoire, pour l'acceptabilité sociale de la densification et sa mise en œuvre :

- trop forte, elle empêche la densification douce (alors que le gisement est conséquent) par refus de la population, ou impose des tailles de lots à bâtir inadéquates à la vie dans l'espace rural (ils ne permettent plus la création de jardins, la présence d'animaux, etc.) et à la nature de leur marché immobilier.
- trop faible, elle dilapide le potentiel foncier pour la création de logements, alors qu'il devrait se réduire dans les décennies à venir.

Il est donc retenu plusieurs seuils :

- **Deux seuils pour la densification douce**, c'est-à-dire la division/réorganisation du foncier pour l'implantation de nouveaux logements dans les tissus existants. Ils assurent une maîtrise de la densité d'urbanisation dès que la ou les unité(s) foncière(s) permettant la densification ont une superficie comprise entre 2 500 m² et 5 000 m². * ce seuil a été retenu au regard de celui retenu par le Code de l'urbanisme pour le décompte de l'artificialisation.

Ils se distinguent en fonction de la place de la commune dans l'armature urbaine (et donc de la pression urbaine). La DRB minimale est alors de :

> **dans les pôles du territoire** (4 pôles principaux + 7 pôles secondaires ou villages équipés) : **15 logt/ha** (soit une DRN minimale de 17 logt/ha),

> **dans les autres communes ou communes déléguées** : **12 logt/ha** (soit une DRN minimale de 15 logt/ha).

- **Trois seuils pour la densification d'unité(s) foncière(s) dont la superficie est supérieure à 5000 m²** : La DRB minimale est alors de :

> **pour les 4 pôles principaux** : **25 logt/ha** (soit une DRN minimale de 29 à 30 logt/ha),

> **pour les 7 pôles secondaires et villages équipés** : **20 logt/ha** (soit une DRN minimale de 23 à 24 logt/ha),

> pour les autres communes (dont déléguées) : **15 logt/ha** (soit une DRN minimale de 17 à 18 logt/ha).

Nota : Le seuil résultant de ces orientations pourra être augmenté pour certains secteurs afin de prendre en compte l'intérêt majeur de leur localisation pour la diversification des parcs de logements.

Ces orientations permettent ainsi une répartition adaptée à la quantité et à la place de l'urbanisation projetée tout en répondant aux objectifs du SCOT (issue de la modification qui assure après mise en compatibilité avec le SRADDET) :

> autour de 30 logements par hectare sur les pôles principaux,

> autour de 20 logements par hectare sur le reste du territoire (espace rural et périurbain).

ORIENTATION D'URBANISME N°3 : Diversité des offres de logements et d'hébergements

En application de l'objectif du SCOT, « Favoriser une offre de logement diversifiée pour une meilleure cohésion sociale », qui vise à répondre quantitativement et qualitativement aux besoins, attentes et capacités financières des habitants de l'aire urbaine de Caen, le PADD prévoit que l'offre usuelle de logements familiaux neufs soit complétée par d'autres offres d'hébergements et de logements, en termes de taille, de forme ou d'accessibilité financière, pour répondre à un plus large éventail de besoins et de moyens dans un contexte d'augmentation des prix du foncier et des coûts de construction.

Pour la mise en œuvre de cette orientation, il a été retenu trois niveaux de diversification de l'offre de logements à mettre en œuvre par les opérations d'aménagement et de construction de logements, en fonction de la taille des secteurs à urbaniser (celle-ci renvoyant à leur situation dans l'armature urbaine de VED) :

- **Niveau 1 : pour les secteurs d'aménagement ou de construction prévoyant au moins 40 logements** (en une ou plusieurs opérations ou en une ou plusieurs phases, sur un même secteur ouvert à l'urbanisation).

Ces opérations d'aménagement ou de construction comprendront **au moins 30% de logements participant à la diversité de l'offre** en termes de gamme, de taille ou de type de logements, étant considérés comme contribuant à la diversité de l'offre :

- ✓ les logements aidés, c'est-à-dire, bénéficiant pour la location ou l'accession à la propriété, d'un financement, au titre du logement social (de type PLUs, PLS, PLI, PSLA, ...) ;
- ✓ les logements individuels groupés, intermédiaires ou collectifs ;
- ✓ les hébergements.



- **Niveau 2 : pour les secteurs d'aménagement ou de construction prévoyant au moins 15 logements** (en une ou plusieurs opérations ou en une ou plusieurs phases, sur un même secteur ouvert à l'urbanisation).

Ces opérations d'aménagement ou de construction comprendront **au moins 20% de logements participant à la diversité de l'offre** en termes de gamme, de taille ou de type de logements, étant considérés comme contribuant à la diversité de l'offre :

- ✓ les logements aidés, c'est-à-dire, bénéficiant pour la location ou l'accession à la propriété, d'un financement, au titre du logement social (de type PLUs, PLS, PLI, PSLA, ...);
- ✓ les logements individuels jumelés ou groupés, intermédiaires ou collectifs;
- ✓ les hébergements ou les logements de moins de 4 pièces (d'une superficie maximale de 70 m² de surface de plancher).

Et une orientation en termes de diversité des tailles de lots à bâtir pour les plus petites opérations d'aménagement ou des tailles de logements pour les plus petites opérations de logements : elles présenteront des lots à bâtir de taille variée (+/- 30% de superficie) ou, dans le cas de logements intermédiaires ou collectifs, des tailles de logements variées (en termes de nombres de pièces).

Les niveaux 1 et 2 se différencient par l'intégration des logements jumelés ou groupés pour le second niveau (ce qui prend en compte des situations urbaines ou le marché immobilier ne permet pas la création d'immeubles, vu le capital requis et la rentabilité possible) et les logements de petite taille, pour répondre à des besoins autres que d'accueil de familles dans les secteurs plus ruraux où ils sont rares et pourtant nécessaires, en particulier sur le marché locatif.

On soulignera, qu'à ce stade de la mise en œuvre du PLUi, aucun objectif de diversification n'impose la création exclusive de logements sociaux (bien que ceux-ci soient nécessaires), vu la variabilité de leurs politiques de financement, qui rend aléatoire le montage de projets sur le moyen terme.

ORIENTATION D'URBANISME N°4 : Pour plus de déplacements sans voiture

L'un des axes principaux de la politique d'aménagement de l'espace communautaire concerne les infrastructures nécessaires au développement des déplacements sans voiture (à pied, à vélo ou autres petits véhicules électriques et en train).

Un premier SCHEMA DIRECTEUR CYCLABLE* (voir les annexes du PLUi) donne le cadre à la mise en œuvre de cette politique par le PLUi. Si le réseau qu'il propose a été complété et précisé par le PLUi (et le sera encore, au gré des opportunités facilitant son déploiement), les principes d'aménagement qu'il comprend restent valides.

**Il a été réalisé avant l'entrée de Saint-Sylvain dans la communauté de communes et avant le recours à un dispositif de viabilisation des chemins ruraux.*

Ainsi en compatibilité et en complément de ce schéma communautaire, l'orientation précise les principes que devront mettre en œuvre les projets d'aménagement et de construction sur VED, pour :

- déployer un réseau qui facilite et sécurise les déplacements de proximité à pied ou à vélo ;
- relier progressivement l'ensemble des quartiers d'habitat aux pôles du territoire et aux équipements et services structurants (y compris ceux présents sur les pôles voisins de VED) ;
- systématiser l'aménagement d'espaces adaptés aux déplacements à pied et à vélo lors de l'urbanisation ;

- réduire la place de la voiture au profit des autres modes de déplacement.

Ceci afin que ces nouvelles infrastructures ou nouveaux aménagements ne soient pas résiduels et a minima, mais structurants, continus et sécurisés, pour qu'un réseau se mette en place au plus vite, vu son intérêt pour la décarbonation des déplacements de proximité, au regard de la taille du territoire, de la présence de deux haltes ferroviaires et du réseau cyclable existant à CAEN LA MER.

Le schéma d'orientation précise le schéma de principe du PADD, en spécifiant les types d'infrastructures (en site propre ou non) à mettre en œuvre et leur niveau de priorité. Il pourra être amendé et complété par des procédures de modifications du PLUi.

Il est complété par une reprise des coupes de principes du SCHÉMA DIRECTEUR, pour rappeler le dimensionnement minimal attendu.

ORIENTATION D'URBANISME N°5 : Pour un réseau viaire hiérarchisé au service de la qualité de vie dans les nouveaux quartiers

La hiérarchisation du réseau viaire est primordiale pour la qualité de vie dans les quartiers d'habitat (dans un contexte de densification). Elle permet la gestion des trafics et nuisances associées, en dimensionnant suffisamment les voies qui reçoivent des flux de transit, et au contraire en évitant de tels flux dans les unités résidentielles. Elle permet de plus d'assurer la continuité des emprises entre les opérations.

Un dimensionnement suffisant des emprises permet l'intégration des aires de stationnement sur chaussée, de plantations, des ouvrages de gestion douce des eaux pluviales ou des espaces pour les piétons et cyclistes.

En conséquence, les OAP présentent trois gabarits moyens auxquels renvoient les OAP sectorielles. Elles rappellent que les dimensions sont indicatives (sous réserve d'autres règles ou orientations).

Les gabarits spécifiques (le long de la RD613) sont inscrits dans les OAP sectorielles.

ORIENTATION D'URBANISME N°6 : Pour l'accessibilité des haltes ferroviaires et la qualité de l'urbanisation à leurs abords

Cette orientation répond aux attentes du SCOT, sur le fondement des objectifs retenus par le PADD. Elle prend tout son sens dans un contexte de (nouveau) renchérissement des coûts de déplacements. Elle vise à conforter l'atout stratégique pour l'économie et la qualité de vie sur VED, que représente la présence de deux haltes ferroviaires. Or les déplacements en train sont encore insuffisants, vu le niveau du service ferroviaire, les difficultés d'accès (passerelle sur Moullet-Argences ; problèmes de places dans les trains à Cagny-Fréneville ;...), et le manque d'aménagements et de services aux abords des haltes.

Si l'amélioration du niveau du service ferroviaire et de l'accessibilité dépend des politiques de l'État et de la Région, le PADD précise les objectifs de VED en ce qui concerne le déploiement de plus d'intermodalité et d'une meilleure offre de services aux abords de ses haltes.

ORIENTATION D'URBANISME N°7 : Pour des quartiers durables qui concilient densité, mixité, sobriété énergétique et qualité du cadre de vie

L'exigence de densification des quartiers d'habitat, de réduction et de décarbonation des consommations d'énergie, et de prise en compte des évolutions climatiques, imposent la généralisation des nouvelles approches, nouvelles techniques ou nouveaux attendus, lors de la conception de parcs d'activités ou de quartiers de logements et des logements eux-mêmes.

Elles visent à la qualité et la durabilité de leurs cadres de vie et de leur environnement.



Les deux premières orientations concernent la production des logements et visent (parallèlement au renforcement de la densification) à **doter tous les logements (même les appartements) d'une habitabilité les rendant désirables : tous recevront un espace extérieur attenant, aucun ne sera uniquement exposé nord, et la double exposition sera favorisée.** Ces objectifs sont essentiels, comme l'a révélé la crise du COVID, pour la qualité de vie de chacun, dans des opérations plus denses ou des logements plus petits que par le passé.

Ces orientations contribuent aussi à l'adaptation des logements aux enjeux énergétiques (ensoleillement passif ; ventilation ; ...). Elles sont complétées par des orientations en faveur du bioclimatisme (dont les principes sont rappelés).

Les autres orientations rappellent les principes à mettre en œuvre pour la sobriété des consommations d'eau potable, ainsi que les principes d'aménagement en faveur de la biodiversité, du verdissement des quartiers (essentiel à la maîtrise des îlots de chaleur à venir).

Les O.A.P. thématiques sur le paysage et le patrimoine bâti et culturel

Trois O.A.P. "PAYSAGE" sont retenues en complément des articles 5 et 6 du règlement, ainsi que du repérage et des règles graphiques portées sur le règlement graphique. Elles mettent en œuvre les orientations ou objectifs de l'axe 3 du PADD. Elles s'appuient sur le diagnostic urbain et paysager, présenté dans le rapport de présentation.

ORIENTATION PAYSAGÈRE N°1 : Aménagement des franges d'urbanisation

> voir *Gestion des franges d'urbanisation - Chapitre 16*

Cette orientation complète les différents outils mis en œuvre par le règlement (secteurs de lisières de valorisation paysagère, AUGv, Av, ...), ainsi que les coupes de principe des OAP sectorielles, en explicitant ce qui est attendu dans ces zones d'« entre-deux », c'est-à-dire entre l'urbanisation et l'espace agricole ou naturel, ou entre différents types d'urbanisation, ou entre l'urbanisation et des infrastructures de réseaux ou de déplacements.

Elle rappelle les principes à mettre en œuvre au service de la qualité des paysages et de la préservation/restauration de la biodiversité, lors des aménagements à venir :

- préserver les sols non imperméabilisés ; les désimperméabiliser dès que possible ;
- privilégier les matériaux perméables (pour les voies, terrasses, ...) ;
- planter avec des essences adaptées au territoire et aux évolutions climatiques ;
- y privilégier l'aménagement de jardins, de mares, de zones humides, de noues, etc. ;
- y limiter les accès automobiles ;
- préserver les chemins ruraux en lisières, s'ils doivent traverser l'urbanisation, les convertir en corridors au service de la biodiversité, du paysage et des loisirs ;
- préserver ou rétablir des ouvertures visuelles depuis la voirie publique sur le grand paysage ou le patrimoine environnant ;
- les border de clôtures écologiquement perméables, de haies coupe-vent, de dispositifs fossé-talus-haie en tant que besoin ; Y proscrire les clôtures occultantes (brise-vue synthétique, mur de parpaings ou de béton, bardage de bois occultant, clôture PVC, etc.).

Elle détaille plus spécifiquement les orientations applicables aux abords des grandes infrastructures routières, et de la voie ferrée pour améliorer leurs qualités paysagères et plus particulièrement, pour

doter la RD613 d'une identité paysagère forte et adaptée à l'avenue urbaine qu'elle devient, dans la traversée des pôles de VED, principalement grâce à la plantation d'alignements d'arbres, en reprenant la typologie mise en place à l'entrée sud-ouest de Cagny.

Elle précise aussi les objectifs pour l'insertion des grands bâtiments dans le paysage (typologie des plantations et reculs à mettre en œuvre).

Elle renvoie à la liste des végétaux à utiliser.

ORIENTATION PAYSAGÈRE N°2 : Prise en compte des gammes colorées des paysages bâtis

Dans ce territoire périurbain, où l'urbanisation a été très conséquente depuis la dernière guerre (de la Reconstruction, jusqu'à aujourd'hui), et souvent, diverses et sans insertion spécifique dans les paysages préexistants, il a été retenu de préserver une identité paysagère forte dans les lieux où elle ressort du bâti ancien et vernaculaire (qu'il concerne l'une ou l'autre des deux typologies paysagères qui composent VED) ou d'ensembles de la Reconstruction.

Pour cela la gamme colorée des constructions à venir est encadrée. En complément des règles de l'article 6, les orientations précisent et illustrent les gammes de couleur du bâti ancien, facilitant la mise en œuvre du respect de « l'harmonie » des quartiers ou ensembles bâtis d'intérêt patrimonial.

Cette règle et cette orientation s'appliquent parallèlement à la règle (article 5) qui prévoit « *Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un parc d'activités, présentent des caractéristiques architecturales qui le qualifient et contribuent à son identité paysagère (teinte de façade, forme ou teinte de toiture, type de clôture, type de modénature, etc.), celles-ci seront imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.* »

ORIENTATION PAYSAGÈRE N°3 : Insertion des équipements techniques dans les paysages (dont ceux pour la production d'ENR)

Cette orientation, sur le fondement des axes 3 et 4 du PADD, en compatibilité avec la loi, retient des dispositions qui complètent le règlement, pour organiser l'implantation de ces nouvelles installations, en permettant une juste insertion dans le grand paysage et dans le cadre de vie des habitants du territoire.

Ce cadre réglementaire vise à encadrer leur insertion pour faciliter leur acceptabilité sociale, dans un contexte où l'accélération du déploiement des énergies renouvelables, apparaît indispensable face aux changements climatiques.

Elles concernent les projets d'installations solaires et d'éoliennes, de méthanisateurs et tout autre projet lié à la production d'énergie dite « verte ». Les antennes de téléphonie sont aussi prises en compte dans ce chapitre, vu les enjeux similaires qu'elles soulèvent.

Si l'implantation d'éoliennes dans les zones A et N est réglementée, pour le solaire, cette orientation thématique précise un peu plus les attendus, en regard de l'OAP U6 qui rappelle les principes du bioclimatisme.

Les O.A.P. thématiques concernant la biodiversité

Pour la mise en œuvre de l'axe 3 du PADD, quatre OAP "écologie" sont retenues en complément des articles 5 et 6 du règlement, du repérage et des dispositions graphiques portées sur le règlement graphique. Elles s'appuient sur l'état initial de l'environnement.



ORIENTATION ÉCOLOGIQUE N°1 : Maintenir la cohérence du maillage de haies et conforter ses fonctionnalités

Cette orientation complète le repérage ou le classement dans le règlement, du maillage de haies à préserver (voir justifications chapitre suivant). Elle précise les conditions d'application de l'article 6 (et en particulier 6.2) et les dispositions préconisées pour la compensation, si une destruction de haie devait être autorisée.

Alors que le règlement graphique ne comporte que le repérage du maillage de haies, elle comprend un plan précisant la fonctionnalité dominante des haies repérées pour orienter les choix d'aménagement et de plantation en vue de la compensation.

ORIENTATION ÉCOLOGIQUE N°2 : Préserver globalement la couverture boisée de VED

Cette orientation complète le repérage ou le classement des espaces boisés dans le règlement à préserver (voir justifications chapitre suivant). Elle précise les conditions d'application de l'article 6 (et en particulier 6.2) et les dispositions préconisées pour la compensation, si une destruction de boisements devait être autorisée, en application du Code Forestier.

ORIENTATION ÉCOLOGIQUE N°3 : Préserver le maillage de mares qui assure la régulation des eaux pluviales et contribuent à la biodiversité

Cette orientation complète le repérage réglementaire des mares et précise les conditions d'application des articles 6.2, soit en particulier comment restaurer ou recréer une mare.

ORIENTATION ÉCOLOGIQUE N°4 : Essences végétales à planter ou éviter

Cette orientation précise les règles des articles 5 et 6 du règlement et accompagnent les pétitionnaires pour le choix de végétaux adaptés au territoire. Ceux-ci jouent en effet un rôle essentiel pour le bon fonctionnement écologique et l'harmonie des paysages. Ils contribuent à la biodiversité, à la régulation de l'hydrologie, ou des ambiances climatiques (en été comme en hiver), structurent le paysage (alignements d'arbres, réseau de haies, arbres isolés, etc.).

Elle précise les essences allergènes et envahissantes à éviter, en se fondant sur les préconisations d'instances départementales ou régionales.

15.3. Présentation et justification des O.A.P. sectorielles

Présentation des OAP sectorielles par type

Elles sont édictées en complément du règlement, comme l'impose dorénavant le Code de l'urbanisme, sur les secteurs ouverts à l'urbanisation. Il a ainsi été défini, pour la première mise en œuvre des objectifs et orientations du PADD, des OAP sur des secteurs classés en zone d'urbanisation future, en zone urbaine ou en zone A (pour un STECAL).

On distingue, lors de l'approbation du PLUI :

- > 20 fiches d'OAP sectorielles à vocation d'habitat ;
- > 6 fiches d'OAP sectorielles à vocation économique ;
- > 1 fiche d'OAP sectorielle à vocation d'équipement (sur un STECAL).

Les fiches de chaque type sont réalisées sur le même modèle. Elles comprennent toutes :

- Le type et un numéro d'ordre, qui la relie à la carte de localisation présente en introduction des OAP sectorielles et dans les atlas du règlement graphique ;
- un court texte qui précise le contexte et les enjeux sur le secteur ;
- une photo aérienne qui montre le site avec une superposition du cadastre ; On soulignera que les documents disponibles peuvent refléter incomplètement la situation fin 2025 ;
- un schéma d'orientations qui illustre les principes à mettre en œuvre ;
- les orientations d'aménagement qui sont détaillées en complément du schéma d'orientations, en particulier en ce qui concerne les principes retenus pour les modalités d'aménagement, la desserte, la viabilisation et l'insertion dans le paysage et l'environnement.

S'y ajoutent :

POUR LES FICHES HABITAT :

- la mention de la densité résidentielle brute minimale applicable sur chaque secteur ;
- la mention de la place de chaque secteur dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation ;
- le niveau de diversité des typologies de logements, applicable au secteur ;
- le renvoi aux principes d'aménagement illustrés dans des coupes de voirie ou de lisières urbaines.

POUR LES FICHES EQUIPEMENT ET ACTIVITÉ ECONOMIQUE :

- la mention de la place de chaque secteur dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

Dispositions retenues et modalités de prise en compte

Modalités d'aménagement

Elles précisent si l'aménagement doit être global (c'est-à-dire conjoint à l'ensemble des unités foncières totales ou partielles comprises dans le secteur), ou au fur et à mesure de la disponibilité des voies et réseaux, en fonction de la dispersion (ou non) du foncier.

Ce dispositif vise à assurer un aménagement d'ensemble cohérent, économe et de qualité du foncier dont l'urbanisation, le renouvellement de celle-ci ou la densification a été retenu :

- dans les quartiers d'habitat : pour la cohérence de la desserte par les voies et réseaux, l'organisation de la densification et de la diversification des parcs de logements ;

- dans les quartiers économiques : pour la cohérence de la desserte par les voies et réseaux et la mutualisation des stationnements.

Phasages de l'urbanisation / Place dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation

Ils visent à respecter les objectifs du SCOT et les attendus de la loi climat et résilience, dans le cadre d'une répartition équilibrée sur le territoire en cohérence avec l'armature urbaine retenue.

Coupes de voirie ou de lisières urbaines

Elles explicitent les aménagements attendus en fonction de la place des réseaux à venir dans la hiérarchie du réseau viaire. Elles visent à préserver des emprises suffisantes dès lors que le diagnostic a permis de constater des problèmes de sécurité pour les déplacements automobiles ou ceux des piétons et cyclistes, mais aussi à éviter les problèmes de qualité paysagère, posés par des urbanisations réalisées sans aménagement/élargissement des voies riveraines.

En conséquence :

- les coupes de principe pour les rues visent à indiquer le type d'emprises nécessaires pour la circulation, le stationnement et les espaces pour les cyclistes et/ou piétons, afin que des emprises suffisantes soient réservées par les projets pour les aménagements paysagers et pour les espaces nécessaires aux piétons et cyclistes. Elles ne préjugent pas des plans de circulation qui pourront être adoptés au fur et à mesure de l'évolution de l'urbanisation (dès lors que la qualité du fonctionnement urbain est préservée) ou des arbitrages entre largeur de voies et places de stationnement en fonction des contextes.
- les coupes de principes pour les lisières visent, elles aussi, à souligner les emprises nécessaires (pour leur fonctionnalité et leur entretien) et les aménagements à adapter en fonction des contextes.

Orientations pour le maillage des réseaux viaires (pour les véhicules, les cycles ou les piétons)

Les schémas illustrent les principes à mettre en œuvre. Le texte les précise. Ainsi les tracés sont indicatifs mais les liaisons sont impératives.

Pour un aménagement durable du territoire (sans préjuger de ce qui pourrait justifier des extensions ultérieures de réseaux ou de voirie, ni quand), des réserves évitant l'enclavement des quartiers sont préservées en lisière d'urbanisation. Elles se justifient par la très longue "durée de vie" des réseaux et voiries.

Orientations pour l'aménagement paysager et écologique

Les schémas proposent une localisation des aménagements qui peuvent être adaptés (lorsque le texte le permet) dès lors que leurs fonctions pour la qualité du cadre de vie, pour la préservation des atouts paysagers et écologiques sont remplies.





16. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT



16.1 Introduction

L'architecture du règlement du PLUi

Le règlement du PLUi de VED est mis en forme suivant le cadre fixé par le Code de l'urbanisme, entré en application en 2016. Il s'appliquera aux constructions, installations et aménagements à venir.

Il comprend des pièces graphiques et des pièces écrites qui couvrent l'ensemble du territoire communautaire (aucun secteur d'application du RNU n'a été retenu).

> Un règlement écrit

Sa structure reprend les différents items listés dans le nouveau Code de l'urbanisme, au travers de 10 articles dont les règles sont détaillées dans les dispositions communes à l'ensemble des zones et dans les dispositions par zone.

Pour que ses différents lecteurs et utilisateurs (élus, personnes publiques, services d'instruction, pétitionnaires, ...), passent plus facilement de la présentation historique en 15 articles à cette nouvelle présentation des règles, il est retenu une rédaction proche de celle des anciens règlements (de POS ou PLU), qui facilitera l'appropriation des nouvelles dispositions du PLUi et la mesure des évolutions.

Le règlement du PLUi de VED se compose ainsi :

- **d'une introduction** qui :
 - o précise son champ d'application,
 - o rappelle les dispositions particulières applicables sur le territoire (permis de Démolir, droit de préemption, ...), et notamment le cadre retenu pour l'application de l'article R.151-21 al.3 ;
 - o **inclut un lexique** qui donne l'acception des termes qu'il emploie ;
- **d'un premier chapitre regroupant les dispositions communes à l'ensemble des zones**, afin de ne pas alourdir le règlement de chaque zone et de donner plus de lisibilité aux légères variations d'application qui peuvent différencier les règles des zones urbaines de celles des zones agricoles, naturelles et forestières.
- **d'une présentation (non réglementaire) de chaque zone et de ses secteurs, suivie de son corps de règles particulières** avec le rappel, dans l'introduction de chaque règlement de zone, que les dispositions propres aux servitudes d'utilité publique (portées en annexe) s'appliquent nonobstant ces règles, et que les orientations du SCOT et des OAP thématiques et sectorielles les complètent.
- **d'annexes** en conclusion :
 - o qui renvoient à la liste des emplacements réservés sur le fondement de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'à la liste des éléments de patrimoine repérés sur le fondement de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
 - o qui comprennent des recommandations pour l'adaptation des constructions dans les zones inondables et submersibles, pour la construction sur un sol argileux ou pour l'organisation du stationnement des vélos dans les espaces privés. La liste des essences locales et allergènes est portée dans les annexes des OAP.

> Un règlement graphique

Comme le prévoit le Code de l'urbanisme, il se divise en 4 grandes familles de zones, chacune pouvant comporter plusieurs zones avec plusieurs secteurs. Il comporte de nombreuses informations (qui facilitent la prise en compte des enjeux locaux) et règles graphiques (qui mettent en application les différents axes du PADD), en complémentarité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

On soulignera que les « informations » ne sont pas des règles. Elles sont reportées à titre indicatif pour faciliter la lecture territoriale des enjeux et correspondent à la connaissance du territoire au moment de l'arrêt du projet de PLUi. Elles pourront être mises à jour au fur et à mesure de l'évolution de cette connaissance.

Le règlement graphique est présenté sous forme d'atlas. Ils sont au nombre de cinq. Ils rendent lisibles l'ensemble des règles sur ce grand territoire où les communes ont des tailles très différentes, sans segmenter par îlot communal, et ils facilitent la consultation grâce à des planches imprimables en A4 ou A3. En introduction de chacun, une carte et/ou un tableau précise les planches qui concernent chaque commune ou commune déléguée. Chaque planche mentionne l'échelle et la situation dans le découpage du territoire. Toutes les cartes sont orientées au nord.

L'échelle des atlas est adaptée à la donnée. Le premier présente la répartition du territoire en zones, il compte 35 planches A3 au 1/10 000^e. Les quatre autres détaillent les règles au 1/5000^{ème} et comptent 108 planches A3.

L'atlas 4c « ZONAGE COULEUR » présente les zones, et secteurs ou sous-secteurs du règlement, pour un premier repérage ;

L'atlas 4d « REGLEMENT GRAPHIQUE ET PRESCRIPTIONS D'URBANISME » superpose le zonage avec les règles d'urbanisme et des informations comme le repérage des sites d'exploitation agricole répertoriés comme pérennes, les périmètres de protection de forages ou certains secteurs de risques et de nuisances liés aux infrastructures.

L'atlas 4e1 « REGLEMENT GRAPHIQUE ET RISQUES NATURELS EAU » superpose le zonage avec les informations publiées par la DREAL sur les risques naturels liées à l'eau (inondation ; submersion ; ruissellement ; affleurement et débordement de nappe), telles qu'elles sont connues au moment de l'arrêt du projet. Elles peuvent être ponctuellement précisées par les communes. En effet, une partie de ces informations n'a été établie qu'au 1/25000^{ème}, ce qui en limite d'autant la précision. Ces informations pourront de plus être adaptées sur le fondement d'études ciblées (comme le prévoit le règlement) vu l'échelle de la donnée de base et le risque d'erreur d'interprétation, lors de la transcription à partir de photographies aériennes.

L'atlas 4e2 « REGLEMENT GRAPHIQUE ET RISQUES NATURELS SOL » superpose le zonage avec les zones de risques liés au sol (retrait/gonflement des argiles ; prédisposition aux chutes de blocs ou glissements de terrain ; présence de cavités ou d'anciennes carrières), connus à partir des données de la DREAL et du BRGM

Nota : le territoire n'est pas concerné par le risque « Radon » ; L'atlas liste les communes soumises à un risque sismique qualifié de « faible », les autres communes sont qualifiées de « très faible ».

L'atlas 4f « REGLEMENT GRAPHIQUE ET PATRIMOINES » superpose le zonage, les « secteurs de valorisation paysagère » ou de « lisières à préserver », ainsi que les protections et repérages patrimoniaux, y compris ceux faisant l'objet de servitudes d'utilité publique (MH et sites).

Si la lecture des différentes règles peut présenter une certaine complexité vu leur nombre et leur superposition, le versement du PLUi sur le GÉOPORTAIL DE L'URBANISME facilitera à chacun leur lecture. En effet le site permet une consultation par commune ou par parcelle (avec des références cadastrales actualisées).

On rappellera que les cadastres visibles sur les documents papiers ou pdf (dont la réalisation est indépendante des auteurs du PLUi), ne reflètent qu'imparfaitement la réalité géographique du territoire comme en témoigne leur imparfaite juxtaposition entre communes (à ce jour), les délais nécessaires à la mise à jour avec les démolitions ou constructions, ou l'absence de représentation de certains bâtiments existants (et pour certains de longue date), comme en témoignent les photographies aériennes.

Les données visibles sur les documents papiers (ou pdf) sont issues des informations cadastrales les plus récentes au moment de l'approbation du PLUi (DGFIP septembre 2025). Des cercles ont été ajoutés pour indiquer des bâtiments manquants lorsqu'ils ont été repérés lors des études. Ils ont été mis à jour, dès que possible, en fonction de la connaissance des évolutions récentes.

Sur le GÉOPORTAIL DE L'URBANISME, les cadastres sont mis à jour par le site.

Les règles suivantes sont reportées sur le règlement graphique (voir les légendes des atlas) :

- Les limites de zones et de secteurs,
- Les étoilages bleus ou rouges pour le ciblage des changements de destination possibles en A ou N,
- Les secteurs compris dans des OAP sectorielles,
- Les emplacements réservés,
- Les secteurs de démolition préalable,
- Les secteurs non aedificandi,
- Les chemins à conserver,
- Les secteurs de préservation ou de développement de la diversité commerciale,
- Les secteurs de valorisation paysagère ou de lisières à préserver,
- Les espaces boisés classés et les boisements de grande taille (soumis à l'application du Code forestier)
- Les éléments repérés pour leur intérêt architectural, culturel, paysager ou écologique ;

Leur justification et cadre d'application sont détaillés ci-après.

Les informations suivantes, issues de documents approuvés ou connus lors de l'arrêt du projet sont portées sur le fond de plan du règlement graphique (voir les légendes des atlas) :

- les sites d'exploitation agricole* repérés comme actifs au moment de l'arrêt des études et les périmètres de recul, du fait de l'occupation connue en 2025. Sur le fondement de l'étude agricole le périmètre de recul de 100m autour des IPCE est indiqué. Pour les autres sites d'exploitation agricole repérés, il est de 50m.

La variabilité de cette donnée justifie qu'elle soit actualisée lors de chaque autorisation de construire ou d'aménager à proximité.

**On a distingué les sites d'exploitation, c'est-à-dire ceux où existe une activité agricole (production, stockage, transformation, ...) dans des constructions, des sièges d'exploitation, qui renvoient à une information administrative.*

- les anciennes carrières, anciennes décharges ou sites (possiblement) pollués connus ;
- les zones de bruit issues du classement sonore des infrastructures de déplacement ;

- une zone tampon autour des canalisations de gaz à haute pression renvoyant à la consultation du gestionnaire de l'infrastructure pour connaître les règles applicables à son abord ;
- les zones où peuvent exister des champs électromagnétiques potentiellement dommageables pour la santé, le long des lignes électriques à haute tension (voir les annexes documentaires) ;
- les périmètres de protection de forage projetés dans les marais de Vimont, dans lesquels des restrictions d'occupation sont dès à présent prévues ;
- les données issues des bases de données de la DREAL ou du BRGM sur les différents risques naturels ;

Elles pourront faire l'objet de procédures de mises à jour.

S'y ajoutent, en rappel, les servitudes d'utilité publique suivantes dont le report facilite la compréhension des règles :

- o les périmètres de protection de forages (avec DUP) ;
- o les sites et monuments historiques avec leur périmètre.

Équilibre retenu entre les règles graphiques / règles écrites

Il a été retenu de traduire graphiquement certaines dispositions pour une prise en compte plus précise des enjeux locaux, ce sont :

- les secteurs de préservation du commerce où s'appliquent des restrictions au changement de destination,
- les secteurs de démolition préalable à la (re)construction,
- les secteurs de valorisation paysagère (en lisière, en cœur d'ilot ou à proximité d'éléments patrimoniaux), ou de lisières à préserver,
- le maillage bocager et les mares qui font l'objet de mesures spécifiques de préservation ou de compensation au titre du PLUi.

Différenciation entre les règles pour constructions nouvelles et les règles pour constructions existantes

Le règlement des zones urbaines organise l'évolution des destinations et des constructions existantes, ainsi que la densification ou les reconstructions possibles, suivant les secteurs.

Le règlement des zones UG, par sa division en secteur précise ainsi le "degré" d'évolution possible, en application du projet d'aménagement, par exemple : dans le choix de classement en secteurs UGd ou UGb, le premier permettant la création de petits immeubles ou à l'inverse par le maintien en secteur UGc de quartiers pavillonnaires où la densification est encadrée pour le respect des sites, paysages et cadres de vie (en cohérence, dans l'espace rural, avec la desserte par les réseaux).

Le règlement des zones à urbaniser a pour principal objectif l'établissement de l'urbanisation (viabilisation + construction). En complément des OAP, le règlement vise alors à assurer une structure urbaine suffisamment évolutive (organisation de la viabilisation ; taille des emprises collectives, dont celles des voies ; encadrement des emprises au sol ; etc.) pour répondre à l'ensemble des objectifs portés par le PADD. Pour autant, l'essentiel des dispositions sont très proches de celle du règlement des zones urbaines auxquelles elles peuvent être apparentées (par leur indice). Toutes doivent répondre aux règles communes.



Par exception, les règlements de zones prévoient :

- des dispositions spécifiques, pour les constructions anciennes qui ne s'inscrivent pas dans le cadre général, dès lors qu'elles ont des incidences sur la sécurité (routière en particulier) et les paysages.
- des dispositions spécifiques pour les infrastructures de réseaux, vu leurs spécificités formelles et leurs contraintes d'implantation et de fonctionnement.

Différenciation des règles entre destinations ou sous-destinations et limitations des implantations

Pour en faciliter l'appréhension dans chaque zone et chaque secteur, les articles 1 et 2 du règlement comprennent un tableau qui récapitule les destinations et sous-destinations prévues par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme. Il précise celles qui sont autorisées ou interdites et celles qui sont soumises à conditions, ces conditions étant précisées par le texte des articles 2.

La mixité fonctionnelle, qui est la règle de principe, est ainsi réduite en fonction des zones et des secteurs pour répondre à deux types d'objectifs :

- des objectifs de politique économique et/ou résidentielle (axes 1 et 2 du PADD), qui conduisent à privilégier certains secteurs pour certaines destinations, en limitant la pression immobilière des autres destinations (en particulier pour la création de logements),
- des objectifs de prévention (et de maîtrise) des conflits d'usage ou de voisinage et de prise en compte des risques et nuisances (axes 3 et 4 du PADD).

Ainsi :

- Le projet retient une délimitation de zones d'activités ou d'équipements collectifs qui exclut la création de logements afin de préserver des capacités de développement aux entreprises et équipements qui ne peuvent trouver place dans les quartiers d'habitat, ou qui seraient soumis à une pression foncière en faveur de l'habitat. Réciproquement, seuls les activités et équipements collectifs compatibles avec l'habitat sont autorisés dans les quartiers recevant principalement des logements.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif ont fait l'objet de délimitation de zones dédiées seulement lorsque cela était nécessaire au maintien des fonciers dédiés (et les exclure de la pression résidentielle). Dans les autres cas, le classement en zone urbaine générale facilite l'évolution des équipements collectifs.
- Le règlement des zones organise les implantations en proposant un équilibre entre la densité attendue pour limiter la consommation de l'espace et une densité acceptable pour , dans les zones d'activités et d'équipements, la prise en compte des besoins de stationnement hors l'espace commun, de la valorisation paysagère attendue, et paysagers et la protection contre les risques et nuisances propres aux activités économiques ou certains équipements collectifs, dans les zones d'habitat, la qualité du cadre de vie.
- La prise en compte de la proximité de sites d'exploitation agricole pérenne conduit ou pourra conduire, par l'application du principe de réciprocité agricole, à limiter la constructibilité ou le changement de destination alentour (en fonction des reculs réglementaires applicables au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme). Réciproquement, les sites d'exploitation agricole (comme les autres activités) voient leur développement ou leur installation encadrée dans les zones à dominante d'habitat (du fait des nuisances potentielles). Ils peuvent cependant s'implanter (pour des activités annexes à l'exploitation par exemple) en zones d'activités à dominante industrielle.
- L'implantation et la taille des commerces de détail ou artisanats assimilés à du commerce de détail visés par le DAAC du SCOT sont réglementées, en application des orientations du SCOT et de celles

du PADD qui visent au renforcement de l'armature urbaine et à la maîtrise de la consommation de l'espace. Les seuils retenus sont issus du DAAC du SCOT (supérieurs ou inférieurs à 300m² de surface de vente) et visent à éviter la dispersion du petit commerce en périphérie, pour éviter la dévitalisation des centres de villes ou villages et limiter la création de commerces de détail, artisanats ou services visés par le DAAC, dans les zones d'activités à dominante industrielle ou logistique ou en extension urbaine. De même, en application du SCOT l'implantation des bureaux et services avec accueil d'une clientèle est encadrée.

- Avec les mêmes objectifs, des secteurs de limitation des changements de destination de commerces et services de proximité sont désignés (et réglementés en article UG3), pour éviter la mutation en logements des bâtiments les mieux situés pour du commerce ou du service (sachant que la densité commerciale démultiplie l'attractivité).
- EOLIEN : La production d'énergie éolienne étant dès à présent importante sur la partie sud-ouest de VED et de nombreux nouveaux projets étant à l'étude, qu'ils concernent l'implantation de nouvelles éoliennes ou le « re-powering », c'est-à-dire l'augmentation de la puissance (et corollairement de la hauteur) d'éoliennes existantes, il a été retenu de limiter leur implantation dans les zones A et N et/ou leur augmentation de hauteur, en application du PADD qui vise à la préservation des espaces naturels structurants et à la qualité du cadre de vie des habitants du territoire. En effet, les éoliennes ont été implantées avec des reculs minimaux de 500m par rapport aux logements existants. Les études en cours posent ainsi la question de l'accroissement des nuisances (sonores et/ou visuelles) pour les populations dès à présent concernées et celle de la création d'impacts écologiques et paysagers dans les sites d'intérêt environnemental majeur que sont les marais et les bocages attenants, au nord-est du territoire. En conséquence, les élus ont retenu l'inscription de règles d'implantations : un minima de 800m de recul par rapport aux logements et une proportionnalité du recul à la hauteur au-delà.
- INSTALLATION SOLAIRE : le règlement traduit l'orientation du PADD qui vise à la préservation des sols agricoles.

16.2 Présentation du zonage

Dans le PLUi, les données de superficies correspondent à celles mesurées sur le fichier cartographique CNIG. Elles sont présentées en hectares pour prendre en compte leur échelle de validité. Elles ne correspondent pas forcément aux superficies cadastrales : la somme des superficies cadastrales communales donne une superficie pour la communauté de communes de 179,28 km², alors que la superficie mesurée est de 180,57 km² (soit un différentiel de 0,7% correspondant à 130 ha).

Les zones urbaines / U

Sont ainsi classés 1210 ha, soit 7% de VED

En application des orientations du PADD sur l'armature urbaine et la création de quartiers durables, sur le développement économique, sur la préservation des atouts agricoles, environnementaux et paysagers du territoire et sur la protection contre les risques et les nuisances, les zones urbaines sont divisées en quatre zones pour prendre en compte un accueil différencié des destinations, sous-destinations et usages.

Elles ont été dessinées sur le fondement de l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme qui précise :

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »



ZONE UE

Sont ainsi classés 258 ha, soit 21% des zones urbaines et 1,4% de VED

La zone UE est destinée à l'accueil d'activités économiques. Elle pourra aussi recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec les activités présentes ou prévues. Pour préserver sa capacité d'accueil et la capacité de développement des établissements présents, la création de logements y est interdite.

En application de l'axe 1 du PADD, elle se divise en secteurs où les règles, destinations ou sous destinations varient en fonction des sites et de leur voisinage, de leur desserte et de leur place dans l'armature économique du territoire. On distingue ainsi :

- **des secteurs UEa** correspondant aux sites aménagés pour accueillir des activités industrielles ou artisanales (sans vente de biens), du commerce de gros et des entrepôts. Dans ces secteurs, du fait de leur localisation et de leur occupation, le projet exclut l'implantation d'hôtellerie et de nouveaux commerces ou services à la population (pour la gestion des flux) ; Il restreint l'implantation de nouvelles activités logistiques (par construction ou changement de destination) en compatibilité avec le SCOT.
- **des secteurs UEb** qui peuvent recevoir une plus grande diversité d'activités, mais où, en compatibilité avec le DAAC du SCOT, l'implantation de nouveaux commerces de détail ou artisanats avec vente de biens est interdite (le commerce de gros et le commerce automobile restant autorisés) ; L'implantation de nouvelles activités logistiques (par construction ou changement de destination) y est aussi restreinte en compatibilité avec le SCOT.
- **des secteurs UEc** qui peuvent recevoir la plus large gamme d'activités ou d'équipements, dont des commerces et activités de services ou des équipements publics ou d'intérêt collectif à destination de la population.
- **des secteurs UEx** exclusivement réservés à l'accueil d'activités et équipements d'intérêt public spécifiques à ces secteurs du fait de leur historique ou de leur localisation. En application du PADD, l'accueil de nouvelles activités y est strictement limité à celles qui disposent de liens fonctionnels avec le site de Tourbe à Bellengreville ou avec la carrière (sur Billy ou sur Bellengreville) **ou** dont la présence dans le secteur le long de la RD41, se justifie par leurs besoins très spécifiques en termes de surface et d'éloignement des zones habitées du fait de la spécificité de leurs activités et des nuisances et risques qui leur sont associés.

Le dessin des secteurs de cette zone urbaine a réinterrogé les délimitations des zones constructibles des documents précédents pour que leur taille soit cohérente avec l'armature urbaine et les objectifs de réduction de l'étalement urbain, qu'elle prenne en compte plus strictement la réalité des dessertes et leurs capacités (au sud de Moulton par exemple) et qu'elle réponde aux objectifs de qualité environnementale et paysagère du PADD (en préservant des espaces boisés par exemple).

En conséquence, les modifications de classement suivantes sont retenues :

- ARGENCES / Le Fresnoy : la délimitation de la zone autour de l'ancienne tuilerie (devenue site de stockage) est revue pour mieux prendre en compte les boisements et espaces naturels alentour. Aucune extension n'est envisagée vu les conditions de circulation sur la RD37 et le voisinage résidentiel ;
- ARGENCES / MOULT : la délimitation de la ZA est revue :
> A l'ouest pour prendre en compte la nouvelle limite formée par le barreau routier. Elle inclut ainsi une parcelle et la totalité d'une autre (qui reste pour autant grevée par le passage de la canalisation de gaz) desservies et elle exclut au sud de la voie ferrée, les parcelles qui ne sont pas desservies

et/ou qui sont préservées pour leur intérêt écologique, en prenant en compte les capacités de densification dans la zone, à ce stade du développement urbain ;

- BELLENGREVILLE /RD41: la délimitation du secteur constructible sur le site des carrières est revue (et sa réurbanisation future phasée) pour mieux prendre en compte les enjeux de desserte ; De même la délimitation de la zone urbaine sur le site voisin est revue en cohérence avec son activité (et en prenant en compte la remise en l'état naturel prévue sur la parcelle voisine à l'ouest) ; La délimitation de l'emprise suivante à l'ouest est ajustée pour mieux prendre en compte l'organisation de la desserte ;
Le site de production électrique de tourbe est étendu au sud, en cohérence avec la procédure de déclaration d'utilité publique en cours. Le règlement reprend les éléments de compensation paysagère (sur une bande de 50 m), en lisière avec le village de Secqueville ;
- CAGNY : le site de l'ancienne usine de teillage est reclassé en zone d'urbanisation future pour l'habitat, afin d'être réurbanisé, conjointement avec le reste du cœur d'îlot ;
- CAGNY : seule la partie artificialisée de l'ancienne sucrerie est reclassée en zone d'urbanisation future pour de l'activité économique, afin d'être réurbanisée avant toute extension sur les terres riveraines ;
- FRENOUVILLE : le site de l'entreprise STM dont la mutation est attendue, est reclassé en zone d'urbanisation future pour la réalisation d'un quartier urbain mixte, afin d'être réurbanisé ;
- MOULT/ coopérative agricole : le secteur est maintenu ; s'y ajoute une zone de recul de 50 m pour prendre en compte les nuisances potentiellement créées par l'activité (bruit, poussières, ...) ;
- QUEZY : le PLUi maintient en zone d'activités le site de l'ancienne usine dans l'attente des décisions concernant sa mutation (réurbanisation ou renaturation) ; La délimitation exclut l'ancienne réserve foncière occupée par des peupliers.
- SAINT-PAIR : le site réservé au garage est conservé ; Une obligation de création de lisière est ajoutée pour la transition avec l'espace agricole voisin, et la résorption du stationnement sur les voies ;
- SAINT-SYLVAIN : le projet reprend la délimitation de la zone d'activités, tout en disposant un recul de 50 m le long des quartiers d'habitat. Il reprend aussi, avec une sectorisation spécifique (dont sont exclues les deux parcelles recevant du logement), la petite zone de services aménagée par la commune dans le cadre de la réurbanisation de l'ancienne coopérative SIAM ;
- VALAMBRAY/Airan : la délimitation de la zone d'activités est revue le long du village ; Elle exclut la parcelle au nord où existe un pavillon pour la réserver à des activités compatibles avec l'habitat ;
- VALAMBRAY/Billy : sur le site de la carrière, le secteur UE est revu pour prendre en compte les activités devenues indépendantes de l'exploitation de la carrière (bien que liées) ; celles liées à l'extraction sont autorisées dans le secteur Ac ;
- VALAMBRAY/Fierville-Bray : un secteur est créé au niveau du village pour prendre en compte l'activité récemment créée ;
- VIMONT : la délimitation du secteur réservé aux activités économiques est revue ; Il exclut la parcelle qui borde le village, où existe un pavillon, pour la réserver à des activités compatibles avec l'habitat ou en permettre la mutation.



ZONE UF

Sont ainsi classés 68 ha, soit 6% des zones urbaines

La zone UF regroupe les espaces que le PLUi réserve à des équipements et services publics ou d'intérêt collectif, du fait de l'importance de leur rôle ou de leur situation au cœur ou en bordure des quartiers d'habitat. Ils peuvent présenter des vocations très diverses : culturelle, sportive, récréative, mémorielle, muséale, culturelle, sécuritaire, scolaire, sanitaire, sociale, etc.

La plupart d'entre eux sont des propriétés publiques. Pour préserver leurs capacités d'accueil, la création de logements y est interdite, la création d'hébergements (pour les personnes âgées, les jeunes, les personnes handicapées, ...) y est encadrée.

On y distingue des **secteurs UFv**, peu ou pas artificialisés et bâtis, qui ont vocation à le rester, du fait de leur contribution à la trame verte et/ou récréative du territoire. Ils sont ainsi principalement destinés à l'accueil de parcs et jardins, d'espaces mémoriels, d'aires, installations ou constructions pour les sports ou les loisirs, ... Le règlement y encadre donc strictement la constructibilité et l'aménagement.

Les modifications de classement suivantes sont retenues :

- De nombreux sites publics sont (re)classés en zone « urbaine générale », pour ne pas obérer les réorganisations, densifications ou mutations qui pourraient être choisies par les collectivités ; D'autres au contraire ont été (re)classés en zone UF ou UFv pour rendre lisible le choix de préservation de lieux au service d'espaces ou d'équipements collectifs et prendre en compte le nouveau contenu des articles L.151-11 et suivants (qui restreint les possibilités de la création d'équipements publics dans l'espace rural) ;
- Certaines emprises ont été ajoutées pour prendre en compte de nouveaux projets (la création d'hébergement pour les personnes âgées dans le Bas de Bellengreville ; l'aménagement des abords de la halte ferroviaire sur Frénouville ; ...) ; D'autres ont été réduites pour les ajuster aux besoins et ainsi mieux prendre en compte les objectifs de maîtrise de la consommation de l'espace (sur Chicheboville, sur Émiéville, sur Moulton au nord de la RD613, ...).

ZONE UG

Sont ainsi classés 882 ha, soit 73% des zones urbaines et 5% de VED

La zone « urbaine générale » dite UG regroupe les quartiers d'habitation au sein desquels des commerces, équipements ou activités économiques compatibles avec cette destination principale, peuvent être accueillis.

Sa délimitation repose sur la mise en œuvre des objectifs du PADD et plus particulièrement de son AXE 2 sur l'habitat. Elle se divise en quatre secteurs qui se fondent sur des formes urbaines multiples, existantes ou à créer. Ils visent à organiser la densification de l'enveloppe urbaine (après prise en compte des espaces d'intérêt naturel ou paysager), en préservant des typologies d'habitat et des identités de quartiers différenciées. Leurs règles varient ainsi en fonction des choix du projet quant à l'évolution de leur occupation, de leurs formes urbaines, de leur environnement et de leurs paysages :

- **Le secteur UGa** couvre le centre-ville d'Argences, quartier le plus dense du territoire. La plupart des maisons et immeubles y forment des fronts bâtis quasi-continus dont on souhaite préserver la continuité et la cohérence du paysage urbain, de cet ensemble reconstruit.
- **Les secteurs UGb** présentent des formes urbaines mixtes avec des constructions implantées ou non à l'alignement et en limites séparatives. Ils correspondent à des implantations anciennes de bâtiments vernaculaires que des pavillons ou hangars sont venus juxter, au fil des dernières

décennies, ou à des quartiers pavillonnaires denses. Les hauteurs maximales y sont celles du bâti vernaculaire (R+1+C) sauf exception ; La densité est intermédiaire entre le secteur UGa et le secteur UGc. Le règlement autorise leur densification dans le respect du gabarit urbain actuel.

- **Les secteurs UGc** regroupent les quartiers où l'habitat pavillonnaire peu dense, venu juxter le bâti ancien, est dominant. Le règlement y favorise la densification « douce » et le déploiement de plus de mixité fonctionnelle, c'est-à-dire de nouvelles possibilités d'extension de l'existant et d'implantation de commerces et services, sans que ne soit remis en cause, leur cadre de vie.
- **Les secteurs UGd** regroupent des quartiers qui se caractérisent par la mixité de leur occupation ou de leurs formes urbaines ou les possibilités de confortement de ces mixité et diversité. Le règlement facilite ainsi leur évolution, tant en termes de fonctions que de formes urbaines, en autorisant en particulier un niveau de plus pour la réalisation de petits immeubles.

On soulignera le choix des élus visant :

- à éviter la destruction de l'identité de quartiers, par des opérations ponctuelles qui rompraient fortement avec les formes urbaines environnantes. Elles justifient la création de secteurs UGb ou UGc où les hauteurs sont limitées et, pour le second une emprise au sol maximale adaptée au contexte.
- ou au contraire, à faciliter la densification et en particulier la possible réalisation d'immeubles (en R+2+ combles ou attique), dans des secteurs ciblés pour leur situation urbaine et leur potentiel de diversification des parcs de logements. Cela a conduit à la détermination de secteurs UGd sur de grandes « dents creuses » ou sur des quartiers pouvant muter à échéance du PLUi, que ce soit à Argences (en bordure du centre-ville ou en cœur de quartiers pavillonnaires), à Cagny (en bordure de la gare et de l'ancienne sucrerie), à Moulton (en bordure du stade) ou à Saint-Sylvain, sur le site d'une ancienne ferme.

Le dessin de la zone urbaine a réinterrogé les délimitations des zones constructibles dans les documents précédents (en particulier celles souvent très « extensives » des cartes communales) pour que leur taille soit cohérente avec les objectifs de réduction de l'étalement urbain et de préservation de l'espace agricole et naturel environnant les villes et villages, qu'elles prennent en compte plus strictement la réalité des dessertes et de leurs capacités, et qu'elles répondent aux objectifs de qualité environnementale et paysagère et de préservation du potentiel agricole du territoire, retenus par le PADD. Ainsi :

- des bâtiments d'exploitation agricole en lisière des zones urbanisées ont été ou non inclus dans la zone urbaine (voir justifications de la zone A), en fonction de la situation urbaine, de leur typologie des bâtiments (ancien ou hangar) et de la pérennité de l'exploitation agricole ;
- en lisière urbaine, les unités foncières non bâties, de moins de 5000m², retenues pour être densifiables, ont été reclassées (ou maintenues) en zone urbaine, lorsqu'elles ne conduisaient pas à la poursuite d'une urbanisation linéaire le long des voies, et lorsque la densification et la mise en place des dessertes et lisières pouvaient être organisées sans avoir recours à une OAP sectorielle (du fait d'une unique unité foncière).
- le classement en zone urbaine n'a été retenu que pour les villages ou hameaux (au moins une quinzaine d'unités foncières bâties regroupées) suffisamment desservis et équipés, ou dont la desserte est programmée à court terme (au nord d'Héritot sur Saint-Ouen-du-Mesnil-Oger par exemple). Ainsi, n'ont pas été retenus en zone urbaine :
 - sur Banneville-la-Campagne, le site qui ne comprend que la mairie et l'église,

- sur Bellengreville, le hameau de Franqueville, vu sa taille et sa situation urbaine entre la RD613 et la ligne électrique haute tension,
- sur Cléville : le bas de Cléville et la Vertinière, vu l'insuffisance et le tracé du réseau d'eau potable.

ZONE UT

Sont ainsi classés 2 ha

La zone UT, en extension de Ouézy prend en compte le site du Château et de la ferme pédagogique.

Elle regroupe des espaces que le PLUi réserve à de l'hébergement touristique ou hôtelier, des activités de services avec l'accueil d'une clientèle, des équipements publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec les destinations précédentes, mais aussi à des constructions ou installations agricoles dans le respect des normes de recul avec les constructions précédentes.

Elle est créée à la place d'un secteur « Nht » dont la taille et les règles ne répondent plus aux obligations fixées, depuis 2014, aux articles L.151-11 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les zones à urbaniser / AU

Sont ainsi classés 110 ha, soit 0,6% de VED

Les zones à urbaniser (ou à réurbaniser) dites « AU » sont réparties en grandes catégories (comme les zones urbaines) :

- Les zones **AUE** sont des zones d'urbanisation future destinées à des activités économiques ;
- Les zones **AUG** sont des zones d'urbanisation future destinées à des quartiers d'habitat ;
- La zone **AUM** est une zone de (ré)urbanisation future destinée à un quartier urbain mixte (habitat + activités économiques + espaces publics).

A ce stade de la mise en œuvre du projet, il n'y a pas de zones AUF (voir ci-après explication de la suppression de la zone AUS présente au PLU de Moully) ou AUT.

De plus, un numéro d'ordre, indiquant la phase dans laquelle le secteur pourra être ouvert à l'urbanisation, est ajouté **après** le nom générique de la zone ou du secteur :

- 1 pour la phase 1 : 2025/2030,
- 2 pour la phase 2 : 2031/2035,
- 3 pour la phase 3 : 2036/2040.

Ce numéro d'ordre permet d'organiser et de rendre lisible l'application de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation présent dans les OAP, inscrivant ainsi l'évolution de l'urbanisation dans les objectifs du SCOT (mis en compatibilité avec la trajectoire « ZAN 2050 ») et dans la programmation des équipements et infrastructures nécessaires à sa desserte.

Cet échéancier reste « prévisionnel » : il pourra être modifié par une procédure adaptée (pour les secteurs inscrits en phases 2 et 3) si des changements (dont programmation ou financements de travaux, normes, ...) ne permettraient pas de disposer d'une capacité de production et de desserte en eau potable ou d'une capacité de traitement des eaux usées, suffisante.

Cependant, pour ne pas entraver l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, le règlement prévoit, par exception, d'exempter cette destination du respect du phasage des ouvertures à l'urbanisation, sous réserve de la cohérence de l'implantation avec les orientations thématiques et de ne pas renchérir ou remettre en cause la desserte et l'aménagement du reste du secteur (s'ils n'en occupent qu'une partie).



ZONES AUE

Sont ainsi classés 47 ha, soit 43% des zones AU dont 33 ha AUE1 ; 6 ha AUE3 ; 8 ha AUEx

La zone à urbaniser « AUE » correspond à des secteurs à urbaniser ou à réurbaniser réservés à l'accueil d'activités économiques et d'équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec les activités prévues.

Les secteurs ou sous-secteurs sont numérotés en fonction de leur place dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation inclus dans les OAP thématiques. Le nom des secteurs comporte de plus un indice faisant référence à la sectorisation de la zone UE (et répondant aux mêmes objectifs). Comme dans les zones urbaines, et pour la même raison, la création de logements y est interdite.

On distingue ainsi :

- **un secteur indicé « a »** : il correspond au site de l'ancienne sucrerie de Cagny ; Il est destiné à un projet global de réurbanisation à dominante industrielle, après démolition/dépollution ;
- **des secteurs indicés « b »** : situés sur le parc d'activités Argences-Moult, ils pourront recevoir une grande diversité d'activités, mais en cohérence avec le DAAC du SCOT, l'implantation de nouveaux commerces de détail ou artisanats avec vente de biens y sera interdite (le commerce de gros et le commerce automobile restant autorisés) et celle d'activités logistiques, encadrée ;
- **des secteurs indicés « c »** : ils pourront recevoir des activités, services et équipements dès lors qu'ils seront compatibles avec la proximité de quartiers résidentiels, le cas échéant ; L'implantation de commerces de détail y sera conditionnée aux orientations du SCOT et aux quotas disponibles lors de la demande d'autorisation d'aménager ;
- **des secteurs indicés « x »** : ils sont exclusivement réservés, en application du PADD, à l'accueil d'activités et d'équipements d'intérêt public, qui trouvent leur place dans ces secteurs soit du fait de leurs liens fonctionnels avec le site de Tourbe ou avec la carrière, soit du fait de la spécificité de leurs besoins en termes de surface et d'éloignement des zones habitées, du fait des nuisances et/ou risques qui leur sont associés.

En conséquence, les modifications de classement suivantes sont retenues :

- **ZA ARGENCES /MOULT/VIMONT** : les zones d'urbanisation future prévues à l'ouest du nouveau barreau routier de la RD40 (4,3 ha dans le PLU de Vimont et 15 ha dans celui de Moulton) sont supprimées en compatibilité avec le SCOT et le phasage des besoins sur le territoire communautaire ;
 > La future ZAC communautaire qui organisera l'urbanisation de 8 ha au centre du parc d'activités est reclassée en AUEb1 ;
 > L'ancienne zone 1AUE du PLU d'Argences, présente au nord-ouest du parc d'activités est réduite (pour la compatibilité avec le SCOT) et ajustée en bordure du nouveau barreau routier.

On soulignera que l'ancienne zone 1AUs qui avait été disposée dans le PLU de Moulton, en extension du pôle commercial est supprimée, à ce stade du développement urbain communautaire, en compatibilité avec l'absence de « quota » pour du commerce de détail au titre du SCOT, et l'absence de ce besoin foncier pour répondre aux projets d'équipements collectifs prévus à ce stade et du fait des possibilités de densification permises plus au nord.

- **BELLENGREVILLE** : un secteur AUEx est créé (à la place d'une zone UZ) pour organiser la desserte d'un site en second plan par rapport à la RD41, destiné à l'accueil d'une unité de méthanisation ;
- **CAGNY** : la zone 1AUE prévue en extension du site de la sucrerie par le PLU de Cagny est supprimée à cette étape du développement urbain sur le territoire communautaire. Elle l'est pour répondre aux objectifs de maîtrise de la consommation de l'espace et pour privilégier la restructuration de la partie artificialisée de l'ancien site industriel (25 ha) reclassée en AUEa1 ;
- **VALAMBRAY/Billy** : un nouveau secteur est créé sur le site de la carrière afin de permettre l'implantation d'une unité de méthanisation en lien avec les activités de valorisation du site. Sa localisation a été retenue pour son éloignement des quartiers d'habitat et son raccordement possible à la nouvelle voie de desserte du site (en déviation de Béneauville).

ZONE AUG

Sont ainsi classés 53 ha, soit 43% des zones AU et 2% de VED dont 22 ha en AUG1 ; 18 ha en AUG2 ; 11 ha en AUG3 ; 3 ha en AUGv

La zone à urbaniser « AUG » correspond à des secteurs à urbaniser ou à réurbaniser pour la réalisation de nouveaux quartiers d'habitation au sein desquels des logements, mais aussi des commerces, équipements collectifs ou services compatibles avec l'habitat, seront accueillis.

Les secteurs ou sous-secteurs sont numérotés en fonction de la place qui leur a été donnée dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP thématiques. Leurs règles varient en fonction des choix du projet quant à la densité et aux formes urbaines visées. Leur indice fait référence à la sectorisation de la zone UG. S'y ajoute un secteur spécifique, en compatibilité avec les orientations du SCOT qui vise à la mise en œuvre de lisières urbaines peu artificialisées et pérennes en bordure des zones agricoles et naturelles.

On distingue ainsi :

- **des secteurs indicés « b »** : destinés à l'accueil principal de quartiers aux formes urbaines plus mixtes et plus denses que par le passé ;
- **des secteurs indicés « d »** : permettant des immeubles (un étage supplémentaire, facilitant le financement d'ascenseurs) pour répondre aux objectifs de densité résidentielle et de diversité des parcs de logements dans les pôles urbains de VED ;
- **des secteurs indicés « v »** : qui correspondent aux périmètres réservés a minima, en application du SCOT, à la création de lisières d'urbanisation en espaces communs, en bordure des futurs quartiers d'habitat. Ces secteurs aménageables mais non constructibles, seront mis au service de la qualité du cadre de vie des nouveaux quartiers, vu les atouts écologiques et paysagers de leurs aménagements. Ils resteront, pour l'essentiel, non artificialisés et seront reclassés en « Av » une fois leur aménagement réalisé.

Cette zone comprend les secteurs réservés à l'extension des villes et villages du territoire, au moment de l'arrêt du projet. Elle correspond à :

- des opérations d'aménagement autorisées et en cours (par exemple sur Émiéville, Frénouville, Saint-Sylvain, ...),
- des opérations d'aménagement autorisées mais non commencées (par exemple sur Airan ou Cesny-aux-Vignes),

- des opérations d'aménagement programmées par le PLUI, dans la continuité ou non des documents antérieurs.

Ainsi :

- ARGENCES : le nouveau quartier projeté au nord de la ville de longue date, est maintenu, mais vu qu'aucune autorisation n'a été donnée au titre du PLU modifié en 2023, le phasage d'urbanisation est revu et les OAP prévues par la modification du PLU, sont adaptées aux objectifs du PLUI. Le règlement (par des emplacements réservés) organise la possibilité de desservir, en seconde phase, le quartier depuis le Nord-est, sans bloquer le développement urbain sur la ville, vu les besoins à pourvoir, sur ce pôle très bien équipé ;
- BANNVILLE-LA-CAMPAGNE : les quartiers réalisés en bordure de Sannerville sont reclassés en zone urbaine. La zone d'urbanisation future bloquée prévue par le PLU sur le village, n'est pas maintenue par le PLUI, à ce stade du développement du territoire, vu les enjeux de sa desserte et la mise en œuvre de la maîtrise de la consommation de l'espace. On soulignera que l'ancien site agricole présent au cœur du village fait l'objet d'une autorisation pour la création d'une dizaine de logements ;
- BELLENGREVILLE : le PLU, élaboré en 2017, prévoyait 4 zones d'urbanisation future (pour 14 ha) dont deux sont urbanisées et reclassées en zone urbaine. Après étude et concertation, pour prendre en compte les enjeux de maîtrise de la consommation de l'espace, l'une (pour 3,6 ha) est supprimée à ce stade du développement urbain sur le territoire communautaire et la seconde est maintenue (avec des OAP revues) et inscrite en phase 2, vu les développements en cours sur le village.
- CAGNY : vu l'avancement des opérations d'aménagement en cours dans l'extension sud-ouest de la ville, celles-ci ont été reclassées en zone urbaine. Aucune autre extension n'est retenue, vu les densifications possibles sur la ville et en lisière de la gare ou de l'ancienne sucrerie.
- CANTELOUP : après étude et concertation, la zone 1AU est supprimée ; Le bilan du potentiel de densification, les besoins locaux et les objectifs de maîtrise de la consommation de l'espace ne la justifient pas à ce stade ;
- CESNY-AUX-VIGNES : le précédent document d'urbanisme prévoyait une expansion /densification importante du village. Trois opérations d'aménagement ont fait l'objet d'autorisations avant 2025 ; La première au nord-ouest du village se termine, le secteur est reclassé en conséquence en zone urbaine ; Sur le secteur 1AU au centre du village, une première opération de construction de logements sociaux est en cours, le lotissement autorisé à côté ne l'est pas encore. Quant à la troisième zone 1AU au sud, vu son impact sur l'espace agricole exploité, les opérations en cours, la demande locale, et les objectifs de la Loi Climat et Résilience, elle est supprimée ;
- CLEVILLE : après étude et concertation aucune zone d'urbanisation future n'est in fine retenue, vu la situation du territoire, la desserte et le contexte environnemental en bordure de Méry-Corbon, et le potentiel de densification ;
- CONDE-SUR-IFS : les très extensives zones constructibles de la carte communale ont permis un important développement pavillonnaire peu dense, ces dernières décennies. La révision des zones urbaines a conduit à revoir leurs tracés, en privilégiant la densification et en adaptant les nouvelles zones d'urbanisation future au contexte agricole et résidentiel. Après étude et concertation, deux

nouveaux secteurs de moins de 0,5 ha sont in fine retenus, en cohérence avec la taille, la localisation, le contexte agricole et le niveau d'équipement du village ;

- EMIEVILLE : après étude et concertation, la grande parcelle qui se trouve enserrée entre le lotissement communal en cours de réalisation et le bourg, est reclassée pour une urbanisation en troisième phase, vu sa taille, sa situation, mais l'absence de projet à moyen terme de son propriétaire ;
- FRENOUVILLE : la parcelle située entre la voie ferrée et la ville de Cagny, est classée pour une urbanisation en troisième phase, vu l'intérêt de sa localisation (à proximité de la halte ferroviaire) et son potentiel de diversification des parcs de logements ;
- JANVILLE : une zone d'urbanisation future de taille adaptée à celle du village, a été créée. Elle permettra la mise en place d'un petit quartier à l'équipement et à la densification adaptées au contexte.
- MOULT : la commune dispose d'un PLU de 2011 qui n'a jamais été mis en compatibilité avec le SCOT. Il classait en zones d'urbanisation future ouvertes, une partie conséquente du territoire communal : 50 ha pour de nouveaux quartiers d'habitat (pour 76 ha de zones urbaines à vocation d'habitat). Ce PLU reposait sur un projet de ZAC à proximité de la halte ferroviaire, qui ne verra pas le jour. Quatre quartiers pour environ 15 ha ont été urbanisés : ils sont reclassés en zones urbaines. Un cinquième quartier pavillonnaire sur 3,5 ha a été autorisé en 2024 : il est pris en compte en zone d'urbanisation future/ première phase par le PLUI. En 2024, cinq autres permis d'aménager pour une superficie de 16,5 ha (non compris la coupure verte le long de la RD40), sont déposés. Ils n'ont pas reçu l'accord de la communauté de communes, pour incompatibilité avec le SCOT et pour insuffisance des dessertes et de la capacité des réseaux. Après concertation et votes des communes de VED, le PLUi ne retient pour les 15 ans à venir, que 2 des 5 quartiers souhaités par la mairie, pour une superficie de 6 ha, en les inscrivant dans les phases 2 et 3 du PLUi, en compatibilité avec le SCOT, les objectifs de la Loi Climat et Résilience et l'équilibre du développement de l'urbanisation entre les différents pôles urbains du territoire communautaire.
- MOULT/ Chicheboville : les tracés des zones constructibles de la carte communale ont été revus pour mieux prendre en compte le contexte agricole, l'environnement et les risques. Une zone d'urbanisation future a été retenue sur un terrain communal, acquis en bordure de l'église. Elle contribuera à la diversité des parcs de logements sur le village. Elle prend en compte le maintien d'un site d'exploitation agricole à échéance du PLUI : elle en est ainsi séparée par une zone naturelle qui fige la réciprocité des reculs.
- OUEZY : le précédent PLU prévoyait une extension du village au sud-est qui a fait l'objet de conflits quant à sa desserte. Il ne sera pas reconduit, les élus ont fait le choix de limiter le développement de l'habitat à la densification dans l'enveloppe urbaine, en cohérence avec les objectifs du PLUI ;
- SAINT-OUEN-DU-MESNIL-OGER : les projets d'extension de l'urbanisation ont été revus :
 - l'urbanisation linéaire le long de la VC d'Héritot au nord de ce hameau a été supprimée (zone 2AU). A ce stade du développement du territoire communal seule est retenu la densification du hameau existant, parallèlement aux travaux de viabilisation programmée par la commune ;
 - l'extension du village a été revue : le secteur 2AU prévu au sud et inscrit dans les espaces agricoles exploités est supprimé, au profit d'une extension au nord dans la continuité du dernier lotissement, sur un secteur en prairie, hors exploitation agricole. Celle-ci permettra la mise en place d'un (petit) quartier à l'équipement et à la densification adaptées au contexte.



- SAINT-PAIR : la révision du PLU de la commune a été terminée peu de temps avant le PLUi. Il prévoyait une zone d'urbanisation future dont le tracé et les OAP ont été revus par le PLUi, du fait des problèmes de commercialisation posés par une viabilisation trop importante à l'échelle de l'opération. Elles conduisent à préciser la desserte, la lisière urbaine et le phasage d'urbanisation. Un second secteur classé 1AUB sur une unité foncière unique, a été reclassé en zone urbaine, du fait d'autorisations en cours sur une opération répondant aux orientations du PLUi.
- SAINT-PIERRE-DU-JONQUET : après étude et concertation, aucune zone d'urbanisation future n'est retenue, vu la situation du territoire, l'importance du développement pavillonnaire récent, à l'écart des équipements collectifs, le contexte environnemental et le potentiel de densification dans les enveloppes urbaines ;
- SAINT-SYLVAIN : l'expansion du village organisée par le PLU (en application) et le PLUi (annulé) prévoyait trois secteurs d'expansion : celui au nord-est se termine, la zone 1AU est donc reclassée en zone urbaine ; Celui au sud est réduit et inscrit en seconde phase d'urbanisation future, vu la cessation de l'activité agricole présente et ses OAP revues ; enfin le troisième est aussi réduit et ses OAP revues et il est inscrit dans la troisième phase d'urbanisation future. Ces classements prennent en compte le potentiel de densification au sein du village mais aussi le niveau d'équipement de ce pôle urbain de la plaine sud.
- VALAMBRAY / Airan : le précédent document d'urbanisme prévoyait une expansion importante du village. Deux opérations d'aménagement ont fait l'objet d'autorisations avant 2025, sans être en cours à ce jour. Elles sont maintenues et des OAP sectorielles ajoutées.
- VALAMBRAY / Billy : le précédent document d'urbanisme prévoyait une première zone d'urbanisation future, aujourd'hui urbanisée et reclassée en zone urbaine et une seconde à l'arrière de l'église et de l'école. Elle comprenait deux unités foncières dont une non disponible. Après étude et concertation, celle-ci est réduite mais conservée (sur l'unité foncière disponible) et les OAP revues.
- VALAMBRAY / Conteville et Poussy-la-Campagne : vu l'importance de l'activité agricole sur ces communes déléguées qui ne disposaient pas de document d'urbanisme, et la petite taille de leur village, après étude et concertation, il n'est pas retenu de zones d'urbanisation future, mais seulement la densification dans les villages, grâce à leur classement en zone urbaine, après prise en compte des emprises agricoles.
- VALAMBRAY / Fierville-Bray : la carte communale a permis une urbanisation pavillonnaire peu dense en bordure des voies qui bordent chaque côté de la vallée. Après bilan des réseaux et en particulier de la desserte incendie, et vu la situation, le niveau d'équipement et le contexte environnemental et agricole, il n'est pas retenu de zones d'urbanisation future, mais la densification des hameaux équipés.
- VIMONT : vu la prochaine entrée en service de la déviation du village, la zone d'urbanisation future existante à l'entrée nord-est pourra être ouverte et inscrite dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation en phase 1 ; Elle recevra une urbanisation mixte en complément des parcs de logements existants, en reconsidérant le recul prévu par le précédent PLU.

ZONE AUM

Sont ainsi classés 8,8 ha,

La zone à urbaniser « AUM » correspond à un premier secteur à réurbaniser pour l'essentiel de sa superficie, et à un second secteur, situé dans la continuité du quartier de l'Etoile, qui est compris en grande partie dans la zone d'enjeux sanitaires aux abords de la ligne électrique à très haute tension.

Il est destiné à la réalisation d'un nouveau quartier urbain « mixte », c'est à dire accueillant à la fois de nouveaux ensembles de logements, des équipements d'intérêt collectif et un parc d'activités économiques en bordure de la RD613.

Son périmètre se justifie par le besoin d'un projet d'aménagement global (par phases) pour constituer un réseau viaire qui reliera les quartiers de Frénoville situés de part et d'autre de la ligne électrique à très haute tension, en prenant en compte les zones de précaution sanitaire associées, ainsi qu'une lisière urbaine, le long de la RD613.

On distingue ainsi :

- **un secteur AUM1** situé dans le périmètre du Quartier de l'Etoile en cours d'urbanisation, et dans la zone d'enjeux sanitaires aux abords de la ligne électrique,
- **un secteur AUM2** sur le site comprenant l'entreprise STG ;

La mise en place d'un projet global d'aménagement (phasé) est ainsi nécessaire pour organiser l'évolution urbaine de la frange nord de la ville, elle permettra :

- de relier les quartiers existants et en cours de construction de part et d'autre de la ligne électrique à très haute tension, en prenant en compte les zones de précaution sanitaire associées,
- d'aménager une lisière urbaine, le long de la RD613, qui assurera la qualité paysagère et tiendra compte, par son urbanisation, des enjeux environnementaux, aux abords de l'infrastructure
- d'organiser la mixité des occupations et des parcs de logements, pour un cadre de vie de qualité.

Il correspond au site de l'entreprise STG, classé UX dans le PLU de Frénoville, ainsi qu'à la partie de la parcelle qui le prolonge à l'est, dans la zone d'enjeux sous la ligne électrique à haute tension, classée en zone d'urbanisation future à vocation d'habitat (et comprise dans la troisième phase d'un nouveau quartier en cours d'aménagement).

Les zones agricole et naturelle ou forestière / A et N

Sont ainsi classés 93% de VED

Elles regroupent les secteurs préservés du développement urbain, à ce stade de l'expansion urbaine de VED, pour l'intérêt de leur environnement, de leurs sites et paysages ou de leurs espaces agricoles, forestiers ou naturels. Elles ont été tracées en application des orientations de l'AXE 3 du PADD : « Protéger et mettre en valeur, de la Plaine de Caen au Pays d'Auge, les terres à fortes potentialités agricoles et les patrimoines écologiques et paysagers ».

Vu la grande similarité du cadre législatif et réglementaire retenue par le Code de l'urbanisme, pour les zones A et N, le choix de classement dans l'une ou l'autre zone repose sur leur vocation dominante.

Ainsi, il a été retenu de classer en zone N et a fortiori en secteur NP, les espaces naturels d'intérêt écologique ou paysager, les zones de risques naturels majeurs non encore urbanisées et les secteurs à préserver de la constructibilité agricole, ou de tout autre constructibilité.

Les autres secteurs sont classés en zone A, ce qui rend possible la constructibilité permise par le statut agricole (sous réserve des autres règles).

Pour les autres exceptions à l'inconstructibilité de principe de ces zones (définies par les articles L.151-11 et suivants du Code de l'urbanisme), les règles sont les mêmes d'une zone à l'autre (voir ci-après).

En conséquence, le classement en zones A ou N a été entièrement revu par rapport aux documents de planification antérieurs, en application du nouveau code de l'urbanisme et des choix précisés ci-après.

Elles intègrent des espaces agricoles exploités ainsi que des secteurs bâtis dont l'expansion est limitée ou interdite, en application du code de l'urbanisme et des orientations du PADD. Ainsi :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités qui prolongent l'acte de production ont vocation à se déployer en zone A et sont strictement limitées en zone N,
- les aménagements, constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif, sont autorisés, en application de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme,
- les extensions ou annexes de logements existants sont autorisées, en application de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme,
- et exceptionnellement, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), des constructions et installations qui contribuent à l'économie ou à l'équipement du territoire y sont autorisées, en application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

Nota : La justification du choix des délimitations et des règles prises en application des articles L.151-11 et suivants, est présentée dans le chapitre suivant.

ZONE A

Sont ainsi classés 11 926 ha, soit 66% de VED

La zone A comprend les parties de VED, équipées ou non, qui sont réservées à une mise en valeur agricole en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de leurs sols, ou qui sont maintenues en l'état, à ce stade du développement du territoire communautaire, en application du principe « zéro artificialisation nette en 2050 ».

Elle inclut des secteurs bâtis dont l'expansion est strictement limitée ou interdite, en application des articles L.151-11 et suivants du Code de l'urbanisme et des orientations du PADD.

Les bâtiments d'exploitation agricole en lisière des zones urbanisées ont été ou non inclus dans la zone agricole en fonction de leur pérennité (par exemple : à Chicheboville, à Conteville ou à Saint-Sylvain).

On y distingue ainsi :

- **Des secteurs Ac** où l'exploitation de carrières et la remise en état de leur site après exploitation, a été, est ou pourra être, autorisée après la réalisation des études nécessaires et les autorisations requises auprès des services de l'État compétents. *Ils sont situés sur Argences, Bellengreville, Billy, Airan/Cesny-aux-Vignes.* Sur Billy, les extensions retenues, sur demande de l'exploitant, ont été limitées à l'absence d'augmentation de la proximité avec le village.
- **Des secteurs Ad** correspondant à l'espace à l'intérieur duquel pourront s'inscrire les futurs barreaux routiers devant prolonger l'A813 jusqu'à la RN158, au sud et vers la RD515 au nord ;

- **Des secteurs Ae**, correspondant à des STECAL permettant l'extension limitée d'activités économiques dans l'espace agricole ;
- **Des secteurs Af**, correspondant à des STECAL permettant l'extension ou l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation culturelle, sportive ou récréative (*salle collective de Conteville et futur équipement socio-culturel de Bellengreville*) ;
- **Des secteurs Ax**, correspondant à des secteurs pouvant recevoir des installations de production d'énergies renouvelables permettant la valorisation de leurs sols impropres à l'agriculture ;
- **Des secteurs Av**, correspondant à des espaces ayant vocation à pérenniser, entre l'urbanisation et l'espace agricole, une zone « tampon » plantée et peu ou pas artificialisée, aménagée à cet effet. Ils pourront recevoir des aménagements paysagers, des chemins et voies vertes, ainsi que des ouvrages de gestion des eaux pluviales ou usées, dès lors qu'ils participent à l'aménagement paysager du secteur.

ZONE N

Sont ainsi classés 4817 ha, soit 27% de VED

La zone N comprend les parties du territoire, équipées ou non qui sont protégées de l'urbanisation pour l'intérêt culturel, historique, paysager ou écologique d'espaces, de milieux ou de ressources naturelles (en eau potable par exemple), préservées de l'urbanisation parce qu'elles présentent des risques naturels existants ou prévisibles (en conséquence des changements climatiques) ou des risques liés aux infrastructures de réseaux, ou encore parce qu'elles forment des coupures d'urbanisation au service de la qualité des paysages et des cadres de vie (en compatibilité avec le SCOT) ou qu'elles sont maintenues en l'état, à ce stade du développement du territoire communautaire, en application du principe « zéro artificialisation nette en 2050 ».

On y distingue, ainsi :

- **Des secteurs Np**, protégés de toute urbanisation nouvelle du fait de leur intérêt environnemental et/ou paysager majeur. Ils regroupent des secteurs qui sont classés Natura 2000, repérés au titre des ZNIEFF de type 1, inscrits dans des périmètres rapprochés de protection de forages (ou devant l'être, dès l'exploitation de nouveaux forages dans le marais de Vimont) ou compris dans les zones humides ou inondables des fonds de vallées ou des marais, Ils forment la majeure partie de la trame verte et bleue du territoire ;
- **Des secteurs Na**, où existent des sites d'exploitation agricole mais où l'intérêt des milieux naturels, sites ou paysages, justifie l'encadrement de la constructibilité agricole ;
- **Des secteurs Ne**, STECAL permettant l'extension limitée d'activités économiques existantes dans les espaces naturels ;
- **Des secteurs Nf**, STECAL permettant l'extension limitée des équipements publics ou d'intérêt collectif qui s'y trouvent ;
- **Un secteur Nh**, STECAL permettant l'extension d'un hébergement d'intérêt collectif (maison de retraite de Vimont), et l'implantation d'hébergements complémentaires et liés à l'occupation actuelle ;
- **Des secteurs Nt**, STECAL pouvant recevoir de l'hébergement hôtelier ou touristique, de la restauration ou des activités de services ;



- **Deux secteurs Ntc**, STECAL destinés à l'accueil d'hébergements légers de loisirs ou de mobil-home au sein d'un parc résidentiel de loisirs, ou d'un terrain de camping, à Chicheboville et à Ouézy ;
- **Des secteurs Nv** réservés à des parcs, jardins ou espaces verts pouvant recevoir des installations et des aménagements légers et réversibles en lien avec la fréquentation d'un espace naturel (parc, aire de jeu, ...), les sports et les loisirs (terrain de sports non imperméabilisé, ...), ou la gestion des eaux usées ou pluviales (lagunage, bassins ou noues pour la gestion douce, ...), réalisés dans le respect des paysages et/ou milieux naturels.

16.3 Application des limitations prévues par le Code de l'urbanisme pour la constructibilité dans les zones A et N

Changements de destination en zones A et N

En application de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme

9 étoiles « bleu » et 80 étoiles « rouge » soit 0,5 % des bâtiments des zones A et N

Le Code de l'urbanisme dispose dorénavant :

- que les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N doivent être désignés sur le règlement graphique (article R.151-35 du Code de l'urbanisme),
- que le changement de destination dans les zones A et N n'est autorisé que s'il ne *"compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site"*,
- qu'au moment de la demande d'autorisation, le projet sera soumis à l'avis de la CDPENAF en zone A, ou de la CDNPS en zone N, dont l'avis dit « conforme » est impératif ;

L'autorisation ne sera possible qu'avec un avis favorable de la commission requise, au vu du contexte et du projet. C'est donc au moment de la demande d'autorisation que seront prises en compte la nature des activités agricoles dans les constructions ou à leur voisinage ou la desserte par les réseaux et voies.

La mise en œuvre de ces dispositions n'est pas sans difficultés très concrètes à plusieurs titres :

- elle suppose que l'on évalue justement la destination actuelle des constructions (et qu'en particulier soient (re)connus les changements de destination déjà effectués sur les constructions existantes) ;
- elle suppose que la collectivité en charge de l'élaboration du PLUi soit informée des projets portés par les particuliers ou qu'elle puisse les anticiper (de ces projets peuvent dépendre la nature du changement de destination autorisé ou non) ;
- elle suppose que les constructions qui pourraient être visées par cette possibilité « a priori » du PLUi, soient visibles, afin qu'un jugement puisse être porté depuis l'extérieur de la propriété, sur l'opportunité de leur pérennisation.

Pour autant, dans un contexte de maîtrise de l'étalement urbain, la réoccupation du bâti existant est un enjeu important pour la réduction des émissions de carbone. Il justifie que soient favorisées la remise sur le marché de bâtiments anciens et l'augmentation de la densité d'occupation des anciens corps de ferme qui ont perdu leur vocation agricole.

Ainsi, le PLUi facilite le changement de destination des bâtiments (y compris ceux dont la mutation est prévue à court terme) dans les conditions suivantes.

Les bâtiments compris dans une unité foncière occupée de longue date en habitation, sont vu comme des annexes de constructions à usage d'habitation, qui à ce titre, peuvent recevoir tout ce que permet la destination "logement" (soit en particulier au plus 5 chambres d'hôtes). Dans le doute quant à la réalisation d'un changement de destination (préalablement au PLUi), des bâtiments à usage d'activité agricole compris dans des ensembles pouvant être occupés de façon récente par du logement ont aussi été étoilés, à la demande des élus ou des propriétaires, lorsqu'ils répondent aux critères listés ci-après, en application du PADD.

Sont ainsi inscrits deux types d'étoiles :

- ✓ **des étoiles « bleu »** : elles signalent les bâtiments (souvent de type "hangar") pour lesquels la demande de changement de destination est autorisable pour les destinations suivantes : agriculture ; entreposage ; artisanat ; commerce de gros et industrie ;



- ✓ **des étoiles « rouge »** : elles signalent les bâtiments (ce sont pour la plupart des bâtiments de pierres au sein d'anciens corps de ferme) pour lesquels la demande de changement de destination est autorisable pour les destinations suivantes : habitat ; Hébergements hôteliers et touristiques ; restauration ; Activités de services avec accueil d'une clientèle ; bureaux.

En cohérence avec les orientations du PADD, les critères suivants ont été retenus pour étoiler des constructions.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX :

Ils doivent être situés hors des zones d'intérêt écologique majeur (protection rapprochée de forage, réservoir de biodiversité, ...) et hors des zones de risques majeurs (pour submersion, inondation, glissement de terrain, ...).

ENJEUX AGRICOLES :

Pour préserver la vocation agricole des sites d'exploitation (ce qui n'interdit pas la création de locaux accessoires à l'activité agricole dans des parties de bâtiment de l'unité foncière). Ils doivent :

- ne pas pérenniser un mitage de l'espace agricole, ce qui exclut les anciennes constructions très à l'écart des réseaux ou au milieu d'unités d'exploitation agricole ;
- être situés à l'écart d'un site agricole pérenne, ce qui exclut le changement de destination de bâtiments situés dans le périmètre de recul d'installations agricoles pérennes. Cependant des bâtiments (répondant aux autres critères) ont été étoilés sur des sites dont la pérennité est incertaine à court terme. Les commissions jugeront lors d'un projet de l'absence d'impact agricole.

ENJEUX PAYSAGERS :

Ils doivent prendre en compte la qualité paysagère du site et l'impact dans leur environnement ;

DESSERTES PAR LES VOIES ET RESEAUX :

Les critères liés à la desserte (capacité des réseaux d'eaux, d'électricité) et aux voies de desserte (en fonction de la destination projetée ; possibilité de défense incendie) et au voisinage seront examinés lors de l'autorisation, en fonction du contexte à ce moment. Cependant, l'étoilage de constructions à l'écart des réseaux n'a pas été retenu.

On soulignera :

- que le critère de « qualité architecturale » (qui existait dans la première version de la loi) n'a pas été retenu en tant que tel, vu la variété des situations de changement de destination ;
- que l'étoilage ne retient pas les constructions de trop petite taille, lorsqu'elles ne pourront pas faire l'objet d'extensions suffisantes pour les transformer en logement ;
- que l'étoilage ne concerne pas les bâtiments-annexes d'un ancien corps de ferme, qui n'a pas de vocation agricole depuis des années et est occupé par du logement ou de l'activité économique. Ils pourront faire l'objet de permis de construire qui augmenteraient leur occupation (par aménagement de logements, de chambres d'hôte, etc.), dès lors que les autres dispositions du règlement sont respectées.

Ce premier ciblage pourra être complété lors de prochaines procédures de modifications du PLUi avec l'évolution des contextes (pérennité des voisinages agricoles, capacité des voies et réseaux, etc.) et des projets portés par les propriétaires.

Annexes et extensions des bâtiments d'habitation existants

En application de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme

Le Code de l'urbanisme dispose, que seules les habitations existantes peuvent bénéficier, dans les zones A et N, d'extensions ou d'annexes (hors dispositions particulières prévues pour les constructions agricoles, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les constructions comprises dans un STECAL). Le règlement doit pour cela préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes, pour assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N.

Lors des études du PLUi, il a été retenu de répondre par le règlement écrit à ces conditions (sans désigner graphiquement la zone d'implantation pouvant recevoir ces extensions ou annexes). Ainsi, en application du PADD, pour préserver des conditions adaptées à l'habitat présent en A ou N, dès lors qu'elles sont sans enjeux sur la préservation des sols agricoles, des milieux naturels et des paysages, le règlement autorise le confortement de l'existant dans le cadre suivant :

- > **ZONE D'IMPLANTATION** : les annexes des logements ne pourront être implantées à plus de 30m du logement existant ; cependant les annexes à usage agricole (sans statut agricole du propriétaire), qui sont autorisées, par exception en réponse aux obligations de l'article R.214-18 du code rural, devront être implantées à plus de 50m d'un logement occupé par un tiers ;
- > **CONDITIONS DE HAUTEUR** : elle est limitée à 7m à l'égout ou l'acrotère et 11m au faitage en cohérence avec les hauteurs du bâti traditionnel environnant, soit R+1+C ; les nouvelles annexes ne comprendront pas plus d'un niveau ; les annexes à usage agricole auront une hauteur inférieure à 4m ;
- > **CONDITIONS DE DENSITÉ** : afin d'assurer une égalité de traitement entre les unités foncières comprenant des surfaces de plancher et des emprises au sol qui peuvent varier sensiblement, il a été retenu de disposer un quota en mètres carrés (et non en % de l'existant) qui autorisera l'adaptation des logements existants sans changement substantiel de leur capacité d'accueil, soit :
 - pour les extensions : 50m² de surface de plancher supplémentaire au total à compter de l'entrée en application du PLUi par unité foncière (ce qui autorise une véranda et une pièce de vie supplémentaire par exemple). Elle sera inférieure si la taille de la construction d'origine compte moins de 50m² de surface de plancher.
 - pour les annexes (sachant que les annexes sont importantes pour le mode de vie dans l'espace rural vu la taille des jardins et la présence d'animaux) : 50m² de surface de plancher supplémentaire au total à compter de l'entrée en application du PLUi (y compris annexe à usage agricole) ;
- > **CONDITIONS D'EMPRISE** : elles sont similaires à celles retenues pour les autres constructions dans l'espace rural ou périurbain.

On soulignera :

- que ces dispositions concernant les logements existants dans l'espace rural, s'appliquent aussi à ceux existants en Ae ou Ne, Nh et Nt ;
- que les annexes agricoles sans statut agricole visent à permettre essentiellement la création d'un abri pour un ou deux chevaux. Leur taille (pas plus de 20m²) et leur évolution sont strictement limitées, pour éviter toute nouvelle occupation (tiny house, ...).



Création de Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées / STECAL

En application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme

La loi ayant réaffirmé le principe d'inconstructibilité des zones A et N, le Code de l'urbanisme dispose une exception pour l'autorisation de constructions nouvelles, qui prend en compte l'occupation (antérieure et/ou nécessaire) du territoire rural.

Il dispose que le règlement peut, **à titre exceptionnel**, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières **des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** (dits STECAL) dans lesquels peuvent être autorisées les constructions qu'il désigne. Il doit pour cela préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

En conséquence, le PADD, pour respecter le principe d'exceptionnalité fixé par le Code de l'urbanisme, **ne retient la disposition de STECAL que pour des activités économiques ou des équipements publics ou d'intérêt collectif**, compatibles avec ses objectifs de développement et de mise en valeur de l'espace rural. Il est ainsi fait le choix, dans ce territoire principalement périurbain, de ne permettre de nouveaux logements hors les zones urbaines, que par changement d'usage ou de destination de bâtiments existants (desservis et à l'écart des sites d'exploitation agricole).

Les choix du PLUi répondent au principe d'exceptionnalité voulu par le code. En effet, sur 16 743 ha en zone A ou N, il est délimité 39 STECAL, dont trois sur un site non encore bâti (pour la création de deux sites d'hébergements insolites et celle d'un équipement public communautaire), tous les autres sites visant des extensions ou annexes pour la pérennité ou le développement d'activités économiques ou des équipements collectifs ; Ils représentent une superficie totale de 26,2 ha, soit 0,1% de la superficie totale de ces deux zones.

Ils sont répartis en cinq types.

STECAL Ae ou Ne

Sont délimités 17 secteurs pour 12,7 ha

Ils visent à pérenniser les activités économiques présentes dans les zones A et N, en y interdisant la création de nouveaux commerces de détail ou services à la population (qui ont vocation à trouver leur place dans les zones U ou AU) mais en permettant l'extension limitée de leurs constructions, installations et aménagements et le changement de destination pour l'artisanat, l'industrie ou l'entreposage et pour le retour à l'activité agricole.

Le changement d'activités ou le renforcement de la capacité d'accueil de l'activité existante lors de l'approbation du PLUi, n'y est autorisé que s'il est compatible avec l'habitat lorsqu'il existe dans le voisinage et si des dispositions sont prises pour l'insertion environnementale et paysagère (plantation d'accompagnement, ouvrages de gestion des eaux pluviales, etc.).

- > **CONDITION DE HAUTEUR** : elle est limitée à 7m à l'égout ou l'acrotère et 11m au faîtage en cohérence avec les hauteurs du bâti traditionnel environnant, soit R+1+C.
Par exception, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour s'adosser à un bâtiment de plus grande hauteur ou pour permettre l'extension limitée d'une construction existante de plus grande hauteur. Elle le sera sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux ou à celui de la construction préexistante, s'il existe.
- > **CONDITIONS D'IMPLANTATION** : elles sont similaires à celles retenues pour les autres constructions dans l'espace rural ou périurbain.

- > **CONDITION DE DENSITE** : la densité est limitée à 0,35. De plus, la surface non imperméabilisée et plantée devra être au moins égale à 15% de la superficie de la partie de l'unité foncière dans le secteur.

Nota : aucun STECAL sur des équipements d'infrastructures (station d'épuration, station de forage, ...) n'a été délimité considérant que ces équipements relevaient du régime d'exception prévu par l'article L. 151-11 1° du Code de l'urbanisme.

STECAL Af ou Nf

Sont ainsi délimités 5 secteurs pour 3,75ha

Pour quatre d'entre eux, ils comprennent des équipements publics ou d'intérêt collectif présents à l'écart des zones urbaines (Salle collective de Conteville, les sites publics de Banneville, Janville, Saint-Pierre-du-Jonquet) dont on souhaite la pérennité.

Un seul correspond à une parcelle non bâtie : le site retenu pour le futur équipement socio-culturel intercommunal sur Bellengreville (voir l'OAP sectorielle). Pour simplifier, on a inclus dans le périmètre du STECAL, la zone aménageable mais non constructible.

- > **CONDITIONS DE HAUTEUR** : elle est limitée à 7m à l'égout ou l'acrotère et 11m au faîtage en cohérence avec les hauteurs du bâti traditionnel environnant, soit R+1+C, sauf en Af où elle est limitée à 11m.
Par exception, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour s'adosser à un bâtiment de plus grande hauteur ou pour permettre l'extension limitée d'une construction existante de plus grande hauteur. Elle le sera sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux ou à celui de la construction préexistante, s'il existe.
- > **CONDITIONS D'IMPLANTATION** : elles sont similaires à celles retenues pour les autres constructions dans l'espace rural ou périurbain.
- > **CONDITION DE DENSITE** : la densité est limitée à 0,35 (vu la découpe resserrée retenue pour les secteurs). De plus, la surface non imperméabilisée et plantée devra être au moins égale à 30% de la superficie de la partie de l'unité foncière dans le secteur.

STECAL Nh

1 secteur pour 0,58 ha

Ce secteur est retenu pour permettre la création d'un hébergement pour les personnes âgées en complément et en lien avec celui qui existe (maison de retraite). Il exclut, dans ce site à l'écart des équipements et services la création de logements.

CONDITIONS DE HAUTEUR : elle est limitée à 7m à l'égout ou l'acrotère et 11m au faîtage en cohérence avec les hauteurs du bâti traditionnel environnant, soit R+1+C.

Par exception, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour s'adosser à un bâtiment de plus grande hauteur ou pour permettre l'extension limitée d'une construction existante de plus grande hauteur. Elle le sera sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux ou à celui de la construction préexistante, s'il existe.

- > **CONDITIONS D'IMPLANTATION** : elles sont similaires à celles retenues pour les autres constructions dans l'espace rural ou périurbain.



- > **CONDITION DE DENSITE** : la densité est limitée à 0,25 (vu la découpe resserrée retenu pour le secteur). De plus, la surface non-imperméabilisée et plantée devra être au moins égale à 30% de la superficie de la partie de l'unité foncière dans le secteur.

STECAL Nt

Sont ainsi délimités 14 secteurs pour 9,5ha

Ils sont destinés à l'accueil d'hébergement hôtelier ou touristique, de restauration et d'activités de services. Ce sont des hôtels ou hébergements touristiques existants, ou de grandes propriétés bâties (dont châteaux ou manoirs) qui pourraient ainsi être valorisées ou confortées. Seuls les changements de destination encadrés et les créations limitées d'extensions ou d'annexes y sont autorisés.

- > **CONDITIONS DE HAUTEUR** : elle est limitée à 7m à l'égout ou l'acrotère et 11m au faîtage en cohérence avec les hauteurs du bâti traditionnel environnant, soit R+1+C.
Par exception, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour s'adosser à un bâtiment de plus grande hauteur ou pour permettre l'extension limitée d'une construction existante de plus grande hauteur. Elle le sera sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux ou à celui de la construction préexistante, s'il existe.
- > **CONDITIONS D'IMPLANTATION** : elles sont similaires à celles retenues pour les autres constructions dans l'espace rural ou périurbain.
- > **CONDITION D'EMPRISE** : elle est limitée à 0,25. De plus, la surface non-imperméabilisée et plantée devra être au moins égale à 30% de la superficie de la partie de l'unité foncière dans le secteur.
- > **CONDITION DE DENSITÉ** : elle résulte des règles précédentes.

STECAL Ntc

Sont ainsi délimités 2 secteurs pour 0,57 ha

Deux propriétaires ont fait connaître leur projet de création d'hébergements insolites, c'est-à-dire d'hébergement léger de loisirs, dans des sites choisis, pour offrir à des touristes, des expériences de proximité avec la nature. Prenant en compte le cadre fixé par le Code de l'urbanisme, deux STECAL spécifiques sont retenus, pour la création d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un terrain de camping pour les accueillir.

- > **CONDITIONS DE HAUTEUR** : elle est limitée à 4m à l'égout ou l'acrotère et 6m au faîtage, prenant en compte la spécificité des unités d'hébergement et leur insertion dans le site.
- > **CONDITIONS D'IMPLANTATION** : elles sont similaires à celles retenues pour les autres constructions dans l'espace rural ou périurbain.
- > **CONDITION DE DENSITÉ** : l'emprise au sol est limitée à 10%, la densité à 0,10. De plus, la surface non-imperméabilisée et plantée devra être au moins égale à 50% de la superficie de la partie de l'unité foncière dans le secteur.

16.4 Présentation d'autres dispositions réglementaires spécifiques retenues pour la mise en œuvre du PADD

Réservation d'emplacements

Destination des emplacements réservés			Type
Aménagement de voirie ou de stationnement			1
Liaison douce			2
Espace vert et aménagement d'intérêt paysager ou écologique			3
Cimetière			4
Autre équipement ou aménagement public			5
Infrastructure de réseaux (AEP/ EU/ EP/ Incendie)			6

N°	Bénéficiaire	Superficie	Destination des emplacements réservés	Types		
ARGE 1a	VED	700	Accès à l'extension de la zone d'activités économiques	1		
ARGE 1b	VED	1 250	Mise en domaine public de la bordure de la rue du Bissonnet au nord-ouest	1		
ARGE 2a	Commune	275	Prolongement de voie verte	2		
ARGE 2b	Commune	700	Prolongement de la rue de la Toumirole	1		
ARGE 2c	Commune	440	Prolongement de la rue de la Tuilerie	1		
BANN 1	Commune	2500	Création d'une aire de stationnement pour le cimetière et d'un jardin du souvenir	4	1	
BELL 1	Commune	230	Création de voirie	1		
BELL 2	Commune	3 800	Création d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales	6		
CAGN 1	VED	6 100	Création d'une piste cyclable	2		
CAGN 2	VED	1 350	Création d'une piste cyclable	2		
CAGN 3	Commune	950	Création d'une aire de stationnement près de la halte ferroviaire (environ 35 places)	1		
CAGN 4	VED	2 500	Création d'une piste cyclable double sens au nord de la VC9	2		
CAGN 5	VED	875	Bouclage des voies cyclo-pédestres	2		
CAGN 6	VED	270	Création d'une voie verte cyclo-pédestre	2		
CESN 1a/1b	VED	1625 / 940	Création d'une piste cyclable (au sud de l'aménagement paysager)	2		
CLEV 1	Commune	620	Aire de stationnement	1		
EMIE1	Commune	250	Accès piéton	2		
EMIE 2	VED	700	Création d'une piste cyclable	2		
FREN 1	Commune	1 550	Création d'une voie verte	2		
FREN 2	Commune	140	Élargissement de carrefour	1		
JANV 1a/1b	Commune	50 / 80	Aménagement / sécurisation de carrefour	1		
JANV 2	Commune	50	Aménagement / sécurisation de carrefour	1		
JANV 3	Commune	75	Aménagement / sécurisation de carrefour	1		
JANV 4	Commune	1 850	Chemin	2		
JANV 5	Commune	1 050	Chemin	2		
JANV 6	Commune	1 260	Chemin	2		
JANV 7	VED	1 320	Aménagement cyclo-pédestre le long de la RD37	2		
JANV 8	VED	1 700	Aménagement d'un chemin cyclable	2		
MCHI 1	Commune	1 100	Mise en espace public pour maintien de l'espace vert à l'entrée du village	3		
MCHI 2	Commune	700	Aménagement d'un trottoir	2		
MCHI 3	Commune	310	Création de stationnement	1		
MCHI 4	Commune	50	Élargissement de la rue principale	1		
MCHI 5a/5c/5d	Commune	500 / 3380 / 285	Création d'une piste cyclable	2		
MCHI 5b	Commune	1610	Intégration des plantations en domaine public	3		



MMOU 1	VED	560	Prolongement de la voie cyclo-pédestre au nord du centre commercial	2		
MMOU 2	VED	1 810	Voie verte cyclo-pédestre	2		
MMOU 3a/3b	Commune	80 / 50	Chemin pédestre	2		
MMOU 4	Commune	570	Élargissement de voie pour aménagement cyclo-pédestre et plantations	2	3	
MMOU 5a/5b/5c	VED	1850 / 3250 / 550	Voie verte cyclo-pédestre	2	3	
MMOU 6	Commune	395	Élargissement rue de la gare	1		
MMOU 7	Commune	1 380	Aire de stationnement sud halle ferroviaire	1		
MMOU 8	Commune	4 330	Création d'une piste cyclable	2		
MMOU 9a/9b	Commune	1100 / 150	Création d'une piste cyclable	2		
MMOU 10	VED	500	Aménagement ou agrandissement d'un poste de refoulement des eaux usées	6		
MMOU 11	VED	1 000	Futur point de relevement	6		
MMOU 12	VED	5 070	Extension d'un équipement public	5		
OUZ 1	Commune	1 800	Création d'un cimetière, parking et aménagements paysagés	4	1	3
OUZ 2	VED	575	Création d'une voie verte	2		
OUZ 3a/3b	VED	1940 / 2300	Création d'une voie verte	2		
STOU 1a /1b	Commune	2500 / 355	Élargissement de la route d'Héritot / VC3	1		
STOU 2	Commune	220	Création d'un ouvrage de défense incendie le long de la VC3	6		
STOU 3	Commune	150	Création d'un ouvrage de défense incendie le long de la RD138	6		
STPA 1	Commune	300	Élargissement de voie	1		
STPA 2	Commune	1 150	Création d'une voie verte	2		
STSY 1	Commune	5030	Espace et équipement public (sportif ou culturel) + continuité de la liaison douce	5	2	3
STSY 2a	Commune	120	Aménagement d'un cheminement	2		
STSY 2b	Commune	150	Aménagement d'un cheminement	2		
STSY 3a	Commune	165	Élargissement de voirie	1		
STSY 3b	Commune	230	Élargissement de voirie	1		
STSY 4	Commune	550	Élargissement de carrefour	1		
STSY 5	Commune	1910	Mise en lien des espaces publics et création de jardins et stationnement			
VAIR 1	Commune	1 500	Extension du cimetière	4		
VAIR 2a/b/c/d/e	CD14	1220 / 12280 / 1210 / 4500 / 3685	Aménagement de la RD40	1		
VCONT 1	Commune	490	Extension du cimetière, parking et accès	4	1	
VCONT 2	Commune	150	Création d'un ouvrage de défense incendie	6		
VFIE 1	Commune	1 300	Extension du cimetière	4		
VFIE 2	Commune	150	Création d'un ouvrage de défense incendie	6		
VPOU 1	Commune	200	Création d'un ouvrage de défense incendie	6		
VIMO 1	VED	2 320	Voie verte cyclo-pédestre	2		
VIMO 2	VED	10 550	Création d'un équipement public	5		

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

84 projets d'équipements collectifs pour 12,5 ha

Le projet réserve des emplacements pour des projets qui sont réalisés :

- pour 1 d'entre eux, par le Conseil Départemental : cela concerne l'aménagement de la route de Saint-Pierre-sur-Dives (RD40) pour 2,3 ha ;
- pour 25 d'entre eux par la communauté de communes (pour 5,2 ha), : cela concerne le nouvel emplacement pour le SDIS (pour 1 ha), la création de pistes cyclables ou de voies vertes, la création d'accès à l'extension du parc d'activités ARGENCES/MOULT, l'aménagement de postes de refoulement des eaux usées sur MOULT ;
- pour les autres, par les communes : cela concerne des aménagements de voirie, des ouvrages de défense incendie, des ouvrages de gestion des eaux pluviales (en application du SCHÉMA DIRECTEUR), des aires de stationnement, de jeux, des cimetières, etc.

Ils sont localisés sur le règlement graphique et leur taille, destination et destinataire sont précisés dans la pièce 4b1.

Ils sont réservés pour les constructions, installations ou aménagements regroupés dans les 6 catégories détaillées dans le tableau ci-contre, qui correspondent à des projets publics ou d'intérêt collectif de mise en valeur et/ou d'équipement du territoire, en application des obligations réglementaires ou des politiques d'aménagement communales, communautaires ou départementales.

Ils permettent la mise en application des orientations du PADD visant :

- à l'amélioration ou la sécurisation de la desserte routière et à l'amélioration de l'offre de stationnement, type 1
- au déploiement d'un réseau cyclable ou pédestre type 2
- à la préservation d'espace d'intérêt paysager type 3
- à la création ou l'extension de cimetière et des aménagements liés type 4
- à la création ou l'extension d'équipements et/ou d'espaces publics type 5
- à l'amélioration de l'équipement par les infrastructures des gestions des eaux pluviales, d'eaux usées ou de défense incendie type 6



Secteur de démolition préalable

En application de l'article L.151-10 du Code de l'urbanisme
3 sites

Pour la résorption de friches ou de locaux vétustes, antérieurement à la réurbanisation (afin d'assurer la durabilité de l'urbanisation à venir) et en application des orientations du PADD en faveur de la réduction de la consommation de l'espace, il a été délimité en zones UE, UG, AUG ou AUM, des « secteurs de démolition préalable » où la délivrance de permis de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur l'unité foncière où l'implantation de nouvelles constructions est envisagée. Ceci afin que soit mise en œuvre l'OAP sectorielle concernée.

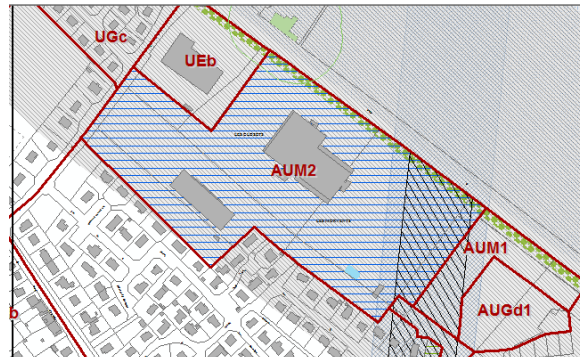
Sont concernés :

1- CAGNY / entrée de ville NO + Site de l'ancienne usine de teillage > Voir les OAP sectorielles

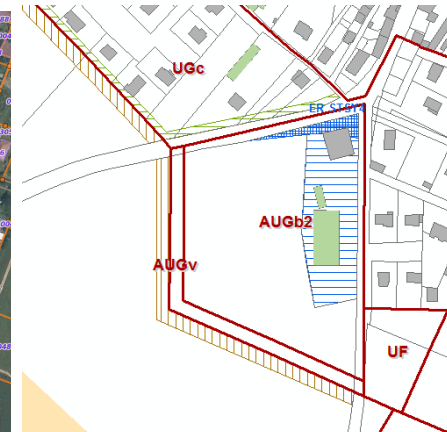


Extrait du Géoportail : photographie aérienne et références cadastrales- Extrait du PLUi

2- FRENOUVILLE / restructuration urbaine du site STM > Voir l'OAP sectorielle HAB07



3- SAINT-SYLVAIN / Extension urbaine sud > Voir l'OAP sectorielle HAB17



Extrait du Géoportail : photographie aérienne et références cadastrales - Extrait du PLUi

Secteur non aedificandi

En application des articles L.151-9 et R151-30 du Code de l'urbanisme

Deux types de secteurs non constructibles sont délimités sur le règlement graphique :

a- Aux abords d'activités, potentiellement nuisantes et polluantes

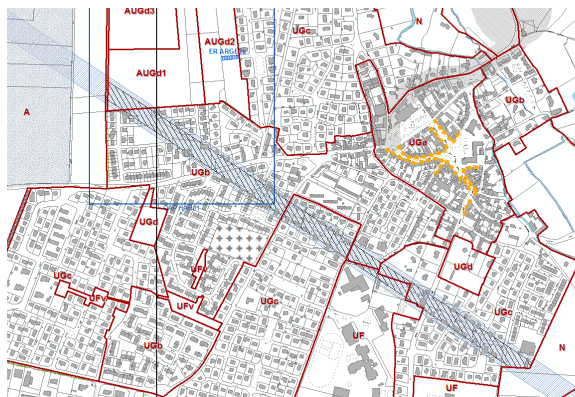
Pour prendre en compte la présence d'activités, potentiellement nuisantes et polluantes, et préciser une zone minimale de recul à leurs abords, une zone non-aedificandi, définie dans le règlement écrit, est établie entre les établissements de la zone d'activités de Saint-Sylvain et le bourg, et tout autour de la coopérative agricole présente au sud de la ville de Moul. Elles interdisent toutes nouvelles constructions ou installations.

b- Aux abords d'infrastructures de réseaux potentiellement dangereuses

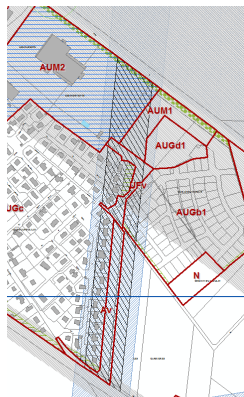
Deux types d'infrastructures sont concernés :

- **Les lignes de gaz haute tension** : pour autant les zones de danger légal qui permettraient de localiser trop précisément les infrastructures ne sont plus portées sur les plans. Seule l'est la zone d'information.
- **Les lignes électriques à haute ou très haute tension** : pour prendre en compte les risques sur la santé qui peuvent exister du fait des champs électromagnétiques, une zone dont la largeur est adaptée au voltage de l'infrastructure (*voir les annexes documentaires dans la pièce 5b*) est rendue par précaution totalement inconstructible, dans les zones d'urbanisation future. Ainsi, seuls les bâtiments qui ne sont pas destinés à recevoir le séjour continu de personnes qui seraient exposées à un champ magnétique supérieur à 0,4 microtesla, sont autorisés. Cette zone devra être maintenue en espace commun lors de la création de nouveaux quartiers. Elle aura une largeur, de chaque côté de la ligne aérienne : de 20m pour les lignes à 90kv, de 40m pour les lignes à 225kv, de 60m pour les lignes à 400kv. Elle pourra recevoir des aires de stationnement, des aires de jeux ou des ouvrages de gestion des eaux pluviales, si par leur paysagement, ils font partie des espaces verts d'agrément. Une seconde zone, plus large fait l'objet d'une information pour que les nouvelles constructions y soient adaptées au risque.

Passage de la ligne 90kv sur Argences-Moul



*Passage de la ligne 220kv
Sur Frénouville*



Secteur de préservation ou de développement de la diversité commerciale

En application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

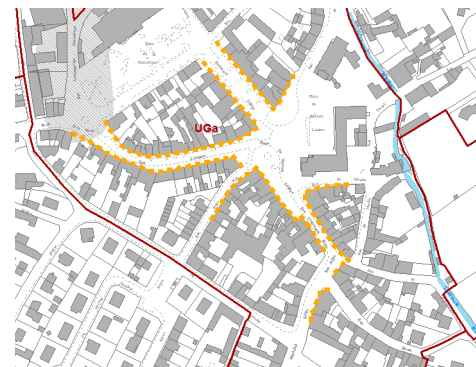
Pour préserver l'animation et la diversité commerciale dans les centres-villes ou centres-bourgs du territoire, le SCOT et dans sa suite le PADD du PLUi, ont réaffirmé la nécessité du maintien des pas-de-porte bien situés. Pour cela, en plus des règles retenues à l'article 3 du règlement des zones UG qui traduisent par une maîtrise des tailles de commerce à venir, les orientations du SCOT et du PADD du PLUi, il a été retenu d'identifier sur le règlement graphique un linéaire le long des voies et espaces publics. Il cible les unités foncières sur lesquelles, le changement de destination est encadré. La règle est précisée dans l'article 3.

Sont concernés, après étude et concertation, les pôles urbains principaux, situés en bordure de la RD613. Cette disposition réglementaire, qui matérialise les secteurs à enjeux pour la vitalité commerciale du territoire, vise à préserver les locaux les plus intéressants pour les activités de commerces, d'artisanat assimilés à du commerce (sont ainsi visés les boulangeries, boucheries, coiffeurs, etc.) ou de restauration, en évitant leur transformation en logement, et en conséquence, à préserver la diversité et la densité commerciale des cœurs de villes ou villages. Il a été retenu :

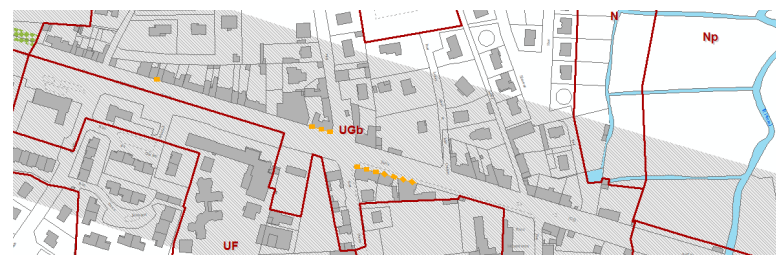
- d'inclure dans cette disposition, la restauration et les activités de service avec l'accueil d'une clientèle (comme les banques ou les assurances) pour faciliter la préservation des pas-de-porte qui seraient fragilisés ;
- de proportionner cette règle en la limitant au périmètre visé (il couvre le cœur des zones de commerces), et à la nature des locaux : sont ainsi exclues de la règle « les parties communes nécessaires au fonctionnement des parties des bâtiments utilisées pour une autre destination (hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, ...) » ;

Délimitation (liseré orange) sur le règlement graphique :

Argences



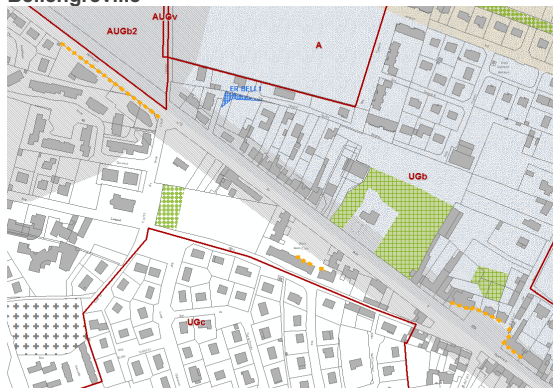
Moul



Cagny



Bellengreville



Vimont



Gestion des franges d'urbanisation / O17

La frange d'urbanisation est définie comme l'espace qui forme une lisière, plus ou moins épaisse, entre les secteurs urbanisés et l'espace agricole et naturel environnant. Ces espaces de transition qui formaient par le passé, des ceintures vertes (de vergers, de pâtures ou de jardins, ...) autour des villages (tout particulièrement dans la Plaine) ont progressivement disparu avec le développement pavillonnaire, mettant « à nu » une ligne de front (et de conflits ou de nuisances), entre l'espace bâti occupé par l'habitat (le plus souvent) et l'espace agricole exploité en grande culture ou recevant des animaux d'élevage.

La coupure d'urbanisation est définie comme l'espace qui limite l'étalement urbain (en particulier le long des grands axes routiers), en préservant (ou recréant) une zone naturelle ou agricole entre deux espaces urbanisés ou entre les quartiers urbains et les nuisances dues aux grandes infrastructures de déplacements.

Ainsi ces franges d'urbanisation, lorsqu'elles retrouvent de l'épaisseur, peuvent remplir de nombreuses fonctions qui contribuent à la pacification du voisinage entre les habitants du périurbain et les exploitants agricoles, ou à la qualité des cadres de vie. Elles peuvent fixer une limite à l'étalement urbain, préserver une zone tampon le long des voies, créer des corridors de biodiversité ou des ceintures paysagères, recevoir les eaux de ruissellement ou d'espaces verts récréatifs, etc.

Dans le contexte actuel de ralentissement strict de l'expansion urbaine, voulu par la Loi Climat et Résilience de 2021 qui fixe un objectif de « zéro artificialisation nette en 2050 », la préservation/reconstitution de ces franges urbaines prend une importance particulière pour l'aménagement durable du territoire : elle permettra de maîtriser le développement de l'urbanisation et de la construction aux abords des espaces d'intérêt agricole, écologique ou paysager.

Or un espace-lisière qui retrouve de l'épaisseur peut remplir de nombreuses fonctions au service :

- de la limitation de l'étalement urbain le long des voies (= coupure d'urbanisation),
- de la gestion des eaux de ruissellement,
- de la création de corridors de biodiversité ou de ceintures paysagères,
- de la pacification du voisinage entre les habitants du périurbain et les exploitants agricoles,
- de l'accueil d'espaces verts récréatifs,
- etc.

Comme l'autorise le Code de l'urbanisme (article L.151-7/7°), Le PLUi prévoit une orientation thématique, qu'il complète par des règles qui visent à protéger, conforter ou créer ces espaces de transition lors de l'évolution de la construction ou de l'urbanisation.

En conséquence, en application du PADD (et particulièrement de son orientation O17), pour préserver et/ou reconstituer ces espaces, le PLUi a disposé différents outils réglementaires sur le règlement graphique :

- lisière d'urbanisation en zone UG ou AUG déjà bâtie,
- secteur de valorisation paysagère dans les zones UE ou AUE,
- Secteur Av pour les lisières à préserver,
- Secteur AUGv pour les lisières à créer,
- Secteur N ou Nv pour les zones tampons ou coupures d'urbanisation aménageables.

Les OAP en précisent les principes d'aménagement.



Les « lisières d'urbanisation » des zones UG / AUG

Sont ainsi désignées graphiquement, les parties de parcelles dans les quartiers d'habitat dominant qui, sur une largeur de 5 à 15 m forment une zone de transition à préserver avec l'espace agricole ou naturel environnant. Elles sont dessinées en fonction du contexte : occupation existante des parties de parcelles, et type d'espace environnant (agricole ou naturel ; en labour ou en prairie).

La constructibilité y est plus limitée que sur le reste de la zone : seuls sont autorisés des annexes et extensions de taille limitée, des ouvrages de petite dimension nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif et des parcs, jardins et espaces verts plantés.

Afin de préserver leur fonction d'espace tampon et de conforter leur rôle de ceinture verte, largement plantée d'arbres et de haies, contribuant à la biodiversité ordinaire, leur imperméabilisation sera limitée et leurs clôtures devront être faites de haies.

Les secteurs de « valorisation paysagère » des zones UE / AUE / AUM

Sont ainsi désignées les lisières ou zones tampons entre des sites ou parcs d'activités économiques et les espaces agricoles ou naturels, les infrastructures de déplacements ou les quartiers d'habitat.

Pour développer leurs qualités paysagères et environnementales, au service de l'attractivité du territoire, ces espaces, (dont la plupart présentent une largeur de 5 à 10 m) devront au fil de l'évolution de l'occupation ou de l'urbanisation des parcelles être plantés d'arbres ou de haies et désimperméabilisés. Ils ne pourront recevoir ni aires de stockage ni aires d'exposition. Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres.

Le plan paysager des opérations de construction ou d'aménagement organisera l'équilibre entre la visibilité des activités le long des voies et la qualité paysagère du premier plan grâce à des plantations (haies / arbres).

Le long des RD613, RD80, RD40 et RD41 y seront mis en place les aménagements paysagers prévus par les OAP thématiques.

Les autres secteurs de valorisation paysagère

Ils correspondent à des espaces communs ou publics, ou amenés à le devenir, par exemple en bordure des quartiers d'habitat qui longent la voie ferrée ou de part et d'autre des lignes de gaz à haute pression ou des lignes électriques à haute tension.

Ceux qui correspondent à des espaces communs au cœur des quartiers d'habitat des principaux pôles urbains du territoire, ont été choisis et dimensionnés après étude et concertation avec les communes, pour préserver des espaces de « respiration » (non densifiables) formant une trame verte et récréative. Ceux qui bordent les infrastructures de déplacement ou de réseaux visent à inscrire les zones de recul pour la sécurité dans la même trame verte et récréative du territoire.

Ils seront largement plantés, et faiblement artificialisés. Ils pourront recevoir des ouvrages et installations qui participent au plan paysager général.

Les secteurs AUGv / Av

Lors de la création de nouveaux quartiers, les secteurs AUGv sont destinés à la création d'épaisses franges d'urbanisation. Ces espaces plantés très peu artificialisés resteront en espace commun, pour assurer leur pérennité au service du cadre de vie, du paysage et de la biodiversité.

Les secteurs Av résultent d'opérations d'aménagement et visent, par un classement en zone agricole, à la préservation de ces franges à long terme, lorsqu'aucun développement urbain n'est retenu en bordure, par le PLUi.

Les coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation visent à limiter l'étalement urbain sur toute la profondeur de la bande qui se déploie entre la RD613 et la voie ferrée, puis le long de la RD47.

Ces espaces pourront ainsi maintenir leur fonction agricole (sans nouvelles constructions) ou recevoir tous parcs, jardins, espaces verts, comprenant des ouvrages de gestion douce des eaux pluviales, des aires de jeux, le passage de voies douces ou d'infrastructures de réseaux. Pour celles visées par le SCOT, une largeur d'environ 200 m devra être préservée.

Les lisières anti-ruissellement

En complément des dispositions précédentes et en application du SCHEMA DIRECTEUR DE GESTION DES EAUX PLUVIALES, des bandes d'une dizaine de mètres de largeur ont été repérées sur le règlement graphique pour souligner les espaces inconstructibles, méritant des aménagements agricoles spécifiques pour limiter les effets du ruissellement sur les quartiers riverains (haie talus-fossé ; noues ; fascines ; etc.).

Protections et repérages agricoles, écologiques et/ou paysagers

> Axe 3 du PADD

Classement d'espaces boisés *En application des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme*

Sont ainsi protégés 190 éléments boisés pour 195 ha et 2,1 km de haies

La mise en œuvre de cet outil a été retenue, après étude et concertation, pour deux types d'éléments, en complément de l'outil ci-après :

- des boisements petits et/ou stratégiques vu leur emplacement, soit au titre des paysages (parcs), soit de la biodiversité (espaces refuges pour les espèces) ;
- des haies plantées avec des financements publics.

Ils ont été repérés sur la base des photographies aériennes, en cohérence avec la trame verte et bleue et les enjeux paysagers. La pertinence du maintien du classement fait par les documents de planification précédents a ainsi été réinterrogée et, vu la réglementation qui leur est applicable (et la difficulté de connaître l'occupation réelle des espaces de parcs ou jardins recevant des arbres), il a été arbitré :

- pour la préservation des parcs et jardins entre un classement au titre des « espaces boisés classés » et un repérage au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du Code de l'urbanisme,
- pour la protection du maillage de haies : entre un classement au titre des « espaces boisés classés » et un repérage au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du Code de l'urbanisme,
- pour la préservation de la couverture boisée : entre un classement au titre des « espaces boisés classés » et un repérage au titre du Code forestier.

Ainsi, aucun ensemble boisé n'a été classé dans les marais, de façon à laisser le plan de gestion décider de l'opportunité ou non de leur maintien.

Repérage des boisements

Au titre du Code forestier

Les boisements de plus grande taille ont été repérés sur le règlement graphique, pour information, afin de les rendre visible lors des choix de projets, afin que le principe Éviter/Réduire/Compenser soit mis en œuvre, lors de chaque demande de déboisement en compatibilité avec le PLUi, son PADD et ses OAP thématiques.

Repérage des haies

En application des articles L.151-19 et 151-23 du Code de l'urbanisme

Sont repérés 57,8 km de haies

Le maillage de haies est un élément essentiel de la trame verte du territoire. Il structure les paysages bocagers de la moitié nord-est et participe à la biodiversité et à l'insertion paysagère des constructions de la partie sud-est où la grande culture est dominante.

Le repérage au titre de l'article L.151-23 a été préféré au classement au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, parce qu'il offre plus de souplesse pour l'adaptation du réseau tout en permettant des dispositions ciblées pour la mise en œuvre des objectifs poursuivis. Ainsi, pour sa préservation et sa conciliation avec l'évolution des pratiques agricoles ou de l'occupation du territoire, le maillage structurant (soit l'essentiel du maillage existant) est repéré sur le règlement graphique et la fonction dominante (hydraulique, paysagère ou écologique) des haies repérées, précisée dans les OAP thématiques.

> voir le détail de la méthode dans le chapitre Méthodologie de l'évaluation environnementale

Le cadre réglementaire applicable pour la préservation du maillage de haies, sans empêcher son évolution ponctuelle, s'articule autour des deux pièces complémentaires que sont le règlement et les OAP thématiques.

- Le règlement graphique montre le repérage ;
- L'article 6.2 des règles communes, précise les conditions (très spécifiques) permettant, lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme, l'évolution ponctuelle du maillage ;
- Les OAP thématiques permettent de comprendre les enjeux liés à la préservation globale du maillage et de prendre en compte les différentes fonctionnalités pour la compensation (à minima 1 pour 1), le cas échéant.

Le cas particulier de la ripisylve

Dans le repérage du maillage de haie, on a inclus la ripisylve (= la plantation arborée des berges des cours d'eau). Ainsi celle-ci est préservée au travers du recul de la constructibilité le long des berges, de l'inscription en zone N sur une largeur de quelques dizaines de mètres des abords non urbanisés des cours d'eau et du repérage des plantations en alignement le long des berges.

On rappellera que selon le Code de l'environnement (Loi sur l'eau), les travaux en berge ou lit mineur sont soumis à déclaration ou à autorisation : la ripisylve étant considérée comme un élément fonctionnel du cours d'eau, sa destruction peut être interdite.

Repérage des mares

En application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Sont repérées 285 mares

Sur le fondement des données du Programme d'Actions Régional en faveur des Mares (PRAM) et en complément des mesures prises pour la prise en compte des zones humides, les mares du territoire, qui

participent à la gestion hydraulique, sont repérées et protégées par le PLUi et l'article 6.2 des règles communes.

Celles-ci précisent les conditions de suppression, et les OAP thématiques les conditions de compensation à prendre.

Repérage d'autres éléments d'intérêt écologique et paysager

En application des articles L.151-19 et 151-23 du Code de l'urbanisme

**48 arbres isolés ; 28 km d'alignements d'arbres
64 éléments de parcs, jardins, bosquets, ... pour 39 ha**

Ce repérage complète les précédents. Il résulte de plusieurs orientations du PADD qui visent à protéger des éléments d'intérêt écologique et paysager : parcs, jardins, alignements d'arbres, arbres isolés, ... pour leur contribution à la qualité du cadre de vie et la présence de "nature" en ville, et/ou qui font partie du patrimoine bâti et paysager, repéré sur le territoire.

Ce repérage en élément ou en surface sur le règlement graphique est complété par les dispositions de l'article 6.2 des règles communes qui précisent le cadre fixé pour leur préservation et mise en valeur. Cette règle se différencie de celle des espaces boisés classés, pour préserver plus de valeur d'usage à ces espaces. En effet, elle préserve des droits lorsque des aménagements (chemins, aires de jeux, terrains de sports, des installations (installations récréatives ou sportives, ...) ou de petites constructions (gloriette, ...)) existent au sein de ces espaces, mais sont invisibles sur les photographies aériennes et non répertoriés au cadastre.

Ce repérage n'interdit pas :

- la création d'accès ponctuels, d'un aménagement de sécurité, ou le déplacement d'une haie ou d'un alignement, si cela est nécessaire à l'élargissement ou la création d'une voie, ou à la sécurité des déplacements ;
- la création de petites constructions ou installations sportives ou récréatives qui ne portent pas atteinte à la protection des plantations remarquables et à l'intérêt du site.

Repérage des éléments d'intérêt architectural, paysager ou culturel / O20 du PADD

Sont repérés 158 éléments ou ensembles d'éléments (hors sites et MH)

En déclinaison des orientations du PADD, un premier repérage du patrimoine bâti, paysager ou culturel a été réalisé lors du diagnostic (voir le chapitre 10). Il vise à compléter les protections au titre des sites et monuments, en ajoutant, dans le PLUi, une préservation proportionnée à leur intérêt patrimonial aux éléments qui contribuent à l'identité de VED et auxquels la population est attachée, dans ce territoire périurbain où le paysage a fortement évolué ces dernières décennies.

Les éléments protégés ou repérés pour leur intérêt patrimonial sont indiqués sur le règlement graphique (atlas 4f). Ils sont répartis en quatre ensembles, afin d'adapter le cadre réglementaire (article 6.1 du règlement) à l'importance de leur intérêt patrimonial. Ainsi :

Niveau 1 : > 25 éléments ou ensembles d'éléments

qui sont regroupés les éléments et ensembles de constructions ou ouvrages classés ou inscrits aux monuments historiques, ou dans un site. Ils sont gérés par les servitudes d'utilité publique, et donc soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ils sont indiqués, pour information, conjointement au repérage pour faciliter la compréhension des différents registres de protection.

Niveau 2 : > 52 éléments ou ensembles d'éléments (église, autres bâtiments religieux, châteaux, manoirs, demeures, corps de ferme, ...)



y sont regroupés des constructions et ensembles de constructions et ouvrages dont l'intérêt architectural paysager ou historique et/ou l'exceptionnalité justifient la préservation de leurs caractéristiques architecturales et paysagères principales, ainsi que celles des éléments qui complètent leur intérêt patrimonial : clôtures, petites annexes, aménagements paysagers. Leur repérage permet qu'ils soient aussi pris en compte lors des autorisations d'aménager ou de construire demandées dans leur environnement immédiat, afin que soit préservée l'harmonie des paysages urbains ou ruraux.

Niveau 3 : > 70 éléments ou ensembles d'éléments (maison, corps de ferme, église ou bâtiments publics XIX^e ou Reconstruction, ...)

y sont regroupés des éléments et ensembles de constructions et ouvrages qui contribuent à l'identité paysagère d'un quartier ou d'une partie du territoire communautaire. Leur intérêt architectural paysager ou culturel devra être pris en compte avant d'autoriser leur évolution ou démolition ou d'autoriser de nouvelles constructions ou de nouveaux aménagements dans leur environnement immédiat, afin que l'harmonie des paysages urbains ou ruraux soit préservée.

Niveau 4 : > 36 éléments (dont fontaine, lavoir, lieux mémoriels, calvaire, sculpture,...)

y sont regroupés des éléments d'intérêt historique ou culturel qui sont mentionnés « pour mémoire » sur le règlement graphique, à la demande des élus. Aucune réglementation au titre du PLUi, ne leur est opposable.

Prise en compte du "principe de réciprocité" édicté par le code rural

Pour l'application du principe de réciprocité, des périmètres de recul, entre des constructions ou installations agricoles et les constructions de tiers, sont prévus par la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ou par le règlement sanitaire départemental. Ces périmètres sont mentionnés à titre d'information sur le règlement graphique (ils sont issus de l'enquête agricole, complétée et amendée par les consultations avec les élus et les exploitants) au moment de l'élaboration du PLUi.

Ils ont permis, lors de l'élaboration du projet de PLUi, que soient pris en compte les enjeux de voisinage liés aux exploitations agricoles. Ils permettront qu'une vigilance s'exerce au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme (demandes d'autorisations de construire, d'aménager ou demande de changement de destination), partant de la réalité de l'occupation agricole à ce moment pour autoriser ou non de nouvelles constructions ou installations.

En conséquence, le PLUi a déterminé un règlement graphique et un règlement écrit, en application du second alinéa. Il prévoit une délimitation des zones U ou AU qui permet ou non la constructibilité au pourtour des exploitations (en fonction de leur situation et de leur pérennité) et encadre l'extension de l'urbanisation et, réciproquement, le confortement des activités agricoles. Dans les zones A et N, ce repérage fonde les choix réglementaires ; Il tient compte de la pérennité ou non présumée, à court terme pour l'étoilage.

Le règlement rappelle que le principe de réciprocité s'applique nonobstant la règle du PLUi.

Rappel de l'article 111-3 du Code rural

"Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent."

Maitrise de l'urbanisation aux abords des voies à grande circulation

En application des articles L.111-6 et suivants du Code de l'urbanisme

Les dispositions des articles L.111-6 et suivants du Code de l'urbanisme disposent :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :*

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;*
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, (...) peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Sur VED, trois voies sont classées « à grande circulation » par le décret du 31 mai 2010 :

✓ L'autoroute A13 et le barreau autoroutier A813

Aucun secteur de développement n'est retenu à leurs abords. En plus de servitudes d'accès (SUP EL11), les conditions fixées par le règlement des zones A et N s'appliquera aux constructions agricoles, pour éviter toutes implantations opportunistes (voir ci-après) ;

✓ La RD613

Les secteurs suivants, d'est en ouest, sont concernés par ces dispositions (avant l'entrée en service de la déviation de Bellengreville / Vimont) :

- CAGNY : le recul sera réduit au niveau du bâtiment logistique à l'entrée ouest de VED,
- FRENOUVILLE : la zone AUM et le quartier de l'Etoile à l'est,
- BELLENGREVILLE : les secteurs Af et AUG,
- VIMONT : le secteur AUG en entrée de ville,
- ARGENCES/MOULT/VIMONT : l'entrée Ouest du parc d'activités communautaire.

En application des dispositions prévues par l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, les reculs sont revus sur le fondement de l'analyse fonctionnelle et paysagère présentée au chapitre 10, des choix du PADD (particulièrement de ses AXES 3 et 4) et des projets dont les orientations et règles sont présentées dans les OAP thématiques, les OAP sectorielles et le règlement (écrit ou graphique).

Elles sont rappelées synthétiquement et justifiées ci-après par secteur.

Maitrise de l'urbanisation aux abords des A13 et RD813

Le projet ne retient aucun secteur de développement de l'urbanisation aux abords de ces infrastructures, qui sont inscrites en zone A ou NP (au niveau des vallées), vu leur situation au sein d'un paysage d'openfields.

Suite à l'analyse paysagère (voir chapitre 10), et aux choix du PADD (AXE3), la protection du cadre paysager à leurs abords est affirmée. Le règlement prévoit un recul de 100m par rapport à l'axe pour les constructions, y compris agricoles (vu l'absence de site d'exploitation à leurs abords), ce qui vise à prévenir tout mitage de l'espace dans un secteur où la visibilité de nouvelles constructions dans ce paysage ouvert serait forte (de même que l'atteinte aux terres à fortes potentialités agronomiques). Cette disposition trouve son origine dans des mitages de l'espace agricole réalisés par le passé par détournement du droit agricole.

Maitrise de l'urbanisation aux abords de la RD613

a- CAGNY / site logistique

Prenant acte du report de la coupure d'urbanisation après le carrefour Philippe (voir analyse paysagère) et vu les enjeux liés à la consommation de l'espace, le projet retient la possible densification du site logistique, par réduction du recul minimal le long de la RD613, en cohérence avec les implantations qui lui font face, et sous réserve d'un traitement paysager qualitatif des lisières d'urbanisation.

DESSERTE, ACCESSIBILITÉ, SÉCURITÉ ROUTIÈRE

Les dessertes du site ne sont pas modifiées : son entrée se fait à l'est sur la RD 230. Aucun accès n'est prévu sur la RD613.

INSERTION PAYSAGÈRE

Afin de préserver des lisières largement plantées, le règlement prévoit une règle conditionnelle : le recul est au minimum de 25m de l'alignement de la RD613, sauf si le bord de voie est planté d'au moins un alignement d'arbres de haute tige (comme à l'entrée de Cagny/ voir l'OAP thématique « P1 »), pour la cohérence de la typologie paysagère dans la traversée de VED ; il peut alors être réduit à 10m. La même règle s'applique le long de la RD230.

QUALITE ARCHITECTURALE ET URBANISTIQUE

Les règles qui s'appliquent sur ce secteur sont celles qui s'appliquent sur le reste de la zone d'activités.

PRISE EN COMPTE DES AUTRES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

Le secteur se situe dans la zone de bruit aux abords de la voie. La destination de la zone est cependant adaptée à cette situation.

b- FRENOUVILLE / secteur AUM / OAPs HAB7

Ce secteur sera pour partie ré-urbanisé (sur l'emprise de l'entreprise STG) et pour partie nouvellement urbanisé (3^{ème} phase du quartier de l'Etoile). Il sera bordé au nord par l'infrastructure.

DESSERTE, ACCESSIBILITÉ, SÉCURITÉ ROUTIÈRE :

Aucun accès n'est prévu sur la RD613. La zone sera desservie à partir de chacun des carrefours giratoires par un réseau viaire interne.

INSERTION PAYSAGÈRE ET QUALITE ARCHITECTURALE ET URBANISTIQUE

La parcelle forme la lisière de la zone d'activités en bordure nord. Un recul minimal de 10m est retenu. Il sera devancé par la création d'un premier plan arboré : soit un double alignement d'arbres si une contre-allée est projetée, soit un seul alignement avec une haie basse taillée, pour poursuivre la ponctuation paysagère retenue le long de la RD613.

Pour préserver cette lisière verte à long terme, une bande de recul est inscrite en « secteur de valorisation paysagère » ; elle a une épaisseur de 10 m comptée par rapport à l'alignement. Elle ne pourra recevoir ni constructions, ni installations, ni aires de stationnement. Elle devra rester engazonnée et plantée d'arbres ou de haies.

QUALITE ARCHITECTURALE ET URBANISTIQUE

Les OAP prévoient la création d'un alignement des constructions (à préciser par l'aménageur). Sinon, les règles qui s'appliquent sur ce secteur sont celles qui s'appliquent sur le reste de la zone d'activités. Elles prévoient une typologie unifiée des clôtures et nouvelles constructions à usage d'activités (à définir par l'aménageur, en fonction de leur destination).

PRISE EN COMPTE DES AUTRES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

Le secteur se situe dans la zone de bruit aux abords de la voie. La répartition des destinations au sein de la zone est cependant adaptée à cette situation : seules des activités économiques seront implantées sur la lisière nord.

c- BELLENGREVILLE / secteur AF / OAPs EQUIP 1

Ce secteur est en second plan par rapport à la RD613 (dans son tracé actuel) mais compris pour partie dans la bande de recul. Il sera en bordure de la future déviation (tracé à venir de la RD613).

Le projet d'aménagement précisé par l'OAP sectorielle qui le couvre, prend ainsi en compte ce double enjeu.

DESSERTE, ACCESSIBILITÉ, SÉCURITÉ ROUTIÈRE :



Aucun accès n'est prévu sur la RD613 (ni sur la déviation à venir). Le secteur sera desservi à partir de la petite voie communale qui le borde au sud. Son accès sera suffisamment éloigné de l'entrée de la rue pour éviter les risques de remontée de files, s'il devait recevoir un équipement collectif engendrant des flux ponctuels importants (salle de spectacle par exemple).

INSERTION PAYSAGERE ET QUALITE ARCHITECTURALE ET URBANISTIQUE

La lisière nord du site qui bordera le futur tracé de la RD613 (lorsqu'il prendra en compte la déviation) sera plantée d'une haie bocagère. On soulignera que vu les reculs le long de la ligne à haute tension, cette partie comprendra principalement une aire de stationnement plantée.

QUALITE ARCHITECTURALE ET URBANISTIQUE

Du fait de l'équipement projeté, celui-ci fera l'objet d'un projet architectural à la hauteur de l'identité de VED. Sa situation en écart, n'impose pas la définition de modalités particulières d'insertion dans l'environnement bâti.

PRISE EN COMPTE DES AUTRES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

La destination du secteur a été retenue en compatibilité avec la somme des nuisances qui grèvent cette parcelle (bruit et pollution des infrastructures routières ; passage de la ligne électrique HT). Il est en effet compris dans la zone de bruit aux abords de la voie actuellement classée et pourra l'être dans le tracé qui le sera après ouverture de la déviation. Pour autant, comme équipement recevant du public, il répondra à la réglementation de lutte contre le bruit.

d- BELLENGREVILLE / secteur AUG / OAPs HAB 2

Ce secteur devrait être urbanisé après que le tracé de la RD613 aura changé, et en conséquence, il ne sera plus soumis aux dispositions de l'article L.111-6 et suivants du Code de l'urbanisme. Pour autant, afin de prendre en compte le statut de la voie actuelle (ou si un changement de phasage devait intervenir), son projet intègre les dispositions nécessaires à l'application de l'article L.111-8.

DESSERTE, ACCESSIBILITÉ, SÉCURITÉ ROUTIÈRE

Le changement de statut de la voie permettra sa reconfiguration en avenue urbaine, et les réaménagements et repaysagement en conséquence d'une partie de son emprise et des abords du futur secteur. Ainsi le projet prévoit que la linéarité de l'infrastructure actuelle puisse être revue, qu'un aménagement pour la gestion de la circulation en entrée de ville Ouest soit réalisé, qu'une place soit aménagée sur la bordure nord-est du secteur et qu'une voie cyclable soit intégrée.

INSERTION PAYSAGERE ET QUALITE ARCHITECTURALE ET URBANISTIQUE

Les coupes de principe présentent deux hypothèses d'aménagement des abords, suivant si les immeubles qui borderont la voie au nord comprendront ou pas des services ou commerces en rez-de-chaussée, justifiant un accès direct. Dans tous les cas, ils seront plantés d'arbres d'alignement en cohérence avec la typologie paysagère retenue à l'échelle de VED (voir les OAP thématiques « P1 ») pour donner de l'unité aux plantations à venir le long de cette future avenue urbaine. Le recul des constructions sera adapté en tenant compte de la partie des aménagements qui seront réalisés sur l'emprise actuelle de la RD613 : il devra être au moins égal à 10m, pour en préserver l'ampleur.

PRISE EN COMPTE DES AUTRES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

La modification du plan de circulation devrait conduire à une réduction des nuisances sonores et des pollutions (déviations des flux de poids lourds principalement). Le choix de privilégier la réalisation de petits immeubles en bordure sud du secteur, permet d'assurer l'isolement phonique nécessaire aux logements individuels qui seraient en second plan.

e- VIMONT / secteur AUG / OAPs HAB 20

Comme le précédent, ce secteur devrait être urbanisé après que le tracé de la RD613 aura changé, et en conséquence, il ne sera plus soumis aux dispositions de l'article L.111-6 et suivants du Code de l'urbanisme. Pour autant, afin de prendre en compte le statut de la voie actuelle, de la même façon, son projet intègre les dispositions nécessaires à l'application de l'article L.111-8.

DESSERTE, ACCESSIBILITÉ, SÉCURITÉ ROUTIÈRE

Le changement de statut de la voie permettra sa reconfiguration en avenue urbaine, et les réaménagements et re-paysagements en conséquence d'une partie de son emprise et des abords du secteur. Ainsi le projet prévoit que la linéarité de l'infrastructure actuelle puisse être revue, qu'un aménagement pour la gestion de la circulation en entrée de ville Est soit réalisé et que le merlon paysager actuel (qui prenait en compte le recul de 75 m) soit détruit pour bâtir de petits immeubles le bord de la future avenue et ainsi conforter l'urbanité du village (pour lequel aucune autre extension de l'urbanisation n'est retenue à échéance du PLUi).

INSERTION PAYSAGERE ET QUALITE ARCHITECTURALE ET URBANISTIQUE

Les coupes de principe présentent deux hypothèses d'aménagement des abords, suivant si les immeubles qui borderont la voie au nord comprendront ou pas des services ou commerces en rez-de-chaussée, justifiant un accès direct. Dans tous les cas, ils seront plantés d'arbres d'alignement en cohérence avec la typologie paysagère retenue à l'échelle de VED (voir les OAP thématiques) pour donner de l'unité aux plantations à venir le long de cette future avenue.

Le recul des constructions sera adapté en conséquence de la partie des aménagements qui seront réalisés sur l'emprise actuelle de la RD613 : il devra être au moins égal à 10m, pour en préserver l'ampleur.

PRISE EN COMPTE DES AUTRES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

La modification du plan de circulation devrait conduire à une réduction des nuisances sonores et des pollutions (déviations des flux de poids lourds principalement). Le choix de privilégier la réalisation de petits immeubles en bordure sud du secteur, permet d'assurer l'isolement phonique nécessaire aux logements.

f- PARC D'ACTIVITÉS ARGENCES-MOULT-VIMONT / secteurs AUE et UE/OAPs AUE3

Le projet prévoit la fin de l'urbanisation à l'ouest du parc d'activités ARGENCES-MOULT-VIMONT, de part et d'autre de la RD613. Trois fonciers sont concernés :

- La zone d'urbanisation future qui vient terminer au nord-ouest l'urbanisation (dont le projet fait l'objet d'une OAP sectorielle, mais d'une ouverture à l'urbanisation en phase 3). Elle est bordée au sud par le RD613 et à l'ouest par les nouveaux tracés de la déviation des villages voisins et de la RD41 (qui vient poursuivre le barreau routier qui forme dorénavant sa frange ouest).
- Les deux parcelles (ou parties de parcelles) qui bordent le carrefour giratoire au sud ;

DESSERTE, ACCESSIBILITÉ, SÉCURITÉ ROUTIÈRE

Le secteur nord sera desservi à partir de la RD41 (avec un carrefour disposé suffisamment au nord du carrefour giratoire pour la sécurité) et son réseau viaire interne mis en lien avec celui qui existe sur le reste de la zone à l'est. Il n'est pas retenu d'entrée/sortie depuis le sud du secteur sur la RD613.

Les deux parcelles sud seront desservies par la voie principale de desserte du parc sud, à l'écart du giratoire (et dans les mêmes conditions).

Ainsi, ils bénéficieront tous d'accès sécurisés à l'écart de la RD613 et de son trafic (à définir avec le gestionnaire de la voie).

INSERTION PAYSAGERE ET QUALITE ARCHITECTURALE ET URBANISTIQUE

La section de la RD613 qui s'initie à l'est de ce carrefour giratoire a vocation à être paysagée pour qualifier la traversée de cet important pôle d'activités économiques (dont commerciales) pour VED. En conséquence, les OAP (thématiques et sectorielles) prévoient la plantation des abords de la voie de part et d'autre de la RD613, en cohérence avec la typologie paysagère retenue à l'échelle de VED.

Le règlement prévoit une règle conditionnelle : le recul est au minimum de 25m de l'alignement de la RD613, sauf si le bord de voie est planté d'au moins un alignement d'arbres de haute tige (comme à l'entrée de Cagny), pour la cohérence de la typologie paysagère dans la traversée de VED ; il peut alors être réduit à 10m.

Il inscrit des secteurs de valorisation paysagère sur les abords de la RD613 et sur les franges des secteurs sud, pour préciser la taille et la disposition des lisières à planter.

PRISE EN COMPTE DES AUTRES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

La destination des secteurs a été retenue en compatibilité avec les nuisances qui les grèvent (bruit et pollution des infrastructures routières riveraines).

On soulignera que le passage de la canalisation de gaz haute pression réduit aussi fortement la constructibilité envisageable sur la parcelle comprise entre la RD613 et la rue Rembrandt Bugatti.



16.5 Tableau de surfaces des différentes zones du PLUI

ZONES du PLUI		hectares	%
Zone urbaine ÉQUIPEMENTS COLL		68	0,4%
UF	44		
UFv	24		
Total EQUIP. COLL.		68	0,4%

Zone urbaine HABITAT		882	4,9%
UG dont :			
UGa	10		
UGb	327		
UGc	530		
UGd	15		
Zone d'urbanisation future HABITAT		53	0,3%
AUG1	22		
AUG2	18		
AUG3	11		
AUGv	3		
Total HABITAT		936	5%

Zone d'urbanisation future MIXTE		9	0,05%
AUM1	1		
AUM2	8		

Zone urbaine ECONOMIE		258	1,4%
UE dont :			
UEa	120		
UEb	54		
UEc	32		
UEx	51		
Zone d'urbanisation future ECONOMIE		47	0,3%
AUE1	33		
AUE3	6		
AUEx	8		
Total ECONOMIE		305	1,7%

Zone urbaine TOURISME		2	0,01%
UT	2		

Zone AGRICOLE		11 926	66%
A		11 640	64,4%
Ac	106		0,6%
Ad	153		0,8%
Ae	10		
Af	2		
Av	6		
Ax	9		
Zone NATURELLE ET FORESTIÈRE		4 817	27%
N		1 730	9,6%
Na	177		1,0%
Ne	2		
Nf	2		
Nh	1		
NP	2885		16,0%
Nt	9		
Ntc	1		
Nv	10		
Total agricoles et naturelles		16 743	93%
Total VED		18 062	100%

16.6 Nécessité des règles au regard des orientations et objectifs du PADD

O.A.P.	ORIENTATIONS DU P.A.D.D.			RÈGLEMENT	
	axe 1				
OAPs ECO 1 à 6 OAPs HAB 3,7,15 Création d'OAP sectorielles sur les secteurs à urbaniser ou réurbaniser Prise en compte du projet de ZAC de la Dolomède	O-1	Organiser le développement économique de VED en privilégiant la réurbanisation de sites d'activités désaffectés ou en friche et en organisant la mutation en quartier d'habitat d'une partie d'entre eux	O-1	- Création de secteurs UE / AUE et de secteurs plus spécifiques : UEx/ AUEx dont déclassements/reclassements de secteurs - Création de STECAL Ae/ Ne - Changement de destination (étoilage bleu) - Réglementation dont encadrement des destinations et sous destinations ; interdiction des logements ; - Autorisation de la densification du site logistique sur Cagny - Création de zones et règles adaptées au développement de l'économie touristique ou liées aux loisirs : zone UT ; STECAL Nh / STECAL Nt / Ntc	UE/AUE
	O-2	Organiser le développement économique à partir des pôles d'activités existants en privilégiant leur densification et en les dotant d'une identité plus affirmée	O-2		
	O-3	Permettre l'accueil de nouvelles activités qui valorisent durablement les ressources locales ou contribuent à la redynamisation industrielle de l'aire urbaine caennaise	O-3		RE/RG
	axe 2				
Proportionnalités des OAP à la taille et place du secteur dans l'armature urbaine OAP U3 Définition de seuils adaptés à la place et la taille des entités urbaines, qui facilitent la densification douce	O-4	Adapter et proportionner l'offre d'habitat à la place de chaque ville ou village dans l'armature urbaine de VED	O-4	Hiérarchisation des zones urbaines et zones à urbaniser en fonction du potentiel de densification ou de réurbanisation / déclassement	
	O-5	Poursuivre la diversification de l'offre	O-5		
OAP U2 Création d'OAPs pour organisation de la densification / OAPs 3/9/10/11/16	O-6	Fixer des objectifs de densification résidentielle, adaptés à la taille des secteurs à construire et à leur place dans l'armature urbaine	O-6	Sectorisation des zones UG et AUG Application à partir de 2500m2	
	O-7	Organiser la mobilisation du bâti et des espaces adaptés au développement de l'habitat	O-7	- Création de zones AU pour organiser la restructuration urbaine - Facilitation du changement de destination (étoilage rouge)	
OAP U7	O-8	Conforter l'offre d'équipements et de services à la population en l'adaptant à la place de chaque ville ou village dans l'armature urbaine de VED	O-8	- Création d'ER pour équipements publics - Création de zones UF - Encadrement du changement de destination pour les secteurs de préservation ou de développement de la diversité commerciale / rappel des règles du DAAC - Protection du pôle de service de Saint-Sylvain par un zonage spécifique / détermination de secteurs spécifiques d'accueil pour le commerce (UEc) / interdiction des commerces de détail dans les autres ZA	
	O-9	Privilégier le maintien et le confortement des pôles de commerces et services de proximité existants	O-9	- Protection du pôle de service de Saint-Sylvain par un zonage spécifique / détermination de secteurs spécifiques d'accueil pour le commerce (UEc) / interdiction des commerces de détail dans les autres ZA	
	O-10	Encadrer l'implantation de commerces et services en périphérie urbaine ou dans les zones d'activités	O-10		
	O-11	Privilégier les aménagements durables	O-11	Création de secteurs de valorisation paysagère	
				ART 2 ART 7	



axe 3			
OAP E1/ E2/ E3/E4	O-12	Préserver une trame verte et bleue et la connecter à celle des territoires voisins	O-12
	O-13	Maintenir l'identité bocagère de la partie nord-est du territoire	O-13
	O-14	Favoriser le (re)déploiement d'une plus forte biodiversité dans les secteurs d'openfields	O-14
OAP E3 OAP U6 OAP U6 OAP P1	O-15	Prendre en compte l'intérêt écologique des zones humides	O-15
	O-16	Protéger une trame noire au service de la biodiversité	O-16
OAP E1/ E2/ E3	O-17	Préserver une trame d'espaces agro-naturels ou récréatifs non artificialisés au sein ou en lisière de l'urbanisation	O-17
	O-18	Protéger les ressources en eau potable	O-18
OAP P1	O-19	Conforter ou restaurer la qualité des paysages perçus depuis les axes de déplacement qui traverse VED	O-19
OAP P1 /P2 P3 / U6	O-20	Préserver les patrimoines bâtis et paysagers et mettre en valeur leurs abords ainsi que les éléments qui confortent l'identité de VED	O-20
OAP P1	O-21	Préserver les paysages de bords de voies de la profusion et de la cacophonie publicitaires	O-21
OAP P1	O-22	Éviter autant que possible, la réduction, le mitage ou la perte de continuité de l'espace agricole	O-22
	O-23	Préserver de l'urbanisation les terres à haute potentialité agronomique	O-23
	O-24	Conforter la fonctionnalité de l'espace agricole	O-24

Zone NP et N ; Repérage des boisements, parcs, haies, mares et jardins	ART 6
Protection des haies, mares et boisements Création de zones N spécifiques	
Choix d'extension de l'urbanisation hors zone humide Rappel du principe EVITER_REDUIRE_COMPENSER Classement en NP	ART2
- Création secteur UFv - Secteur de lisière à créer/ secteur AUGv - Secteur de lisère à préserver / secteur Av /Nv	ART 9 RG ART 5
Classement en NP des périmètres de protection rapproché (actuel et prévus) non urbanisé, en N ceux qui sont bâtis Limitation de l'extension de l'urbanisation dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif Recul le long des rivières et cours d'eau / classement en N ou NP des fonds de vallée et marais	RG ART 2 ART 4 ART 9
Règle conditionnelle d'implantation en zone UE/AUE Création de secteurs de valorisation paysagère	
- Repérage du patrimoine paysager et culturel - Inconstructibilité des coupures d'urbanisation	RG ART 6
Création de secteurs de valorisation paysagère - recul des constructions agricoles le long des voies structurantes en A	ART4
Classement en A ou Na / révision des limites des zones urbaines et à urbaniser / repérage des sites d'exploitation agricole - fin du mitage de l'espace agricole par l'habitat - préservation de la construction par un classement en N, de terres agricoles situées dans des zones d'intérêt écologique ou paysager	

Principes dans les OAPs OAP U4/U5	axe 4			ER pour voies vertes ou voies cyclables	
	O-25	Faciliter les déplacements de proximité sans voiture	O-25		
	O-26	Déployer progressivement un réseau pour le déplacement des cyclistes et des piétons	O-26		
	O-27	Faciliter le co-voiturage	O-27		
	O-28	Développer le recours au train et l'intermodalité autour des haltes ferroviaires	O-28		
	O-29	Prévoir l'évolution du réseau viaire	O-29		
	O-30	Pour plus de déplacements décarbonés	O-30		
	O-31	Encadrer l'extension des champs éoliens	O-31		
	O-32	Développer la production d'énergie solaire sachant que VED est traversé par un important réseau électrique à haute tension	O-32		
	O-33	Développer la production de biogaz	O-33		
OAP U6	O-34	Valorisation énergétique de la biomasse	O-34	Encadrement de l'implantation des éoliennes et de leur hauteur en A et N	ART 2
OAP U5	O-35	Prendre en compte les risques et nuisances repérés a)Risques naturels liés à l'eau ou aux sols b)Risques liés aux infrastructures de réseaux c)Risques et nuisances liés aux installations et activités (industrielles, agricoles, ...) d)Bruit des infrastructures et des installations	O-35		
OAP U6	O-36	Promouvoir la décarbonation, la sobriété énergétique / constructions et aménagements bioclimatiques, la qualité du logement	O-36	Encadrement de l'implantation des fermes solaires	ART2
OAP P3 OAP U6	axe 1			Création de secteurs AUEx	
OAPs ECO 5 OAPs ECO 6	Inscription de VED dans la trajectoire « ZAN 2050 »			Classement ou repérage du maillage de haies et de la couverture arborée	ART 2 / 6
OAP E1/E2/E4				Informations portées sur le règlement graphique pour prise en compte lors des autorisations de construire ou d'aménager - limitation de la constructibilité ou des destinations dans les zones de risques et de nuisances	RG ART1 ART2
OAP U7 OAP E3/E4				Limitation des imperméabilisations et des densifications au sol pour préserver les ensoleillements et la possibilité de planter	ART 5
OAP U5 OAP U7 Mesures en faveur d'aménagements et constructions durables et du bioclimatisme				Traduction réglementaire (indétermination des zones AU) de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation	ART 1 et 2
OAP U1					
OAP U1		Mise en place d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation			

