

PIÈCE N° **2a**

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

RÉVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal
en date du 12 avril 2021

POS élaboration	–	approuvée le 07 septembre 1981
PLU élaboration	–	approuvée le 02 mars 2007
Modification n°1	30.10/2009
Modification simplifiée n°1	23.11/2015

le maire, Xavier MADELAINE

Perspectives de développement pour l'urbanisation

Amfreville est située dans l'aire urbaine de Caen, comme ses voisines, tout en appartenant à la communauté de communes littorale de NORMANDIE CABOURG PAYS D'AUGE. Elle est ainsi à la confluence de deux bassins de vie et d'emploi.

Elle comprend un bourg bien équipé et deux quartiers dissociés, les Écardes à l'ouest, de part et d'autre de la RD514 et Les Dumonts à l'est, dans la continuité du village du Bas de Bréville.

Son territoire présente des coteaux bocagers qui ouvrent des vues remarquables vers la mer et la vallée de l'Orne, ainsi que des espaces de grande valeur écologique dans l'estuaire et la vallée de l'Orne, dont certains sont aussi destinés au développement portuaire (tel qu'il a été envisagé par la DTA de l'Estuaire de la Seine approuvé en juillet 2006).

Développement de l'habitat : logements, commerces, services et équipements de proximité

Une croissance résidentielle pour une centralité locale affirmée ...

Le présent projet vise une nouvelle croissance de l'habitat devant permettre une augmentation de la population d'environ 200 habitants d'ici deux décennies, en compatibilité avec les orientations du SCoT du Nord Pays d'Auge.

O1/ Cette nouvelle croissance du parc de logements vise à favoriser l'accueil de nouvelles familles, parallèlement à la baisse d'occupation dans les logements existants. Elle devra répondre à la demande des ménages souhaitant se loger sur une commune bien équipée, au cadre de vie de qualité. Ainsi :

- le PADD est fondé sur la création d'environ 70 logements par décennie ;
- ils se répartiront entre ceux construits par densification au sein des différents quartiers et ceux construits en extension urbaine, en compatibilité avec la Loi Littoral et le schéma d'orientation ci-après ;

O2/ Ils seront diversifiés pour préserver un équilibre social et générationnel sur la commune, et faciliter les parcours résidentiels au sein de ce bassin de vie entre agglomération caennaise et Côte Fleurie.

- les choix d'orientations et de programmation assureront la mise en œuvre de ce principe, c'est-à-dire la création de parcs de logements diversifiés tant en terme d'offres économiques, que de formes et de tailles.

... parallèle au confortement de l'offre de services et d'équipements

O3/ Cette croissance résidentielle, qui s'envisage conjointement à celle prévue sur les bourgs voisins s'accompagnera du confortement des services et équipements de proximité. Ainsi :

- L'accueil d'une maison de retraite sera étudié ; il apparaît essentiel pour tirer le meilleur parti du pôle médical existant et pour équilibrer l'offre d'habitat ;
- La création de logements "abordables" pour les familles confortera le groupe scolaire partagé avec Bréville les Monts ;
- L'urbanisation et les aménagements à venir contribueront à renforcer l'animation et l'accueil d'activités et de services sur le centre-bourg, à proximité de ceux qui existent pour y multiplier les offres et synergies.

Développement du tourisme et des activités récréatives

Rive Est de l'Orne, aménagement des équipements et des espaces pour les loisirs de nature et le tourisme en amont de l'estuaire et du littoral

O4/ Ces dernières décennies, le développement urbain s'est principalement fondé sur l'attractivité résidentielle de la commune, pour les ménages travaillant localement.

Si cette dynamique continuera d'alimenter les nouveaux quartiers d'habitat, les atouts écologiques et paysagers du territoire et l'intérêt de diversifications économiques et résidentielles, conduiront à faciliter les projets liés aux loisirs ou au tourisme.

Ainsi :

- En compatibilité avec les choix de mise en valeur des milieux naturels d'intérêt écologique de la vallée de l'Orne, de nouveaux réseaux de randonnées et autres aménagements, seront mis en œuvre ;
- En compatibilité avec les dispositions de la loi Littoral, de nouveaux équipements ou hébergements à vocation touristique, mémorielle et/ou récréative pourront être aménagés, construits ou implantés au bourg, notamment pour la mise en valeur du patrimoine bâti existant.

Préservation de l'activité et de l'espace agricoles

Un nouvel équilibre entre le développement des activités agricoles et celui de l'habitat, pour une ruralité pacifiée

Bien que le développement résidentiel ait changé la physionomie de la commune et l'occupation de ses quartiers, l'activité agricole y reste très présente. Elle joue un rôle essentiel tant pour l'économie locale que pour la préservation d'un environnement et d'un cadre de vie de qualité, du fait de son incidence sur les qualités paysagères et écologiques du territoire communal ou par la présence de fermes pérennes dans le bourg, jusqu'au pourtour du Plain.

Aussi, un juste équilibre entre les droits et obligations des exploitants et ceux des résidents est nécessaire. Il fonde les choix d'aménagement suivant :

- **O5/** L'aménagement de l'espace agricole intégrera la protection du maillage bocager et des zones humides qui sont indispensables à la gestion des ruissellements et contribuent à la maîtrise de la pollution des eaux ;
- **O6/** Le développement de l'urbanisation s'envisagera dans une stricte maîtrise de la consommation de l'espace et le mitage sera proscrit (qu'ils résultent de quartiers d'habitat, d'activités économiques ou d'exploitations agricoles) ;
- **O7/** Les sites d'exploitations agricoles présents dans le bourg seront protégés d'un développement urbain trop rapproché ; réciproquement les nouveaux quartiers d'habitat intégreront des lisières larges et

plantées en transition avec l'espace agricole ;

- **O8/** La desserte de l'espace agricole pourra être réétudiée pour favoriser la circulation agricole en périphérie des quartiers d'habitat ;
- **O9/** La diversification des activités agricoles et les échanges sur les marchés locaux seront facilités.

Développement des activités portuaires

Façade maritime, façade portuaire, un développement économique possible à long terme

La Directive Territoriale d'Aménagement rédigée à partir d'études datant des années 90, a fixé une perspective à long terme pour l'aménagement des espaces portuaires et arrière-portuaires de l'estuaire de l'Orne.

Si ces choix ne sont pas remis en question à ce jour, leur concrétisation n'est pas, en ce qui concerne le territoire communal, envisagée à moyen terme (en l'absence de programmation et de financements pour les infrastructures lourdes qu'ils supposent).

Dans ce contexte, en compatibilité avec les orientations du SCOT du Nord Pays d'Auge et la politique économique de la communauté de communes NCPA :

- **O10/** Le faisceau réservé à la création d'un nouveau franchissement routier de l'Orne, sera maintenu ;
- **O11/** L'extension de la zone d'activités portuaire présente sur Ranville, sera envisageable. Elle nécessitera préalablement une étude approfondie de sa faisabilité environnementale, vu les enjeux écologiques liés aux milieux naturels de la vallée de l'Orne et de son estuaire.

Pour un aménagement durable du territoire

Aménagements routiers et mobilités durables

Amélioration de la sécurité des déplacements

La commune est traversée par la principale route qui relie l'agglomération caennaise à la côte Fleurie, la RD514 :

- O12/ Son aménagement dans la traversée des Ecardes permettra de réduire la vitesse du trafic et de sécuriser les déplacements de proximité.

Le reste de la commune est doté d'un réseau routier qui a souvent conservé son profil rural d'origine :

- O13/ Aux Dumonts, toute urbanisation à venir devra être compatible avec la capacité du réseau routier qui traverse actuellement le village ;
- O14/ Sur l'ensemble de la commune, des élargissements de voies seront programmés, en particulier lors de l'urbanisation, pour adapter le réseau, dès que cela est nécessaire à la sécurité routière.

Se déplacer autrement entre les villages du même bassin de vie, mais aussi vers l'agglomération caennaise et vers le littoral

Pour une mobilité plus durable dans cet espace périurbain où les ménages sont très dépendants de leur voiture, le projet prévoit la mise en place progressive, d'un réseau cyclo-pédestre ainsi que d'aménagements favorisant les déplacements sans voiture. Ainsi :

- O15/ En concertation avec les villages voisins, un réseau cyclable inter-villages sera déployé ;
- O16/ Une voie cyclable sera créée, dans le cadre d'un réseau supra-communal reliant l'agglomération caennaise à la Côte Fleurie, depuis la rive est de l'Orne ;
- O17/ Une voie cyclable sera aménagée pour relier les Ecardes et les Dumonts aux équipements et services du bourg ;

- O18/ Les nouvelles opérations d'aménagement intégreront systématiquement des voies cyclo-pédestres pour favoriser les déplacements sans voiture, qu'ils concernent le quotidien ou les loisirs ; les espaces collectifs intégreront les aménagements nécessaires à des déplacements confortables et sécurisés à pied ou en vélo.

Préservation et mises en valeur des milieux et paysages naturels

Une trame verte et bleue au service du cadre de vie et du paysage

Dans cet espace soumis à d'importantes pressions urbaines ou agricoles, le dessin d'une trame verte et bleue à l'échelle locale est essentiel pour préserver la diversité et l'intérêt biologique des milieux naturels du territoire. Reliant le réservoir formé par les espaces naturels de l'estuaire et de la vallée de l'Orne, à la ceinture bocagère du bourg, la trame verte et bleue, existante ou à compléter, dessinée par le PLU, visera autant à la protection de la biodiversité qu'à la préservation de la qualité des paysages et du cadre de vie sur la commune. Ainsi :

- O19/ Les espaces remarquables présents sur la rive Est de l'Orne seront protégés dans le cadre fixé par la loi Littoral ;
- O20/ La continuité des milieux naturels de la rive est de l'Orne sera préservée, et des dispositions seront prises pour maintenir leurs qualités et fonctions écologiques, si l'implantation d'activités portuaires devait être programmée ;
- O21/ Le boisement du coteau, qui forme un premier plan arboré en bordure et en surplomb de la vallée, sera préservé ;
- O22/ Pour relier les espaces naturels de la vallée au bois présent sur Merville-Franceville, un corridor sera préservé en limite communale nord ;
- O23/ Le maillage de haies qui ceinture les jardins, prairies ou champs devant les quartiers urbanisés, sera globalement préservé et complété lors d'extensions de l'urbanisation ou de nouveaux aménagements ;

O24/ Les zones humides, fréquentes du fait de la nature des sols, seront strictement préservées au sein de la trame verte et bleue communale. Sur le reste de la commune, le principe "EVITER / RÉDUIRE / COMPENSER", sera appliqué.

Paysages et patrimoines bâtis

Des patrimoines à mettre en valeur

Les ensembles et éléments architecturaux et paysagers d'intérêt patrimonial sont nombreux et de grande qualité dans la commune. Ils lui confèrent un caractère et donc un attrait, tant résidentiel que touristique.

Le projet visera la préservation et la mise en valeur de ce patrimoine (rénovation / réaffectation).

Ainsi :

- O25/ Les constructions, installations et aménagements à venir prendront en compte le caractère des lieux (patrimoine bâti ou paysager, cônes de vues, harmonie des formes et matériaux, ...) pour s'inscrire harmonieusement à leur côté ; Ce qui n'exclut pas, en particulier, les dispositifs techniques pour valoriser les énergies renouvelables, mais impose leur insertion dans le paysage.
- O26/ Les nouvelles constructions s'inscriront dans la silhouette urbaine du bourg, sans rupture ;
- O27/ Les points de vue remarquables sur le patrimoine bâti ou les sites naturels (estuaire, vallée) seront préservés ; ils pourront donner lieu à des aménagements spécifiques pour leur mise en valeur ;
- O28/ Autour du plain, la vigilance architecturale et paysagère sera renforcée ; les espaces non bâtis à l'est, au niveau de la fenêtre agricole, seront préservés ;

Préventions contre les risques et pollutions

Réduction à court terme des risques liés aux ruissellements

La topographie favorise le ruissellement et les risques sur les biens lors de gros orages. Pour s'en prémunir :

- O29/ Les infrastructures naturelles que forment les dispositifs haies sur talus et/ou fossés, ainsi que les réseaux fossés-mares seront préservés ; en cas de nécessité, ils pourront être remplacés par des aménagements remplissant les mêmes fonctionnalités ;
- O30/ De nouveaux ouvrages de rétention des eaux seront réalisés le long des voies ou dans les nouvelles opérations d'aménagement. Ils s'imposeront préalablement à toute densification dans les zones de risques.
- O31/ La gestion douce des eaux pluviales sera privilégiée pour son intérêt écologique.

Prise en compte des risques liés au changement climatique et en particulier à la montée des eaux

Les études réalisées dans le cadre des Plans de Prévention des Risques Littoraux, engagent à anticiper l'élévation du niveau des eaux et la survenue d'événements climatiques plus extrêmes (tempêtes, orages, etc.).

Des études sont en cours sur l'opportunité du maintien ou non des digues et polders en bordure de l'Orne et de son estuaire, ou sur celle de l'implantation d'activités économiques, comme cela a été antérieurement projeté par la DTA, entre l'Orne et le Canal.

On soulignera que les secteurs urbanisés de la commune ne sont pas soumis à ces risques d'inondation/submersion et que seule une construction implantée dans la partie basse de la vallée, l'est. En conséquence,

- O32/ toute nouvelle construction à vocation résidentielle ou touristique est exclue dans ces zones de risques. Si des activités économiques ou des équipements devaient être implantés, alors ils devront justifier de leur absence de vulnérabilité à ces différents risques.

Préservation de la qualité de l'eau

L'urbanisation de la commune est dans une situation géographique qui impose une stricte maîtrise des risques de pollutions, vu la proximité de l'Orne et de son estuaire, ainsi que la présence d'un captage pour l'eau potable. Ainsi :

- **O33/** Les développements urbains potentiellement polluants seront interdits dans la zone de protection rapprochée du captage d'eau potable. Dans la zone de protection éloignée, une stricte maîtrise des aménagements et de l'urbanisation à venir sera exercée ;
- **O34/** Les marais qui jouent naturellement un important rôle épurateur seront protégés. Si par exception, dans le cadre d'un intérêt général supra-communal, des activités portuaires devaient être implantées entre l'Orne et le canal, des dispositions préventives et compensatoires seront prises. Elles viseront en particulier au maintien des fonctionnalités épuratoires et d'une ceinture d'espaces d'intérêt écologique le long de la rive est de l'Orne ;
- **O35/** La préservation de milieux naturels n'exclut pas la création d'aménagements adaptés, pour des parcours de randonnée permettant la découverte des milieux naturels.

Orientations et objectifs chiffrés pour la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain

Maitrise de la construction dans l'espace agricole et naturel

- **O36/** Dans le cadre fixé par le code de l'urbanisme (et la Loi Littoral), la construction sera strictement encadrée dans l'espace agricole et naturel afin d'éviter son mitage. Des annexes et extensions, ne constituant pas d'extensions de l'urbanisation du fait d'une stricte maîtrise de leur taille et de leur zone d'implantation, resteront autorisées pour les logements et entreprises situés à l'écart des zones de risques majeurs.

Organisation de l'urbanisation des dents creuses

- **O37/** Afin d'optimiser l'utilisation de l'espace tout en organisant un cadre de vie fonctionnel (maîtrise des accès et dessertes), et en préservant les espaces d'intérêt paysager, la densification de l'urbanisation sera facilitée et organisée (par le règlement et les OAP) dans les quartiers résidentiels.

Maitrise des densités d'urbanisation

- **O38/** La densité résidentielle brute moyenne sur l'ensemble de la commune sera au moins égale à celle prévue par les orientations du SCOT du Nord Pays d'Auge, soit, lors de l'élaboration du PLU :
 - 20 logements par hectare ;
- **O39/** Le renforcement de l'accueil d'activités et de services sur le centre-bourg, se fera en privilégiant les synergies pour réduire autant que possible la création d'aires de stationnement.

Recyclage foncier et développement des énergies renouvelables

- **O40/** L'implantation d'une centrale solaire au sol sera étudiée sur le site de l'ancienne carrière des Campagnettes. Elle en permettrait la revalorisation tout en contribuant au déploiement des énergies renouvelables. Elle devra faire l'objet d'une insertion paysagère soignée.

ILLUSTRATIONS GRAPHIQUES DES ORIENTATIONS

- Planche 1 : Orientations de protection
- Planche 2 : Orientations d'aménagement



