

Département du Calvados

Commune de Thue et Mue

***PLAN LOCAL D'URBANISME DE BROUAY***

***PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLE***

***PIECE B***

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 13 décembre 2018,*

*Le Président*



**NEAPOLIS**

3 Allée du Green  
14 520  
PORT EN BESSIN

## Préambule

Depuis la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle 2 », le **PADD est plus enrichi et plus cadré.**

Conformément à l'article L 151-5, le PADD définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles

La loi ne revient pas sur l'absence d'opposabilité du PADD mais fait apparaître une obligation, confortant le PADD comme « clef de voûte » du PLU, de :

- respect par les Orientations d'Aménagement et de Programmation des orientations du PADD (L 151-6)
- cohérence du règlement avec le PADD (L 151-8)

La circulaire ministérielle du 21 janvier 2003 précise :

*« L'objet du projet d'aménagement et de développement durable est de présenter en conseil municipal, à travers un débat spécifique, les orientations en matière d'urbanisme. En ce sens, il constitue un débat d'orientation d'urbanisme. Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé ».*



## ***Les objectifs du PADD de BROUAY***

- A. Organiser le développement communal***
- B. Assurer l'équilibre économique et le dynamisme villageois***
- C. Préserver le cadre de vie, et assurer l'équilibre environnemental et paysager***



# A

## Organiser le développement communal

### O r i e n t a t i o n    1        :    A s s u r e r    u n e    c r o i s s a n c e d é m o g r a p h i q u e   p r o g r e s s i v e   s u r   l a   c o m m u n e

---

- En 2012, la population de BROUAY est estimée à 474 habitants. La commune souhaite porter la population communale à environ 600 habitants, à l'horizon 2030.
  - Pour répondre au phénomène de desserrement des ménages, les besoins issus du point mort ont été estimés à environ 20 logements;
  - Pour répondre à la croissance démographique projetée, les besoins en logements ont été estimés à environ 50 logements.
  - Les besoins globaux en logements sont donc d'environ 70 logements pour la commune.
- Afin d'être en capacité de répondre à ces besoins , la commune souhaite mobiliser :
  - Les possibilités offertes via le réinvestissement urbain (densifications – reconversions/mutations des tissus) : ce réinvestissement urbain répondra à environ 35% des besoins globaux en logements.
  - Les possibilités d'extensions urbaines, en y produisant environ 65% des besoins globaux en logements.

### O r i e n t a t i o n    2        :    D é f i n i r    u n e    s t r a t é g i e    f o n c i è r e d u r a b l e

---

Afin de limiter les pressions sur les espaces naturels et agricoles, la commune de BROUAY souhaite :

- Limiter la consommation de l'espace pour préserver les espaces agricoles et naturels;
- Privilégier une utilisation plus économe du foncier : la densité nette moyenne sera au minimum de 12 logements par hectare et les nouvelles formes urbaines seront recherchées;
- Organiser qualitativement le développement de l'urbanisation;
- Réguler l'apport de population par une ouverture programmée des zones à urbaniser.



# A

## Organiser le développement communal

### **O r i e n t a t i o n 3 : A m é l i o r e r l e s d é p l a c e m e n t s e t l e u r s i m p a c t s**

La commune souhaite hiérarchiser le réseau viaire et développer les déplacements doux sur le territoire :

- Par un choix judicieux de ces zones d'extensions urbaines, la commune souhaite ne pas surcharger la rue principale d'Audrieu du point de vue du trafic automobile. Il s'agira donc de rendre plus structurante la voie communale n°6, par des aménagements adaptés. Le trafic automobile généré par les deux principaux secteurs de développement urbain pourra ainsi y être reporté.
- Il s'agira également d'encourager les déplacements courts vers les lieux de vie et de services, par le développement du maillage doux (piétons et/ou cycles).
- Il s'agira enfin de développer et de poursuivre la mise en valeur des chemins sur le territoire.

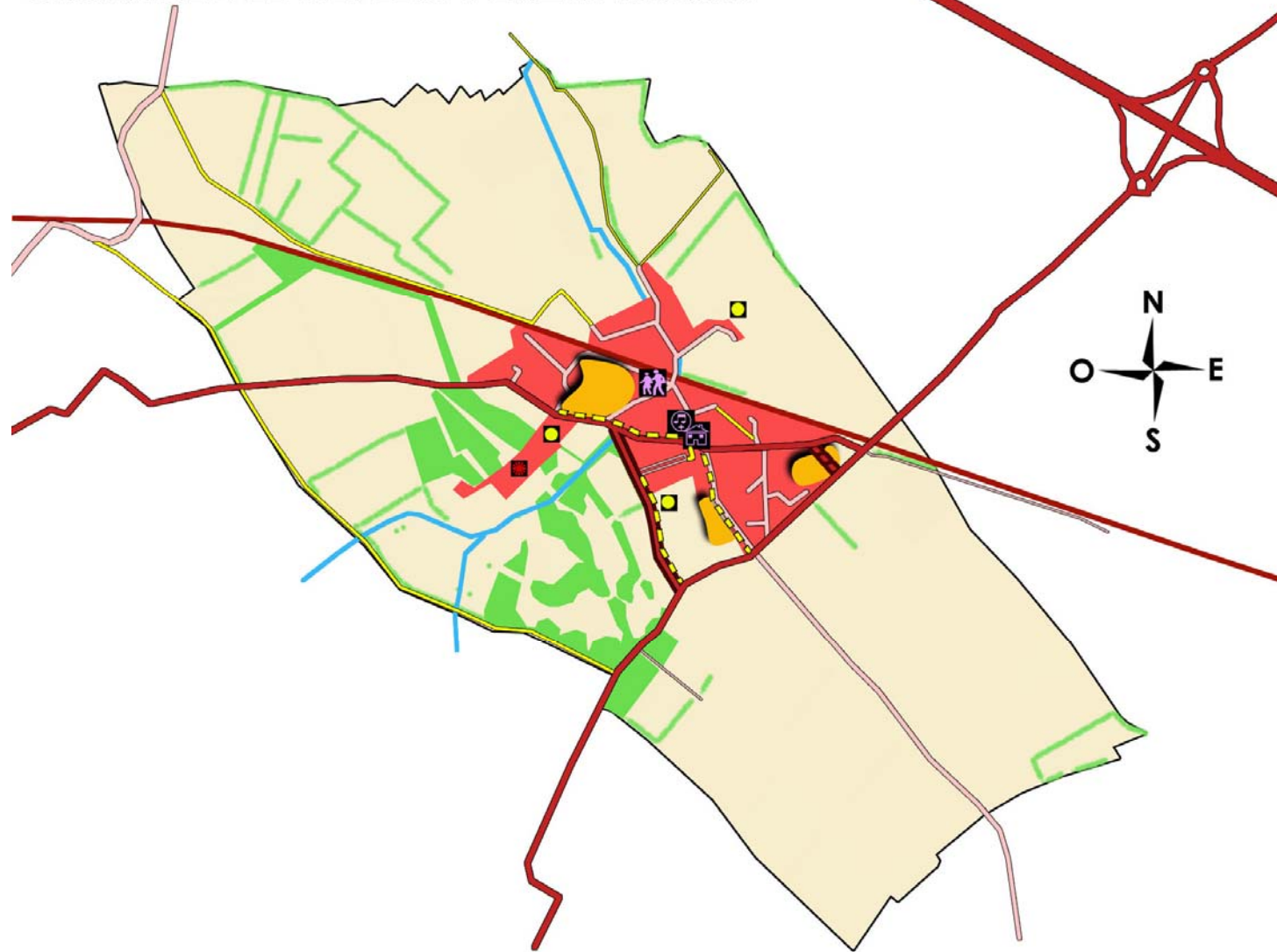
### **O r i e n t a t i o n 4 : A s s u r e r l a m i x i t é s o c i a l e e t g é n é r a t i o n n e l l e**

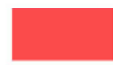











La commune souhaite assurer la mixité sociale et générationnelle :

- En favorisant l'installation d'une population jeune et active (permettant à la commune de renouveler sa population);
- En permettant à la population locale de se maintenir sur la commune à tous les âges de la vie;
- En développant des formes d'habitat denses et plus diversifiées, pour répondre aux besoins des populations.



# ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN



-  **FAVORISER LE RÉINVESTISSEMENT URBAIN DANS LES ESPACES BÂTIS EXISTANTS**
-  **SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT URBAIN FUTURS**
-  **VOIES STRUCTURANTES**
-  **VOIES SECONDAIRES**
-  **CHEMINEMENTS DOUX**
-  **TRONÇON DE VOIE A REQUALIFIER ET A AMÉNAGER**
-  **CHEMINEMENTS A DEVELOPPER VERS L'ESPACE DE CENTRALITÉ**
-  **SIÈGES D'EXPLOITATION AGRICOLE**
-  **CHÂTEAU DE BROUAY**
-  **MAIRIE**
-  **SALLE DES FÊTES**
-  **AIRE DE LOISIRS**

# B

# Assurer l'équilibre économique et le dynamisme villageois

## O r i e n t a t i o n 1 : P é r e n n i s e r e t c o n f o r t e r l ' a c t i v i t é a g r i c o l e

BROUAY est une commune rurale où l'activité agricole reste essentielle. La commune entend maintenir l'agriculture comme activité principale du territoire communal (démarche économique et paysagère) :

- En conservant les grandes entités agricoles nécessaires aux exploitations, par un classement en zone agricole stricte;
- En permettant le développement et l'implantation des exploitations agricoles sur le territoire;
- En protégeant les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles d'exploitation par le respect des règles de recul (réciprocité agricole) et en préservant des accès faciles aux terrains d'usage;
- En préservant certains espaces agricoles, à valeur paysagère et/ou environnementale forte, par la mise en place d'un classement spécifique de protection;
- En permettant la mutation de certains ensembles bâtis agricoles.

## O r i e n t a t i o n 2 : D é v e l o p p e r e t c o n f o r t e r l e t i s s u é c o n o m i q u e

D'une manière générale, les activités économiques doivent participer à la mixité fonctionnelle des tissus urbains. Ainsi, la commune de BROUAY souhaite :

- Garantir le maintien des activités existantes;
- Accompagner le développement économique dans les tissus existants et futurs (agriculture, artisanat, tourisme, petites activités économiques, etc...), sous condition d'être compatible avec le caractère résidentiel des sites dans lequel il s'insère;
- Soutenir l'activité touristique :
  - En permettant le développement de l'offre d'hébergement;
  - En rendant accessible le patrimoine naturel de la commune, via un réseau de cheminements, propices aux activités « nature » et sportives, de sensibilisation et de découverte environnementale.



# B

## *Assurer l'équilibre économique et le dynamisme villageois*



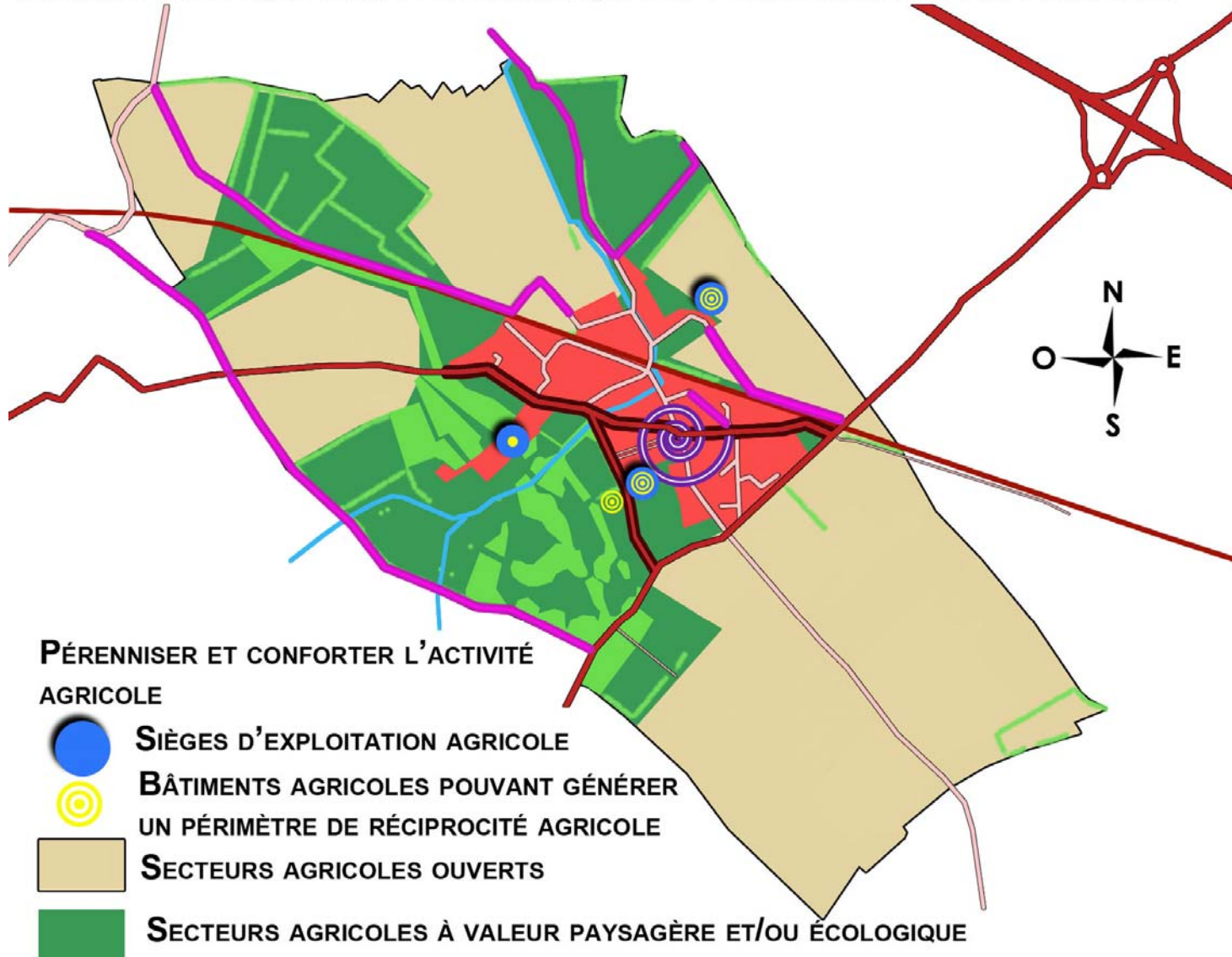
### **O r i e n t a t i o n   3   :   O f f r i r   u n   b o n   n i v e a u d ' é q u i p e m e n t s   p o u r   r é p o n d r e   a u x   a t t e n t e s d e   l a   p o p u l a t i o n**

Consciente qu'un développement démographique, même maîtrisé, entraîne des besoins supplémentaires s'ajoutant aux besoins actuels, la commune de BROUAY entend réaliser de nouveaux espaces et équipements publics :

- En veillant à la qualité paysagère de la traversée du bourg;
- En sécurisant les déplacements doux au sein du bourg ;
- En favorisant de nouveaux lieux de vie et de rencontre;
- En adaptant la capacité des réseaux divers au développement projeté;
- En permettant l'amélioration des télécommunications sur le territoire .



# ASSURER L'EQUILIBRE ECONOMIQUE ET LE DYNAMISME VILLAGEOIS



## DÉVELOPPER ET CONFORTER LE TISSU ÉCONOMIQUE

 **MIXITÉ FONCTIONNELLE DES TISSUS**

 **RÉSEAU DE CHEMINS PROPOICES AUX RANDONNÉES ET AUX ACTIVITÉS NATURE**

## OFFRIR UN BON NIVEAU D'EQUIPEMENTS POUR RÉPONDRE AUX ATTENTES DE LA POPULATION

 **RÉAMÉNAGEMENT DE LA TRAVERSÉE DU BOURG**

 **CRÉER DE NOUVEAUX LIEUX DE VIE ET DE RENCONTRES**





# Préserver le cadre de vie et assurer l'équilibre environnemental et paysager

## O r i e n t a t i o n 1 : P r o t é g e r l e s e s p a c e s n a t u r e l s s e n s i b l e s , à v a l e u r e n v i r o n n e m e n t a l e

La commune de BROUAY souhaite protéger durablement les espaces naturels et garantir le maintien de leur richesse biologique, à long terme:

- En préservant les cœurs de nature (cours d'eau, ripisylve, boisements, haies bocagères de qualité, zones humides identifiées, etc...), et consécutivement, la trame verte et bleue du territoire;
- En permettant la circulation de la faune par le maintien des corridors biologiques;
- En préservant et en développant la trame verte au sein du bourg via le maintien de pénétrantes vertes, ou en préconisant des transitions paysagères entre les espaces bâtis et les espaces agricoles et naturels environnants.

## O r i e n t a t i o n 2 : P r é s e r v e r l ' i d e n t i t é e t l a q u a l i t é p a y s a g è r e d e l a c o m m u n e

La commune de BROUAY souhaite préserver son identité :

- En protégeant les traits marquants du paysage rural, bocager et boisé (maintien des haies et des boisements);
- En prenant en compte les points de vue sensibles, en constituant des limites d'urbanisation claires, gage de perception paysagère valorisante;
- En préservant les espaces reconnus pour leur qualité agricole et en évitant leur fragmentation par l'urbanisation.
- En assurant une urbanisation de qualité, cohérente et harmonieuse avec les tissus existants ;
- En protégeant les structures d'habitat ancien du bourg (soutenir un renouvellement audacieux du bâti traditionnel ou encore remarquable, tel que le site du château de BROUAY).





# *Préserver le cadre de vie et assurer l'équilibre environnemental et paysager*

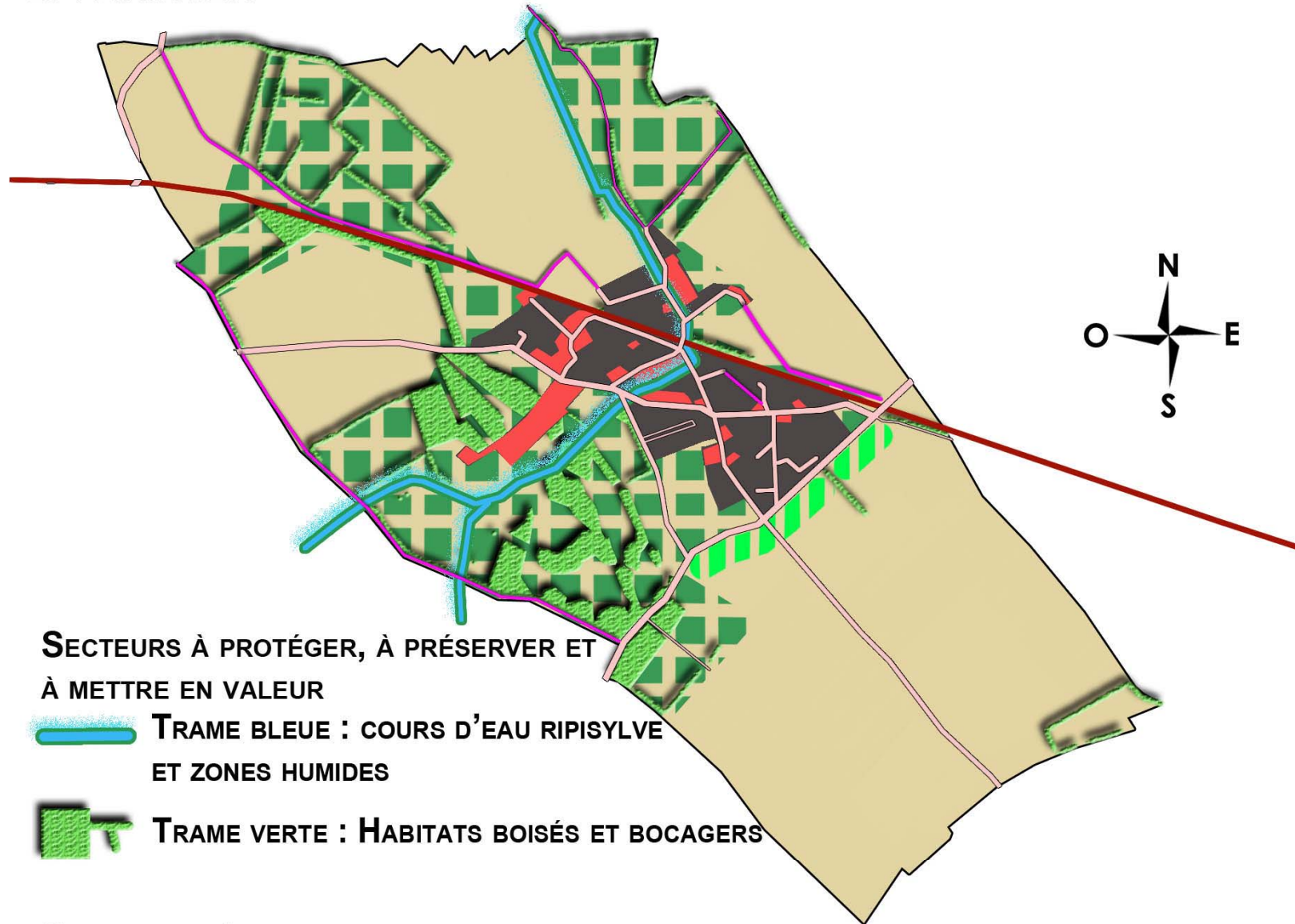
## **O r i e n t a t i o n 3 : S e p r é m u n i r d e s r i s q u e s e t p r o t é g e r l ' e n v i r o n n e m e n t**

Soucieuse de protéger l'environnement, la commune de BROUAY souhaite :

- Protéger les personnes et les biens contre les risques naturels et technologiques.
- Gérer les eaux pluviales : maintien du maillage bocager, rétention des eaux pluviales à la parcelle, réalisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales dans les futures opérations, limitation de l'imperméabilisation des sols...
- Maîtriser les pollutions diverses (air/sols/eaux) et les nuisances.
- Encourager les actions en faveur de la réduction des dépenses énergétiques et inciter au développement de modes de production d'énergies à partir de matières premières renouvelables;
- Assurer un urbanisme durable.



# PRÉSERVER LE CADRE DE VIE, ET ASSURER L'EQUILIBRE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER



**SECTEURS À PROTÉGER, À PRÉSERVER ET À METTRE EN VALEUR**

 **TRAME BLEUE : COURS D'EAU RIPISYLVE ET ZONES HUMIDES**

 **TRAME VERTE : HABITATS BOISÉS ET BOCAGERS**

**PRÉSERVER L'IDENTITÉ ET LA QUALITÉ PAYSAGÈRE DE LA COMMUNE**

 **LES ESPACES BOCAGERS ET BOISÉS PRÉSERVÉS**

 **LE TRAITEMENT DES FRANGES URBAINES**

 **LES STRUCTURES D'HABITAT ANCIEN**