

# Plan Local d'Urbanisme

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

---

### Arrêt du Projet

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du :

Le Président, Monsieur **Joël BRUNEAU**

**Juin 2019**



# Projet d'Aménagement et de Développement Durable

projet(s) de territoire(s), territoire(s) de projet(s)... notre avenir en commun

## Sommaire

|                                                                        |          |
|------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. Introduction</b>                                                 | <b>3</b> |
| 1.1. La portée juridique du PADD                                       | 3        |
| 1.2. Le contenu du PADD                                                | 3        |
| 1.3. Un projet prenant en compte les évolutions passées...             | 3        |
| 1.4. Un projet à l'épreuve d'une double temporalité                    | 3        |
| <b>2. La philosophie du projet</b>                                     | <b>4</b> |
| 2.1. Évaluation quantitative des besoins en logement                   | 4        |
| 2.2. Enjeux de demain et dynamiques de projet                          | 4        |
| <b>3. Les orientations générales d'aménagement et de développement</b> | <b>7</b> |
| 3.1. Valoriser et protéger la qualité paysagère et...                  | 7        |
| 3.2. Conforter la fonction de pôle de la commune...                    | 12       |
| 3.3. Renforcer la structure urbaine existante                          | 15       |
| 3.4. Faciliter les déplacements et la mobilité des troarnais           | 18       |
| 3.5. Conforter l'appareil économique local                             | 22       |

## 1.1. La portée juridique du PADD

Pièce maîtresse du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) doit être **l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à plus ou moins long terme**, vision complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles à l'image des **OAP** (Orientations d'Aménagement et de Programmation), témoignant ainsi de l'engagement de la commune vis-à-vis de certains secteurs et/ou opérations spécifiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est la **clé de voûte du PLU**. Il fixe les grands objectifs urbains du territoire, déclinés ensuite dans le règlement (règlements écrit et graphique) les OAP.

Le PADD **n'est pas opposable** aux tiers. Le règlement, les plans de zonage, et les OAP sont établis et se lisent en cohérence avec le PADD.

## 1.2. Le contenu du PADD

Ainsi, «Le projet d'aménagement et de développement durables 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**».

Le PADD arrête les **orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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.

## 1.3. Un projet prenant en compte les évolutions passées et les inflexions possibles

L'élaboration de ce nouveau PLU a débuté par la réalisation d'un diagnostic territorial qui a permis d'identifier **les enjeux de développement pour la commune à l'horizon 2040 et au-delà**. Les enjeux identifiés à cette occasion ont permis de définir les lignes de forces qui sous-tendent la dynamique de projet de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable présente les ambitions et objectifs renouvelés de la commune **à l'horizon 2040**.

Le document qui suit s'efforce ainsi de **resituer les grandes orientations** qui sous-tendent le projet **dans un cadre territorial élargi et dans une temporalité plus grande**.

## 1.4. Un projet à l'épreuve d'une double temporalité

Le projet dont les lignes de force sont décrites dans les pages qui suivent a été défini en distinguant **deux horizons temporels distincts** :

- Un «**horizon lointain**» (2040), qui **pourra correspondre à l'horizon du SCOT**, incitant la commune dès aujourd'hui à clarifier le schéma d'ensemble dans lequel s'inscrivent les opérations programmées dans le PLU, et surtout qui devrait permettre de **ne pas obérer l'avenir au gré des opportunités** (non encore connues à ce jour) qui pourraient alors se présenter dans le futur. Des opportunités qui, sur la commune comme sur tant d'autres, ont souvent été saisies par le passé au coup par coup, sans être toujours **remises en perspective dans un dessein plus large**,
- L'«**horizon 2024**» qui correspond à la temporalité du PLU en préparation et qui se matérialisera au travers de nouveaux zonages ultérieurs.

Afin de remédier à cet état de fait, l'ambition de la commune consiste donc aujourd'hui à se doter d'un **véritable plan de référence, une feuille de route**, dont le PLU ne constitue que la première phase - certes autonome - d'un projet plus ambitieux.

## 2.1. Évaluation quantitative des besoins en logements au vu des objectifs définis

### Les objectifs démographiques

Le **projet communal** s'inscrit dans la **continuité des objectifs définis par le SCOT**. La commune fixe comme objectif minimal **une croissance annuelle de l'ordre de 1% par an** à échéance du PLU, correspondant ici à la croissance enregistrée depuis le début des années 2000. Une ambition qui pourra toutefois être revue à la hausse à l'occasion de la préparation du futur PLU.

Dans l'hypothèse d'un modèle des besoins en logements constant, il conviendra de construire **170 nouveaux logements environ** pour atteindre l'objectif fixé à l'horizon 2024 ; **un objectif qui sera affiné chemin faisant en fonction des bilans annuels du futur PLH qui seront réalisés et ce, dans le respect des enveloppes foncières définies par type d'espace de l'armature urbaine**. Au-delà de ces 170 logements, le présent document identifie **un potentiel de 500 logements supplémentaires** qui pourra alimenter les réflexions préalables à la mise en place du futur PLU.

### Modalités de réalisation des logements et du programme global

Les **170 logements** à réaliser à l'horizon 2024 (hypothèse haute du PLH) se répartissent comme suit :

- 160 logements par densification et/ou renouvellement urbain (**zones U**),
- 10 logements par extension de la zone U (**zone AU**).

Enfin, et au-delà de la problématique de l'habitat, la commune prévoit également la création d'une **zone d'extension réservée aux bâtiments d'activités et aux équipements publics sur une surface de 4 ha environ** ; et ce, dans le prolongement de l'actuel parc d'activités et du centre du SDIS réalisé récemment.

## 2.2. Enjeux de demain et dynamiques de projet : Troarn, une commune accueillante dans un environnement préservé

Les habitants qui choisissent de s'installer sur la commune de Troarn évoquent généralement son **cadre de vie** et son **environnement de qualité mêlant bocage et marais** (biodiversité préservée, sentiers de promenades, espaces de convivialité...), ainsi que sa proximité vis-à-vis de l'agglomération caennaise. Au-delà, ses **nombreux services et commerces** constituent un autre facteur déterminant motivant leur choix.

L'ambition du projet porté aujourd'hui par la commune vise à **amplifier les qualités urbaines et environnementales** qui sont celles de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'articule ainsi autour de **cinq objectifs majeurs**, qui constituent autant de problématiques auxquelles le PADD s'attache à apporter des réponses.

Ces objectifs visent d'une part, à **maintenir un cadre de vie et un environnement de qualité**, et d'autre part, à **conforter l'ossature urbaine existante** en intensifiant et en densifiant les secteurs les plus réceptifs (délaissés, friches, quartiers pavillonnaires anciens...), en permettant l'implantation de nouveaux services (services publics, commerces...) et équipements à l'intérieur de la zone urbaine, en requalifiant ou en créant de nouveaux espaces publics à l'échelle de la zone agglomérée, etc.

### 1. Valoriser et protéger la qualité paysagère et environnementale de la commune en restaurant les trames verte et bleue

Cet objectif majeur du projet passe par la protection et la valorisation de ces espaces d'une part, et la **déclinaison locale des dispositifs « trame verte et bleue »** mis en place par le SCOT et la Région d'autre part. Une préoccupation qui témoigne ainsi de l'inscription de la commune dans un territoire élargi à forts enjeux et de son intérêt pour la préservation des milieux naturels sensibles

### 2. Conforter la fonction de pôle de la commune, tout en maîtrisant l'urbanisation

Cet objectif vise d'abord à gérer de façon rationnelle les possibilités d'extension identifiées sur



la commune et aujourd'hui limitées, tout en offrant au plus grand nombre la possibilité de se loger ; mais également à poursuivre les actions visant à améliorer l'offre de services et d'équipements sur la commune, à destination des habitants et usagers du bassin de vie troarnais.

Une réflexion qui s'est élargie et enrichie – en cours d'élaboration – avec en toile de fond **la fusion entre les communes de Troarn et de Sannerville** et la naissance de **la commune nouvelle de Saline**.

### 3. Renforcer la structure urbaine existante

La commune entend sur ce plan renforcer certaines de ses centralités (requalification, re-composition), voire en créer de nouvelles, tout en valorisant de nombreux interstices urbains aujourd'hui inutilisés. Au-delà, elle entend encourager **les initiatives en matière de densification douce** (à l'instar de celles qui commencent à être mises en oeuvre sur son territoire), notamment par le biais de dispositions réglementaires adaptées.

### 4. Faciliter les déplacements et la mobilité des troarnais

Il s'agira sur ce plan d'**optimiser le fonctionnement du réseau viaire** existant et de **résorber certains dysfonctionnements**, tout en confortant les différents **circuits de cheminements doux** existants et desservant tout à la fois la zone agglomérée et les sites naturels d'exception que compte la commune.

### 5. Conforter l'appareil économique local

Ce renforcement passera par **l'accueil de nouveaux établissements et la diversification de l'économie locale**. La commune entend en outre **encourager le développement d'activités commerciales et/ou de services à l'intérieur de la zone agglomérée**, de rendre possible le développement de la filière touristique et du tourisme vert en particulier, tout en veillant à ne pas porter atteinte à l'activité agricole.

Le développement durable implique une prise en compte de la dimension environnementale, au même titre que celle de l'économie ou que la satisfaction des besoins sociaux. Aussi, **une des ambitions de la commune** réside-t-elle aujourd'hui dans la **protection de ses richesses naturelles et patrimoniales**. Un objectif de préservation qui prend tout son sens ici au regard des modalités de développement retenues par la commune qui mettent en priorité l'accent sur la densification et l'optimisation du tissu urbain existant, avant d'envisager toute extension.

Le diagnostic préalable a quant à lui mis l'accent sur un certain nombre d'enjeux et de défis auxquels la commune entend aujourd'hui apporter une réponse :

- des **sites naturels d'exception et des paysages remarquables** vis-à-vis desquels l'impact de l'urbanisation sera limité au maximum,

L'environnement naturel de la commune se caractérise par la **présence d'entités naturelles diverses et variées** : terres agricoles, espaces boisés, zone humides, vallée etc. Cette diversité induit aujourd'hui pour la commune une certaine richesse sur le plan faunistique et floristique (ZNIEFF...) et lui garantit un cadre de vie agréable, ainsi qu'une **image de « commune verte »**.

- des **risques et des nuisances**, ou encore des **mesures de protection** nécessaires à prendre en compte dans le projet.

### 3.1.1. Assurer la protection des espaces naturels et préserver les milieux naturels sensibles

La commune ambitionne au travers du PLU de protéger et au-delà de préserver et de mettre en valeur son **patrimoine naturel d'intérêt écologique** identifié à l'occasion du diagnostic territorial :

- les **ZNIEFF** (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique et Floristique),
- les **espaces boisés**,
- les **zones humides**,
- les corridors écologiques.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont donc prises dans ce sens (création de zones naturelles inconstructibles, constructibilité limitée, protections édictées en vertu de l'application des articles L.113-1 et L.151-19 du code de l'urbanisme...).

### 3.1.2. Préserver et valoriser les composantes paysagères du territoire

La commune entend agir dans plusieurs directions complémentaires :

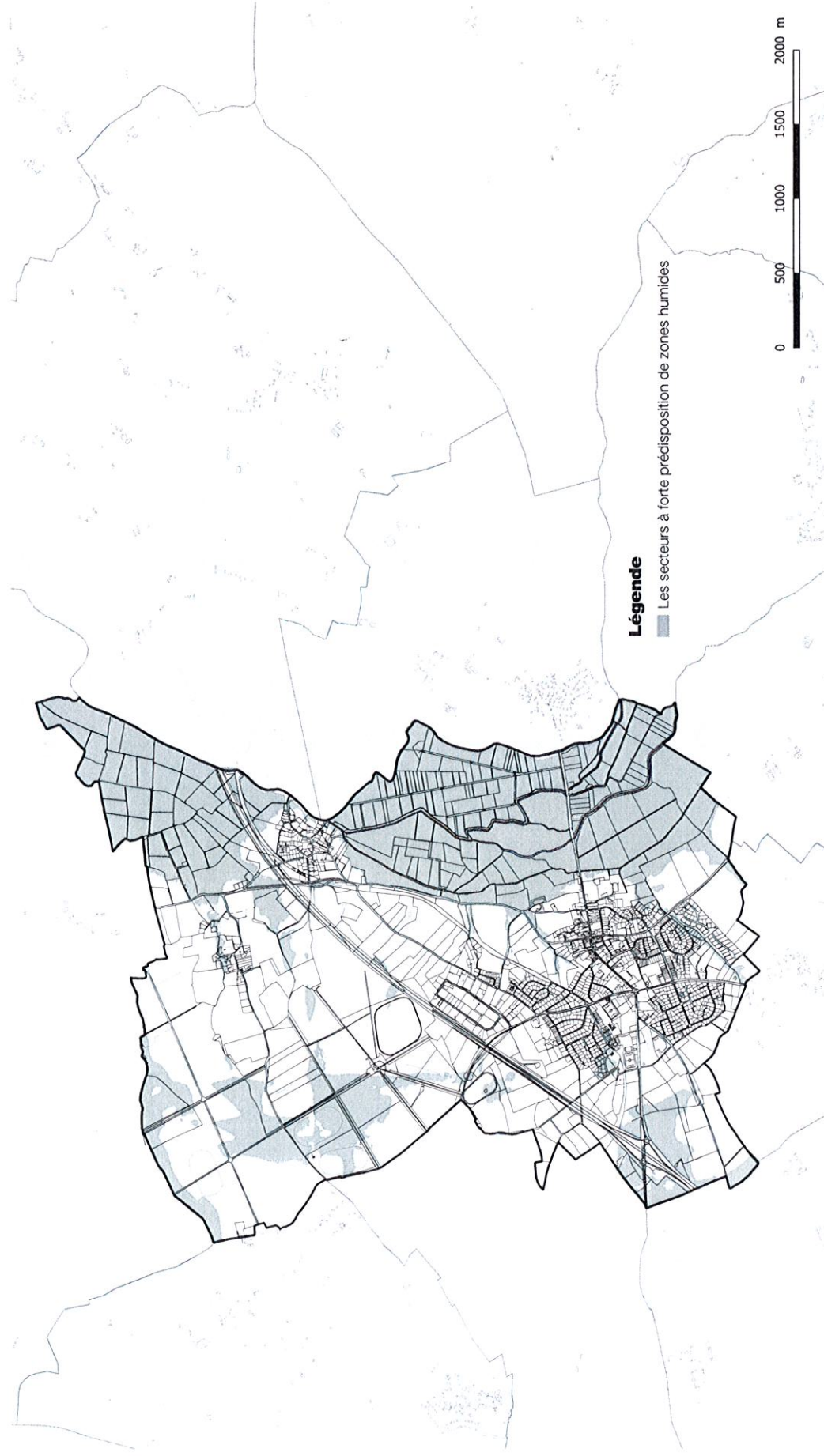
- en s'appropriant et en **déclinant les dispositifs « trame verte et bleue »** du SCOT et de la Région à des fins de protection de la biodiversité, tant au niveau des choix en termes d'ouverture à l'urbanisation qui ont été opérés, qu'en termes de patrimonialisation des lieux,
- en **luttant contre le développement de l'habitat diffus** qui a participé historiquement au **morcellement des espaces naturels et agricoles** (notamment dans les hameaux) et en donnant corps au **principe de continuité écologique** vis-à-vis de la trame verte et bleue identifiée,
- en **protégeant les vues sur les entités paysagères remarquables** que compte la commune,
- en **mettant en relation les espaces naturels existants et les espaces sportifs ou récréatifs** actuels et à venir,
- en **organisant un maillage vert de chemins et de haies bocagères** dans l'espace urbain, relié aux zones de continuité écologique,
- en **préservant ou en restaurant lorsque cela sera jugé opportun la trace physique des cours d'eau** (canal oursin, vieille Muance, la Tranchée, la Dives).

3

1

## LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

VALORISER ET PROTEGER LA QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DE LA COMMUNE EN RESTAURANT  
LES TRAMES VERTE ET BLEUE



#### 3.1.3. Protéger le patrimoine et les éléments bâtis remarquables

Deux actions distinctes sont poursuivies sur ce plan :

- **La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et architectural** (bâtiments agricoles anciens...) présentant un intérêt à l'échelle locale :
  - mise en œuvre de dispositions réglementaires spécifiques,
  - prescription de principes d'aménagement et d'architecture à respecter, garantissant ainsi leur entretien et encadrant leur évolution dans le respect de leur caractère original.
- **L'identification et la protection des sites archéologiques** en garantissant notamment un niveau d'information suffisant concernant les obligations et dispositions à prendre en compte.

#### 3.1.4. Préserver et sécuriser la ressource en eau

La commune réaffirme ici la volonté qui est la sienne :

- de s'inscrire dans toute démarche jugée utile ou visant notamment la réalisation de **schéma de gestion des eaux pluviales** à l'échelle du bassin versant,
- d'intégrer la **problématique des eaux pluviales en amont des projets** de développement de la commune,
- de promouvoir, dans les opérations d'aménagement, **les techniques favorisant la rétention des eaux de pluie à la parcelle**, adaptées au substrat et limitant le ruissellement.

#### 3.1.5. Préserver les biens et les personnes contre les risques naturels

- **Le risque d'inondation**

Les **deux risques naturels** majeurs auxquels est exposée la commune sont **le risque d'inondation par débordement de cours d'eau** d'une part et **le risque d'inondation par débordement de la nappe phréatique** d'autre part.

En dehors des espaces déjà urbanisés vis-à-vis desquels des dispositions spécifiques sont prises, **le PLU inscrit en zone naturelle ou agricole l'ensemble des zones d'aléas les plus sensibles** identifiées et les matérialise sur le règlement graphique.

- **Le risque lié à l'instabilité des terrains**

Les **désordres dus à l'instabilité des terrains** restent relativement limités sur la commune.

Néanmoins, le risque lié au phénomène de **retrait-gonflement des argiles** couvre la quasi-totalité de l'espace urbanisé (bourgs de Troarn et de Bures-sur-Dives). Cet aléa, qualifié de moyen, retient aujourd'hui l'attention de la commune.

Nous pouvons enfin relever **un risque lié aux mouvements de terrain, ainsi que la présence d'une cavité**.

Ces risques sont pris en compte au travers d'un **principe d'information du public** et les incite dans le même temps à prendre toutes leurs dispositions en cas de projet de construction dans un secteur identifié comme sensible.

#### 3.1.6. Modérer la consommation d'espaces naturels

Comme indiqué plus haut, les **ouvertures à l'urbanisation (AU)** sont estimées à **4,5 hectares environ**, correspondant à la réalisation du pôle d'activités mixte, ainsi qu'à la dizaine de logements qui pourraient être réalisés en zone d'urbanisation future.

Pour rappel, depuis 2009, **9,6 hectares environ au total ont été consommés** pour la réalisation d'opérations d'habitat ou d'équipements.

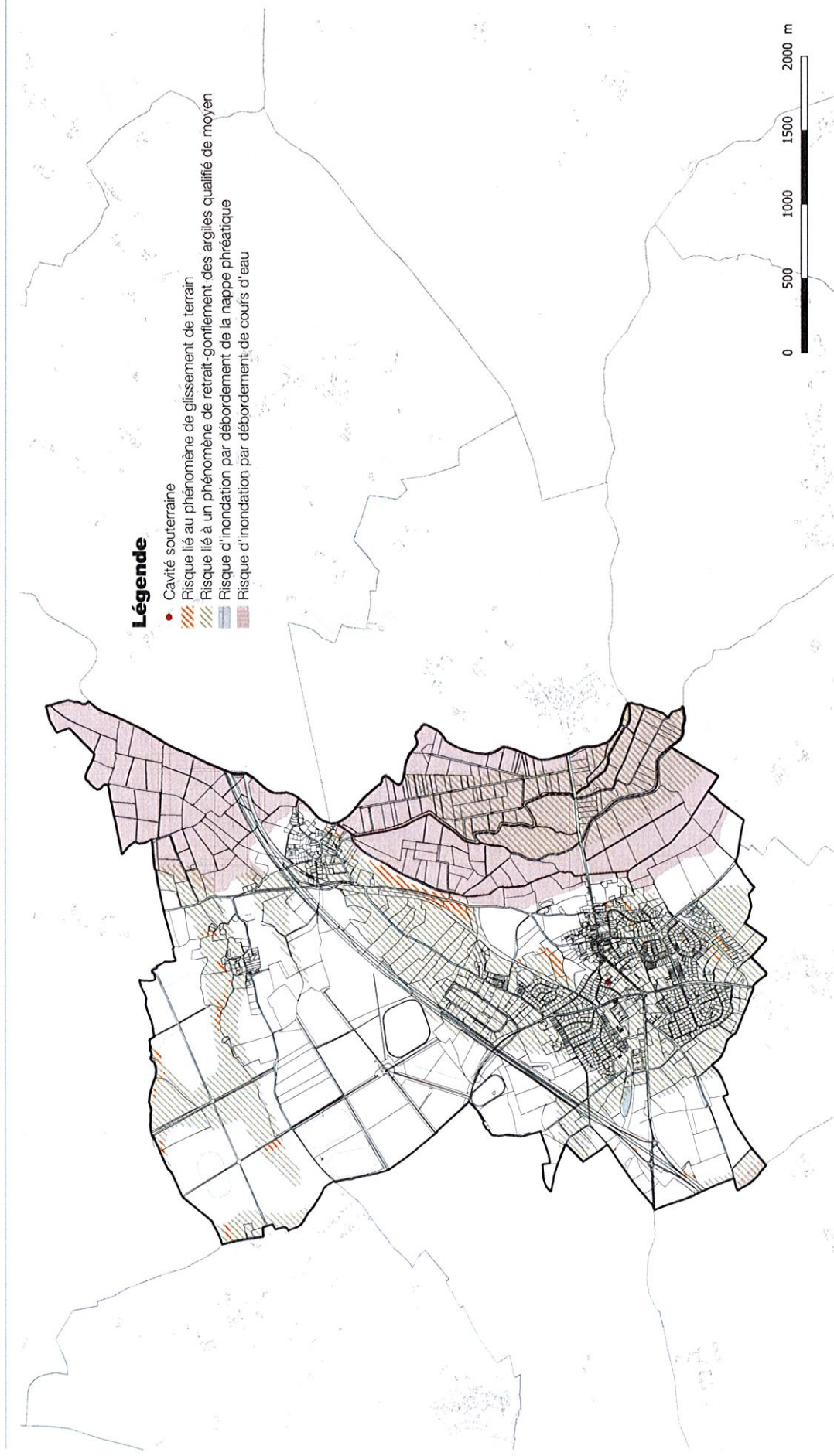
En d'autres termes, la réalisation du projet exposé dans le PADD devrait permettre **une économie d'espace de l'ordre de 5 ha**.

3

1

## LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

VALORISER ET PROTEGER LA QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DE LA COMMUNE EN RESTAURANT LES TRAMES VERTE ET BLEUE

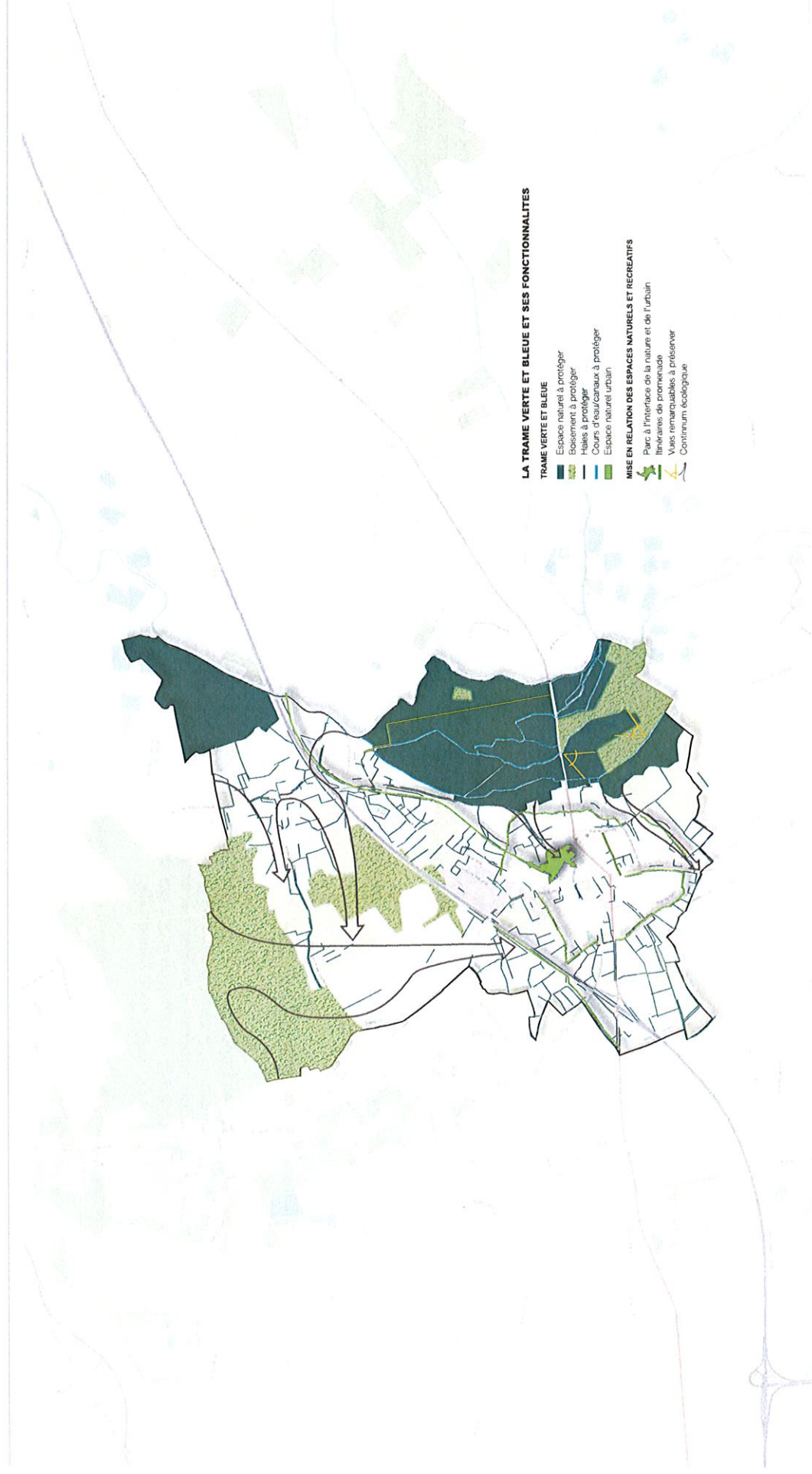


## LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

3

1

VALORISER ET PROTEGER LA QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DE LA COMMUNE EN RESTAURANT  
LES TRAMES VERTE ET BLEUE



Aux yeux de la commune et de ses élus, **accueillir** c'est d'abord **offrir aux nouveaux habitants un habitat de qualité** dans un territoire attractif, mais c'est aussi renforcer la diversité de l'offre afin **d'assurer un véritable parcours résidentiel sur la commune** et maintenir ainsi sa population en place.

Mais accueillir, c'est également **offrir un niveau de services et d'équipements satisfaisant et surtout cohérent avec la fonction de pôle** qui est celle de la commune aujourd'hui, susceptible ainsi de limiter les déplacements en apportant aux populations sur place une réponse à leurs besoins courants.

Une exigence, avec en toile de fond, **la naissance de la commune nouvelle de Saline et les péréquations et mutualisations d'équipements et de services** qu'elle permet d'ores et déjà.

Sur ces différents enjeux complémentaires, le diagnostic a mise en évidence un certain nombre de constats et de besoins sur la commune :

- une **offre d'équipements et de services importante sur la commune**, mais dont le renforcement et l'amélioration – au moins pour certains d'entre eux – se pose d'ores et déjà aujourd'hui ou dont **l'adaptation pourrait s'avérer nécessaire** au regard de l'évolution de la population, des objectifs de développement qui sont ceux de la commune et de la fusion des communes de Troarn et de Sannerville,
- des **disponibilités foncières aujourd'hui limitées** au regard de contraintes fortes (espaces naturels sensibles, topographie, accessibilité), qui oblige la commune à gérer le foncier disponible de façon rationnelle et à **optimiser au mieux les possibilités d'extension et de « renouvellement urbain »** identifiées en cohérence avec les objectifs du SCoT,
- en matière d'habitat, **des besoins spécifiques à satisfaire...** notamment du côté des jeunes actifs (ménages monopersonnels en quête de petits logements, des jeunes ménages en quête d'un premier logement en accession...), des ménages vieillissants ou encore des Gens du Voyage (logements adaptés...).

### 3.2.1. Assurer un développement maîtrisé de l'habitat et diversifier l'offre de logements afin de satisfaire les besoins du plus grand nombre

Les objectifs définis sur ce plan sont les suivants :

- Accueillir **une nouvelle population résidente** qui permettra ainsi de préserver les grands équilibres sur le plan démographique en accueillant des jeunes ménages et des familles avec enfants (issus de la décohabitation ou par apport de populations nouvelles),
- Créer les conditions favorables permettant d'atteindre **un équilibre social des populations** par la diversité de l'offre de logements :
- création de **170 logements minimum à l'horizon 2024** ; soit, environ **28 logements par an** en moyenne, équivalent au rythme de la construction neuve des quinze dernières années,
- **densification de l'habitat** afin d'accompagner le processus de limitation du foncier urbanisable, située *a minima* aux alentours de **30 logements à l'hectare**,
- **adaptation et diversification de l'offre de logements en cohérence avec le PLH** (typologies et gammes...) :

\*15% de logements sociaux dans les opérations portant sur des terrains de plus de 1 hectare,

\*10% de logements dites « en accession abordable » sur les terrains de plus de 1 ha,

### 3.2.2. Garantir le renouvellement naturel des populations

La commune définit les grands objectifs suivants :

- Atteindre un gain de **250 habitants** environ à l'horizon du PLU ; soit, **une croissance annuelle de l'ordre de 1%**, équivalente au rythme de croissance de ces 15 dernières années,
- Compenser **une éventuelle accélération du vieillissement de la population** par **une politique d'accueil spécifique en direction des jeunes ménages** et la mise sur le marché d'une offre de logements adaptée à cette politique,

- Elargir le champ de la réflexion en matière d'équilibre social de la population en élargissant le cadre de la réflexion à l'échelle de la commune nouvelle de Saline et l'entrée consécutive dans Caen la Mer
- en rendant possible sur le plan réglementaire l'**extension** et/ou l'**évolution des équipements existants**.

#### 3.2.3. Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans la structure urbaine et paysagère existante

Les objectifs définis sur ce plan traduisent la préoccupation de la commune pour ce qui a trait à la préservation de son cadre de vie :

- Mettre **un coup d'arrêt aux lotissements pavillonnaires uniformes**, tout en proposant **une approche graduée des densités dans le respect des objectifs du PLH**, tenant compte des espaces environnants (échelle du bâti à proximité, présence ou non d'espaces publics ouverts à proximité, altimétrie du terrain considéré, paysage environnant...),
- Promouvoir, dans les opérations futures **un modèle urbain répondant aux objectifs de durabilité** : mixité sociale et urbaine passant par le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux revenus de chacun etc.,
- Veiller à l'**intégration des opérations futures dans leur environnement naturel ou urbain** (implantation, volumétrie, lisières urbaines...), et promouvoir la réalisation de programmes respectueux de l'environnement.

#### 3.2.4. Adapter l'offre d'équipements et de services à la population

Le statut de commune-pôle implique de continuer à proposer à ses habitants et usagers à un niveau de services et d'équipements à la hauteur des ambitions de la commune. Pour ce faire, les élus ont souhaité pouvoir agir dans deux directions :

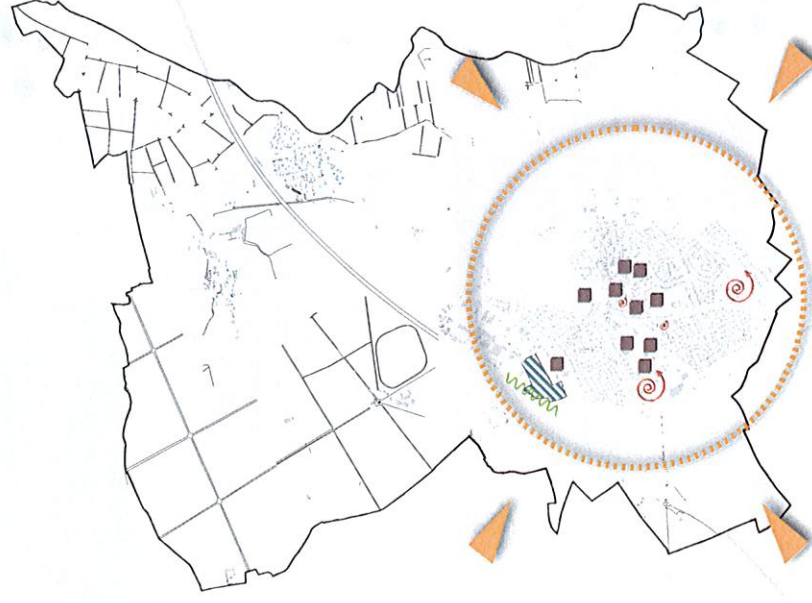
- en confortant l'offre en équipements de proximité et/ou intercommunaux en lien avec l'offre déjà existante sur Sannerville (mutualisation, péréquation) et en identifiant les secteurs privilégiés pour l'**implantation éventuelle d'équipements futurs**,

# LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

3

2

CONFORTER LA FONCTION DE POLE DE LA COMMUNE, TOUT EN MAITRISANT L'URBANISATION



## UN CONFORTEMENT DE LA FONCTION DE POLE

- Des opérations d'habitat programmées à l'intérieur du tissu existant
- Des équipements confortés sur le plan réglementaire
- Un secteur identifié pour le développement éventuel des équipements futurs
- Une attractivité confortée, un bourg renforcé
- Centure verte à créer

Le projet d'aménagement de la commune doit être appréhendé comme **la volonté d'adapter la structure urbaine aux évolutions intervenues ces dernières années et le souhait de préparer l'avenir au mieux**. Il a ainsi pour ambition de projeter et de réaliser, par recomposition et renforcement de l'existant, ou par extension, **une structure spatiale globale forte**, fonctionnelle et identifiante, tant pour les habitants de la commune que pour ses usagers extérieurs.

L'enjeu est de **conjuguer développement urbain et préservation des qualités, de l'identité et de l'attractivité** de la commune.

Les orientations qui suivent et qui se déclineraient progressivement au fur et à mesure des réalisations, prend le parti d'**une organisation urbaine relativement forte articulant deux principes complémentaires** :

- le **renforcement des centralités** (actuelles et à venir),
- le **traitement et la mise en valeur d'espaces centraux** aujourd'hui insuffisamment exploités.

Cette **organisation urbaine générale** s'appuie sur des éléments forts existants, anciens ou contemporains. Ceux-ci fondent l'identité de la commune, pour les développer à l'échelle d'un nouveau tissu aggloméré.

### 3.3.1. Epaissir le centre-bourg par l'aménagement d'espaces structurants

Les objectifs définis sur ce plan visent à conforter l'armature urbaine de la commune et plus particulièrement son cœur de bourg :

- Renforcer la **centralité majeure qui s'établit de part et d'autre de la RD675** et qui réunit aujourd'hui commerces, équipements publics, placettes...
- Renforcer la **fonction commerciale et de services de la RD675**, en privilégiant le développement de mètres carrés correspondants en rez-de-chaussée et/ou le long de l'axe,
- Valoriser et **identifier plus clairement les espaces publics en devenant** par le biais d'aménagements spécifiques et les ouvrir sur leur environnement,

- Renforcer la **charge identitaire du giratoire aménagé à l'intersection de la RD675 et de la RD37**, en intervenant notamment sur ses espaces périphériques en devenant,
- **Mailler entre eux les espaces publics structurants** (actuels et à venir) en s'appuyant notamment sur les cheminements doux,
- **Ouvrir davantage le pôle sportif sur le centre bourg** sur fond de réflexion portant sur le renforcement de l'offre existante.

### 3.3.2. Préserver la qualité du cadre de vie

La commune entend oeuvrer dans plusieurs directions à même de préserver et de conforter son cadre de vie actuel :

- Hiérarchiser le **niveau de contraintes réglementaires suivant l'intérêt patrimonial du bâti et adapter les règles de constructibilité aux caractéristiques morphologiques et architecturales du secteur** considéré (centre historique, hameaux agricoles, tissu pavillonnaire récent...),
- Imposer des **plantations de qualité dans les opérations futures** afin de préserver le caractère « aéré » et « vert » de la commune,
- Définir à l'intérieur de la zone agglomérée **une structure verte et une trame paysagère structurante**, offrant des continuités et **des connections avec les espaces naturels extérieurs** (trame verte et bleue), support de cheminements doux et/ou de promenades.

### 3.3.3. Poursuivre les efforts engagés en matière de traitement des entrées et des traversées du bourg

Le **réseau viaire** de la commune - un réseau relativement étoffé - est **porteur d'enjeux forts en termes d'image et de cadre de vie**. L'ambition portée sur ce plan par la com-

mune depuis plusieurs années vise à **faire de ces voies des éléments constitutifs** à part entière de l'espace public. Dans cette perspective, il s'agira ici :

- de poursuivre les actions engagées dans le **traitement des traversées du bourg**,
- de renforcer la **stature urbaine des liaisons inter-quartiers** dans un objectif de renforcement de la qualité du cadre de vie et traiter leurs abords (cheminement, plantation, mobilier...),
- de conférer aux **voies de desserte résidentielles** qui seront aménagées dans le futur une **véritable silhouette de rue** et définir progressivement une **hiérarchisation claire du réseau viaire** communal (voir plus loin),

- de renforcer le **marquage des entrées de bourg** principales :

- entrée ouest par la RD675,
- entrée nord par la RD37,
- entrée sud par la RD78.

#### 3.3.4. Conforter les équipements et services existants, en créer de nouveaux et adapter l'offre aux évolutions démographiques que pourrait connaître la commune

La commune dispose aujourd'hui d'un **niveau de services et d'équipements appréciable** qu'elle entend pouvoir conforter, voire adapter le cas échéant, en fonction des évolutions de sa population et de la demande sociale qui pourra se manifester sur ce plan.

Les objectifs suivants ont donc été définis :

- rendre possible sur le plan réglementaire la **réalisation d'un nouveau pôle d'équipements et de services** (pouvant également accueillir quelques entreprises) dans le prolongement de l'ESAT et du centre du SDIS afin d'y accueillir les futurs équipements et services dont la commune pourrait avoir besoin dans un avenir proche (salle polyvalente...),

Permettre l'adaptation et l'**extension des équipements existants** en cas de besoin : écoles, cimetières, EHPAD...

- Recomposer et **renforcer la lisibilité et l'ouverture du pôle sportif** existant sur son environnement

La réalisation de l'opération d'habitat programmée en lieu et place de l'actuel terrain de football annexe, la reconnexion de la rue de l'Ancienne Gare et de la route de Caen (voir plus loin), constitueront autant de leviers à même de renforcer cette plus grande perméabilité du pôle sur son environnement.

## LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

3

RENFORCER LA STRUCTURE URBAINE EXISTANTE

3



### UNE STRUCTURE URBAINE RENFORCEE

-  Vocation "centrale" de l'axe à conforter (intensification urbaine, services...)
-  Des espaces publics à conforter ou à réinvestir
-  Des équipements à conforter
-  Un secteur identifié pour le développement éventuel des équipements futurs
-  Ossature verte structurante (lisière urbaine, respiration verte)
-  Ossature verte à compléter
-  Cheminements

Le diagnostic établi dans le cadre de la révision a permis de mettre en exergue **un certain nombre de constats et problématiques** auxquels la commune souhaite aujourd'hui apporter des réponses.

Les futures extensions urbaines du village devront intégrer comme problématique prioritaire, **le développement de nouvelles liaisons de desserte interquartiers, voire le renforcement des voies existantes.**

Ces voies devront revêtir un caractère urbain (cohabitation piétons/automobilistes...) et dans ce sens, répondre à un objectif de limitation de la vitesse automobile en proposant les aménagements adéquats et le cas échéant, **une hiérarchisation du réseau routier adéquate** (liaisons interquartiers, liaisons de desserte résidentielle...).

Au-delà, il conviendra également d'inciter la population de la commune à utiliser des modes de déplacement doux :

- en poursuivant **l'aménagement de pistes cyclables**,
- en assurant **une continuité du cheminement entre les zones résidentielles et les zones d'activités et d'équipements**,
- en articulant **les voies douces existantes et les espaces naturels remarquables**, sur fond de réflexion à l'échelle intercommunale.

#### 3.4.1. Renforcer et hiérarchiser le réseau viaire

Sur ce plan, les objectifs suivants ont été définis par la commune :

- Raffermer **les liens des secteurs résidentiels entre eux** d'une part, et entre ces derniers et les centralités urbaines (existantes ou à venir) d'autre part,
- Renforcer **la hiérarchisation et la perméabilité du réseau** afin de limiter les circulations parasites :
  - des profils de voies clairement définis selon la vocation de l'axe considéré (desserte résidentielle, liaison inter-quartiers...),
  - une limitation des reports de stationnement le long des voies existantes, notamment dans les opérations à venir (voir ciaprès).

- Réorganiser **le fonctionnement de la desserte et des déplacements sur le pôle d'équipements publics** composé du collège et des équipements sportifs,
- Concilier **la vocation de transit de la RD675 et de la RD37 et le renforcement de la stature urbaine de ces voies** (rétrécissement de la chaussée sur certaines séquences, traitement du profil de la voie et réaffectation des espaces ainsi libérés...),
- saisir les opportunités en vue d'**optimiser le stationnement** :
  - aménagement d'espaces de stationnement résidentiel de type collectif dans les nouvelles opérations afin d'éviter tout report le long des voies et de faciliter les efforts de hiérarchisation du réseau mentionnés plus haut,
  - réorganisation du stationnement public (et de sa desserte) sur le secteur du collège et du pôle d'équipements sportifs, en lien avec la recomposition du pôle d'équipements.
- Solutionner **les problèmes d'engorgement de la route de Caen** et de son giratoire aux heures de pointe en reconnectant la voie sur la rue de l'Ancienne Gare et la rue d'Emiéville (via la rue des Longchamps) ; et ce, dans le but d'offrir des alternatives aux automobilistes.

#### 3.4.2. Organiser et aménager un maillage cohérent d'itinéraires de déplacements doux

Comme évoqué plus haut, les objectifs définis en matière de cheminements constitue un élément important du projet communal :

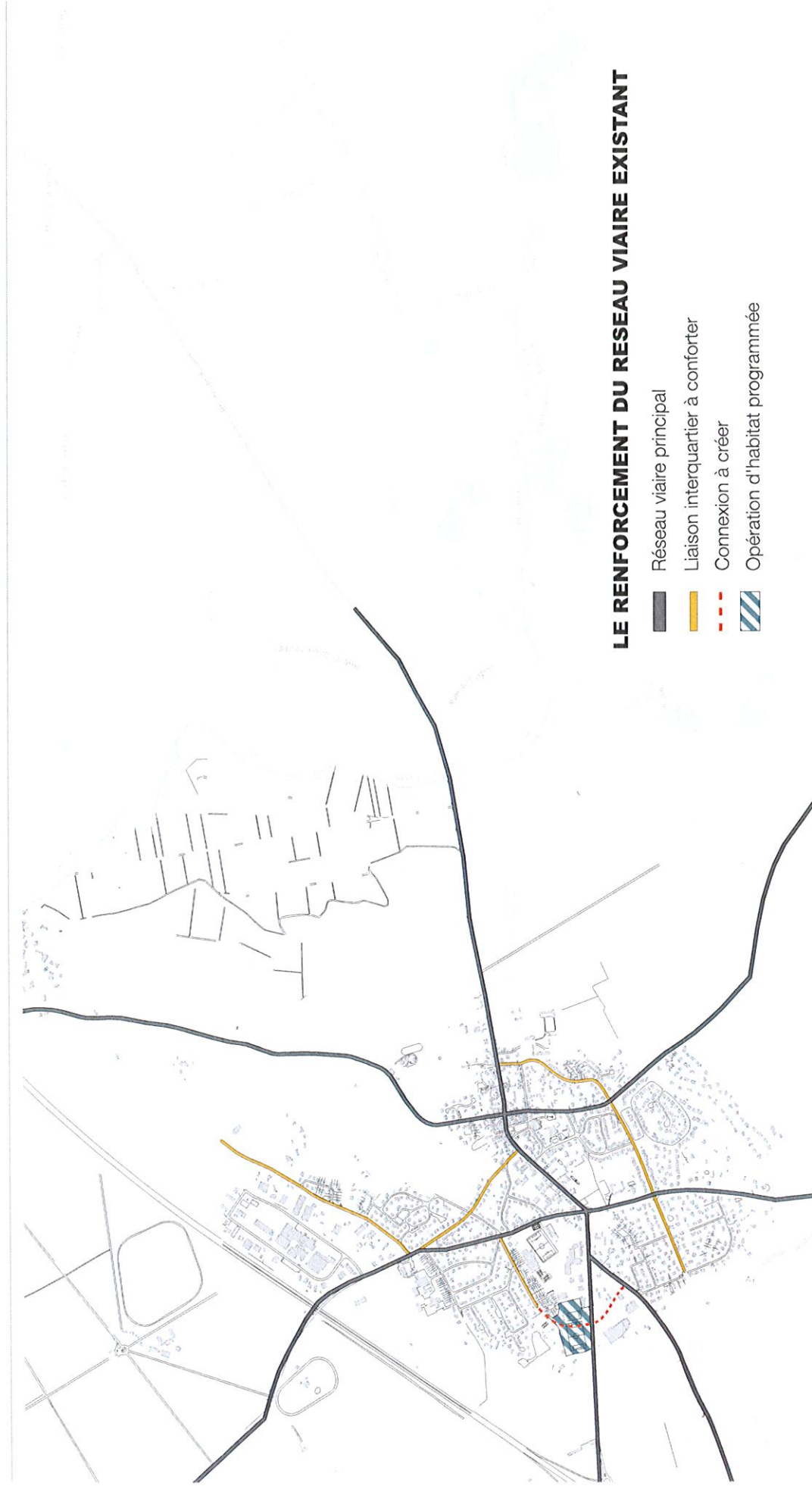
- Ouvrir les quartiers d'habitation actuels et projetés sur le « tour de ville » constitué de la sente aux poissonniers, des chemins ruraux Saint-Léonard et de la Bruyère,
- Faciliter et conforter les déplacements en mode doux à l'intérieur de la zone agglomérée entre les quartiers d'habitation, les équipements et les services,
- Poursuivre les actions de valorisation de la trame verte en aménageant de nouveaux itinéraires de promenade ou en créant des boucles à partir des cheminements existants

## LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

3

4 FACILITER LES DEPLACEMENTS ET LA MOBILITE DES TROARNAIS

4



### LE RENFORCEMENT DU RESEAU VIAIRE EXISTANT

- Réseau viaire principal
- Liaison interquartier à conforter
- - - Connexion à créer
- ▨ Opération d'habitat programmée

vers les communes limitrophes.

#### 3.4.3. Encourager les pratiques alternatives au «tout automobile»

Au-delà de ce qui vient d'être évoqué à propos des cheminements doux, la commune souhaite amplifier ces pratiques en agissant dans deux directions :

- en adaptant d'un part **la desserte du réseau de bus de ville** en fonction des nouvelles orientations du projet communal.

Le projet de la commune concourant à une meilleure hiérarchisation de son réseau viaire, elle entend pouvoir à terme et au besoin adapter le circuit des Bus de Ville en tenant compte de cette nouvelle organisation urbaine.

- en complétant l'**offre de pistes cyclables** conformément aux orientations du plan cyclable de Caen Métropole.

# LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

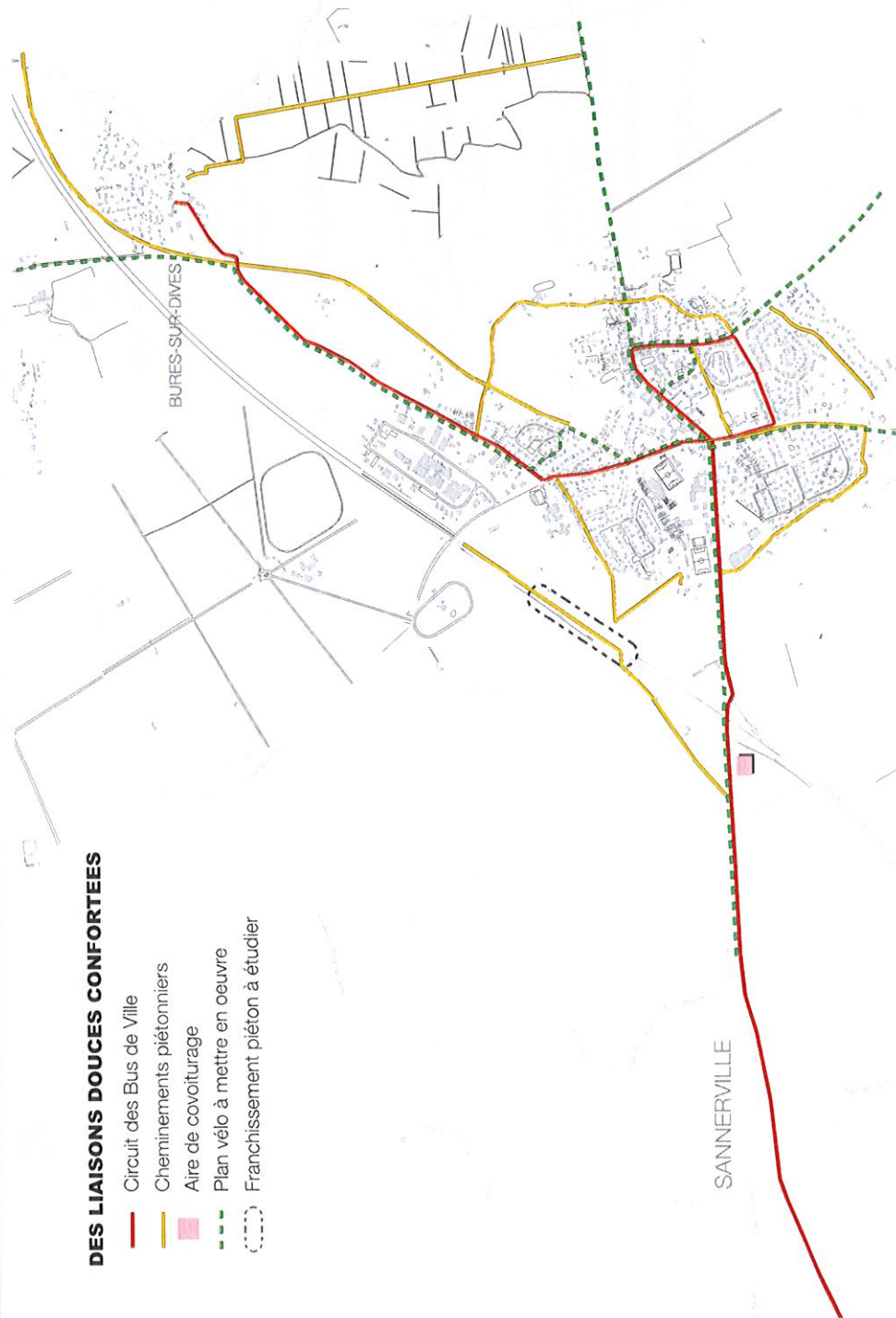
3

4

FACILITER LES DEPLACEMENTS ET LA MOBILITE DES TROARNAIS

## DES LIAISONS DOUCES CONFORTEES

- Circuit des Bus de Ville
- Cheminement piétonniers
- Aire de covoiturage
- Plan vélo à mettre en oeuvre
- Franchissement piéton à étudier



Le diagnostic établi a mis en évidence **le poids de l'appareil productif de la commune à l'échelle de son bassin de vie**. Un poids qui pourra être encore conforté grâce à l'aménagement d'un **nouveau pôle d'activités**, destiné à la fois aux équipements publics et aux bâtiments d'activités.

Indépendamment des évolutions structurelles qui la traversent aujourd'hui, **l'activité agricole constitue également une richesse économique et paysagère, nécessaire à l'équilibre du territoire**, à la maîtrise de l'urbanisation et du cadre de vie des habitants et au développement économique, que souhaite préserver la commune.

Outre la protection de cette activité, la commune souhaite également lui permettre de s'adapter et de moderniser son outil de production. Un renforcement qui passe notamment par une **protection du domaine agricole**, mais également par la définition de dispositions plus spécifiques, comme **la possibilité aujourd'hui offerte aux exploitants de réaffecter d'anciens bâtiments, en favorisant notamment la diversification agricole** (chambre d'hôte, gîte rural...).

Enfin, la commune souhaite également encourager **une diversification des activités présentes et/ou à venir, en mettant notamment l'accent sur la filière du tourisme vert**, sans omettre non plus de favoriser le développement d'activités compatibles avec l'habitat en centre bourg.

### 3.5.1. Aménager un nouveau pôle d'activités regroupant équipements et entreprises

Concernant ce projet, les objectifs spécifiques suivants sont définis :

- accompagner la création du **nouveau pôle d'activités mixte**, tout en tirant profit de sa situation géographique favorable et de sa bonne desserte routière,
- garantir la **qualité architecturale** et **l'insertion paysagère du futur pôle** (matériaux, hauteurs, plantations...).

### 3.5.2. Optimiser le parc d'activités artisanales et commerciales existant

La **densité moyenne des surfaces bâties** du parc d'activités communal apparaît aujourd'hui assez faible, a fortiori en comparaison de la forte proportion prise par les espaces bituminés. En outre, la proportion d'espaces végétalisés est très souvent inférieure à la proportion d'espaces bituminés, ce qui témoigne d'un taux d'imperméabilisation des sols très important.

Qu'il s'agisse du bâti (gabarit, aspects extérieurs, alignement...) ou du traitement des espaces libres, **le PLU accompagnera la transformation progressive de ce parc d'activités en optimisant au mieux le foncier disponible** et en le rendant plus accessible (circulation interne, voie de désendavement...).

### 3.5.3. Conforter l'appareil commercial

Le **renforcement des activités de commerces et de services** en cœur de bourg est consubstantiel de l'**objectif d'épaississement du cœur de bourg** évoqué plus haut. Plusieurs leviers sont aujourd'hui définis pour atteindre ces objectifs :

- Mettre en œuvre les **dispositions réglementaires autorisant et/ou ne faisant pas obstacle à la réalisation de commerces et/ou de constructions à usage de services** compatibles avec l'habitat à l'intérieur du tissu urbain (et tout particulièrement **le long de la route de Caen et de la rue de Rouen**), dans un souci d'animation locale et de qualité du cadre de vie,
- Identifier en amont dans le cadre d'orientations d'aménagement et/ou d'études préalables **les emplacements et/ou secteurs d'implantation opportuns**, pouvant répondre à minima aux critères de commercialité usuels (visibilité, flux, desserte, stationnement...),
- Interdire les travaux visant la **transformation d'usage de locaux commerciaux en locaux d'habitation**.

#### 3.5.4. Préserver le potentiel agronomique du domaine agricole et contribuer à son développement

Le secteur agricole constituant un pan non négligeable de l'activité économique locale, celui-ci a retenu une attention particulière lors de la définition des objectifs du projet :

- maintenir une agriculture viable sur le domaine agricole, en préservant **sa continuité et son accessibilité**,
- oeuvrer pour **un développement de l'urbanisation respectueux du potentiel du domaine agricole** en limitant pour ce faire l'impact du développement urbain sur les terres agricoles
- rendre possible **les transformations d'usage du bâti agricole** situé sur le versant bocager à des fins touristiques, récréatives...

#### 3.5.5. Conforter la filière touristique et le tourisme vert sur la commune

Enfin, la commune souhaite aujourd'hui mettre l'accent sur **le développement du tourisme vert** en oeuvrant dans les directions suivantes :

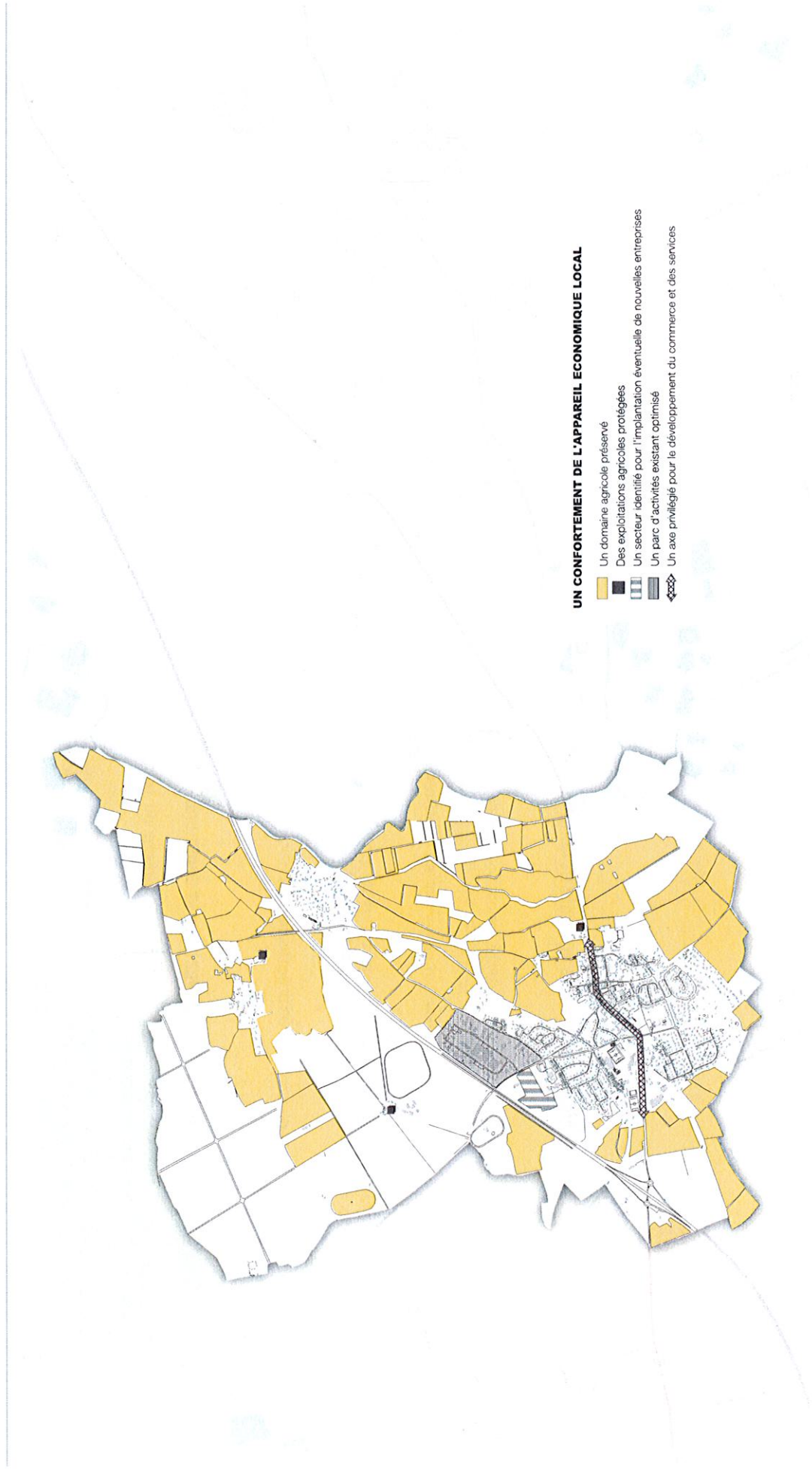
- conforter le développement de la filière, notamment en matière d'**hébergement touristique (gîte-relais, ferme-auberges...)** de préférence desservi par les parcours pédestres existants ou projetés sur la commune,
- compléter **la vocation des parcours pédestres existants** (essentiellement orientés vers le tourisme et la randonnée) en leur adossant **des équipements légers à vocation plus récréative** dans la continuité de ce qui a été réalisé avec le parc urbain,
- poursuivre les efforts engagées concourant progressivement à **la mise en place d'une signalétique harmonisée** (topo-guides...).

## LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

3

CONFORTER L'APPAREIL ECONOMIQUE LOCAL

5



### UN CONFORTEMENT DE L'APPAREIL ECONOMIQUE LOCAL

- Un domaine agricole préservé
- Des exploitations agricoles protégées
- Un secteur identifié pour l'implantation éventuelle de nouvelles entreprises
- Un parc d'activités existant optimisé
- Un axe privilégié pour le développement du commerce et des services