

Plan Local d'Urbanisme

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

| Arrêt du Projet

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

| Le Président, Monsieur Paul CHANDELIER



Communauté de communes
Cingal - Suisse Normande



émergence
études et conseils en urbanisme

102 Ter, avenue Henry Chéron
14000 Caen
Tél : 02 50 08 76 48
contact@emergence-urbanisme.fr



Projet d'Aménagement Durable

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

Sommaire

1. Introduction	3
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
 2. La philosophie du projet	 4
2.1. Évaluation quantitative des besoins en logement	4
2.2. Enjeux de demain et dynamiques de projet	4
 3. Les orientations générales d'aménagement et de développement	 5
3.1. Une commune rayonnante et solidaire	5
3.2. Une commune accueillante aux qualités urbaines...	8
3.3. Une commune ouverte et connectée	12
3.4. Une commune dont le développement économique...	15
3.5. Une commune articulant nature et urbanité	18

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 contenu du **PADD** a été réformé par le décret du 9 juin 2004, modifiant le Code de l'urbanisme.

Désormais, le **PADD** et les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** constituent deux documents distincts.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est la **clé de voute 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 pour les 10 prochaines années**. 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 objectif renouvelés de la commune **pour les 10 prochaines années**.

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**.

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**. Aussi, la commune fixe-t-elle comme objectif minimal **une croissance annuelle de l'ordre de 1,5% par an** sur les 10 prochaines années, contre **3% par an** sur la dernière décennie.

Un objectif qui devrait permettre à la commune d'enregistrer un gain de **250 habitants** environ à l'**horizon 2028**. Dans l'hypothèse d'un modèle des besoins en logements constant, il conviendra de construire **80 nouveaux logements** pour accueillir les nouveaux arrivants. **Une soixantaine de logements supplémentaires** seront également nécessaires pour répondre aux phénomènes de desserrement des ménages qui devrait toutefois être atténué à la condition de relancer significativement la construction neuve.

Au total ce sont donc **140 nouveaux logements** qui *a minima* devront être construits à l'horizon du PLU (soit, 14 logements par an environ).

Estimation des besoins en surface à urbaniser

En retenant comme hypothèse programmatique la réalisation de **140 logements environ**, dont 110 par artificialisation d'espaces aujourd'hui naturels, **8,8 ha environ de zones AU** devraient être nécessaires pour permettre la réalisation du programme à raison de 15 logements/ha de densité nette ; les trente logements supplémentaires étant programmés à l'intérieur de la zone U.

2.2. Enjeux de demain et dynamiques de projet

LIENS entre les lieux urbains et les populations > lieux d'échanges et de convergence :

- > les quartiers d'habitat et les équipements de la commune,
- > le bourg et les quartiers de la commune,
- > la commune et le vallon de la Muance.

... animation, information, déplacements...

AMÉLIORATION du cadre de vie > traitement des espaces publics de centre-bourg, valorisation des espaces naturels urbains, intensification urbaine raisonnée, valorisation des interstices urbains...

REQUALIFICATION > traversée de bourg, espaces économiques, Parc de la Vallée (friche SIAM)...

CONNEXION entre les différents quartiers et activités urbaines proposées sur la commune > hiérarchisation du réseau viaire, cheminements et espaces publics, liaisons douces...

RENOUVELLEMENT DE LA VILLE SUR LA VILLE > par l'intensification urbaine, le comblement des interstices urbains

3.1.1. Développer les échanges à l'échelle du grand territoire

- **Confirmer, qualifier et moderniser le réseau des axes structurants**

Bien que situé à l'écart de la RN158 (axe routier d'intérêt régional) et des axes départementaux majeurs, la commune de Saint-Sylvain est néanmoins le «**lieu de convergence**» d'axes secondaires (D229, D183, D43...) qui facilitent son **accessibilité**, lui garantissent une bonne **ouverture sur l'extérieur**.

A la fois pôle de vie et de services, la commune doit pouvoir continuer à **multiplier les échanges avec les pôles du territoire** (Caen, Bretteville-sur-Laize, Mézidon-Canon...), mais aussi avec les autres communes de son «bassin de vie». Aussi, la bonne irrigation de la commune par le réseau routier est-elle primordiale.

Dans cette perspective, la commune entend également encourager toutes les initiatives visant à **la modernisation de la RN158 et ses échangeurs**.

- **Appuyer les pratiques de transport extracommunales**

Afin de promouvoir **une mobilité durable**, la commune se doit d'**appuyer les politiques de ses partenaires** en matière de transport alternatif à l'automobile.

Afin d'encourager notamment **la politique de transport en commun** mise en œuvre par le Département, la commune entend participer à la lisibilité des services de bus et de leur implantation dans la commune (arrêts, lignes, horaires...) par **une politique d'aménagement adaptée**.

Il en est de même de la **modernisation du rail**. Bien qu'également **située à l'écart du réseau ferré**, la commune entend encourager les initiatives du Plan Rail 2020 de la Région, et en particulier les actions concourant à **la modernisation des haltes ferroviaires** situées à proximité (Frénouville, Argences) utilisées au quotidien par certains habitants de la commune.

3.1.2. Confirmer les qualités de «pôle de proximité»

- **Conforter l'offre de logements en adéquation avec les besoins identifiés**

La commune est la plus peuplée de l'EPCI derrière Le Hom et Bretteville-sur-Laize. Elle possède le groupe scolaire le plus important du territoire de la CDC Cingal-Suisse Normande. Cette donnée démontre le dynamisme de la commune et l'**intérêt des jeunes ménages à s'installer sur la commune**. Ainsi, la commune entend **préserver et conforter une certaine adéquation entre une offre de services et d'équipements «importante» à l'échelle de son bassin de vie et la population desservie**, par un niveau de construction neuve relativement important. Cette offre est en adéquation avec les limites autorisées par le SCOT.

Au-delà, la commune entend également réunir les conditions (notamment sur le plan réglementaire) favorisant **une certaine diversification dans l'offre de logements** à venir, dans la limite toutefois des dispositifs définis au plan national :

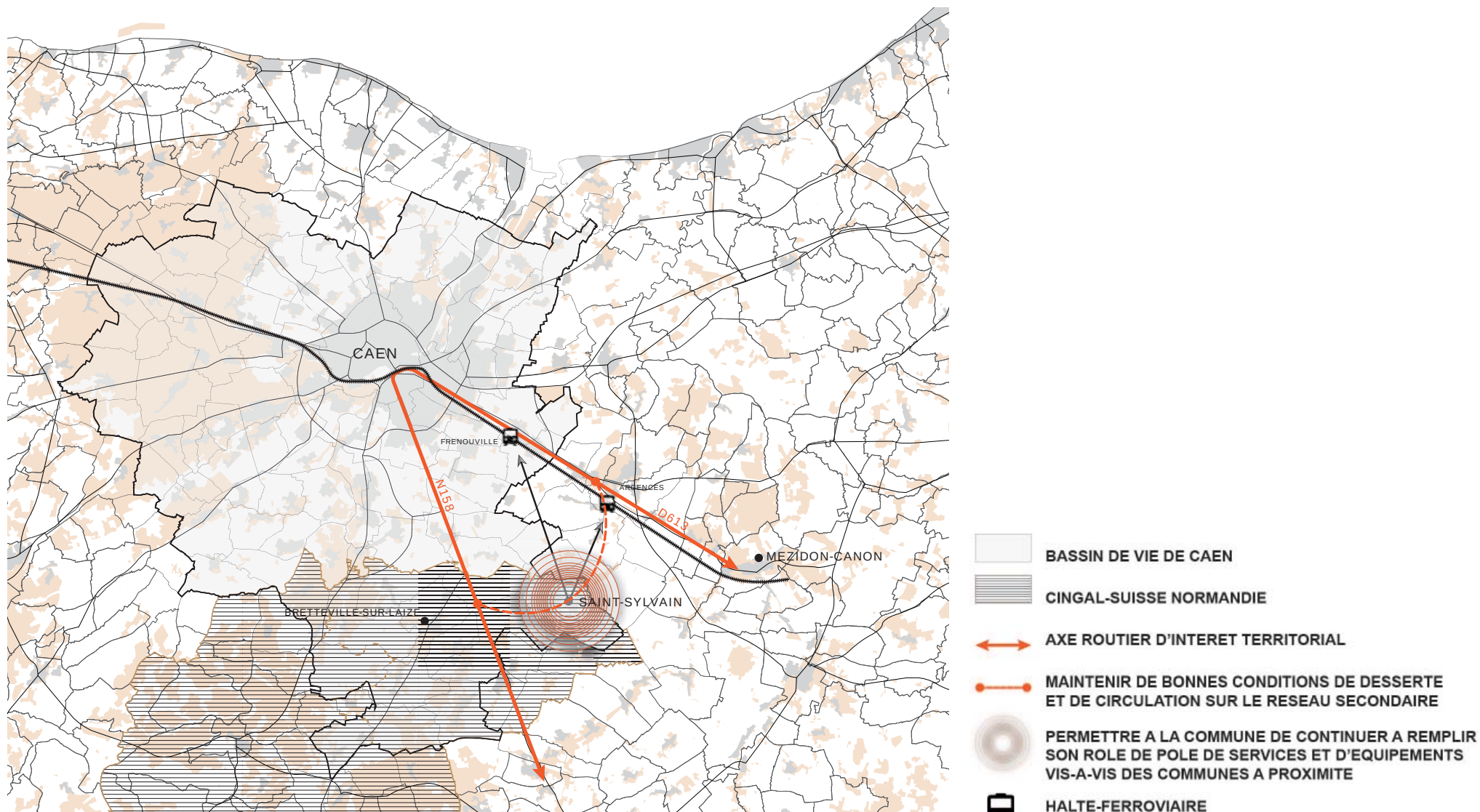
- une **mixité** dans le **statut des logements**,
- une **mixité** dans les **typologies et les formes**, en évitant le « tout pavillonnaire »,
- des «produits-logements» spécifiques en direction des **jeunes ménages actifs**.

- **Conforter les activités centrales de la commune**

Le **soutien du dynamisme commercial et des services** de la commune constitue également un enjeu d'intérêt extra-communal.

Aussi, la commune confortera tout particulièrement sur son territoire :

- le **commerce de proximité** : maintien et renforcement des **commerces de proximité** par des dispositions réglementaires appropriés, des interventions ciblées sur les espaces publics (stationnement...), requalification du Parc de la Vallée (friche du SIAM),
- les **équipements et services**, en maintenant, voire en renforçant l'offre existante en fonction des évolutions sociales et démographiques à venir.



3.1.3. Accompagner les démarches de développement à l'échelle de la communauté de communes

- **Partager les réflexions avec les communes voisines**

Il s'agit, dans un intérêt communautaire, d'intégrer quand cela sera jugé opportun, **une dimension extra-communale aux stratégies de développement de la commune** ; et ce, en mettant en place, autant que possible, **des démarches de concertation et d'échanges**, à l'échelle de la communauté de communes (actuelle et future) bien entendu, mais également, et plus particulièrement, avec les communes voisines (Valambray, Le Bû...), dont les habitants pratiquent la commune au quotidien.

- **Mettre en commun les projets**

Afin de **maximiser les énergies et les moyens** en place, de **faire émerger des projets** aux périmètres plus cohérents et de répondre efficacement à des problématiques communes, la question du dépassement des limites communales est indispensable. Un certain nombre de problématiques ne peuvent trouver de réponses satisfaisantes à l'échelle des communes, notamment en termes :

- d'**environnement** et de **paysage**, où, pour ne prendre que cet exemple, la préservation ou le rétablissement des **continuums écologiques** passe par une réflexion dépassant les frontières communales ;
- de **transport** où seules des réflexions intercommunautaires peuvent réorganiser un système de déplacement étendu au bassin de vie ;
- de **solidarité «sociale»**, où des réponses pertinentes, globales et adaptées aux besoins des ménages doivent émerger en matière d'offre de services (scolaires, culturelles...).

- **Affirmer le rayonnement des équipements et services de la commune**

Le **rayonnement de proximité de la commune** de Saint-Sylvain reposant également sur la présence d'**équipements importants** (qu'ils soient scolaires, culturels, sportifs...), la commune entend :

- veiller au **maintien des équipements existants**, tout en garantissant leur adapta-

bilité dans le temps... voire leur développement,

- rendre possible la **création de nouveaux équipements**, notamment à rayonnement intercommunal, en cas de besoin avéré et/ou selon les opportunités qui pourraient se présenter.

Pour ce faire, des **dispositions réglementaires spécifiques** sont définies pour garantir l'adaptation des équipements existants, tandis que **des secteurs particuliers sont identifiés** pour permettre l'implantation éventuelle de nouveaux équipements.

3.2.1. Valoriser et créer des lieux de vie, d'échanges et de rencontres quotidiens

Afin d'assurer une **animation des quartiers** et de favoriser les **relations sociales entre habitants** et usagers de la commune, l'**offre de polarités** et d'**espaces publics structurants** est primordiale.

- **Créer ou valoriser les espaces publics les plus structurants**

La présence d'espaces publics, lieux de rencontre et de vie, permet de **faire coexister aux mieux les populations** qui partagent le même territoire, et par extension, leurs usages, parfois différenciés. C'est tout l'enjeu notamment du **projet d'aménagement du Parc de la Vallée (riche SIAM)**.

Leur capacité à générer des interactions sociales est d'autant plus forte si elle accompagne un équipement, des commerces ou services.

Leur degré d'ouverture et à l'inverse d'intimité permettent d'apporter à chacun un espace appropriable, en accord avec ses attentes :

- **à l'échelle la plus large de la commune** : les places publiques, les parvis d'équipements publics,
- **à l'échelle des quartiers** : les placettes, les squares, les terrains d'agrément ou de jeux, les cheminements...

Ce panel d'espaces de rencontre permet de créer une déclinaison de lieux d'animation collective et de degré d'intimité.

- **Favoriser l'intégration d'espaces collectifs résidentiels dans les opérations d'habitat à venir**

A l'échelle d'une opération d'aménagement, l'attention portée aux espaces collectifs est déterminante, permettant de **valoriser la qualité résidentielle du lieu**.

La politique de la commune et les échanges entre cette dernière et les aménageurs futurs doit permettre et favoriser **la réalisation d'espaces collectifs à usage «privatif»** qui

viennent en complément des espaces publics gérés par la commune.

3.2.2. Équilibrer la répartition des fonctions urbaines

Dans une logique d'équité et de respect des **principes de mixité sociale et urbaine**, la commune s'emploie à mettre en œuvre **une distribution équilibrée des fonctions** et de l'offre des **commerces** et des **services**, afin d'**optimiser les accessibilités**.

Ainsi, chacun doit pouvoir jouir librement des qualités de la ville en disposant à plus ou moins grande proximité de son domicile et selon sa situation géographique de services de proximité et espaces publics de toute nature répondant à ses besoins quotidiens.

Par ailleurs, le brassage des fonctions urbaines contribue, lui aussi, à **animer les lieux** et à tisser du lien social.

Cette recherche d'équilibre constitue le **pendant de la réflexion engagée par la commune** (à l'occasion de la révision de son document) en matière de **déplacements piétons** (voir plus loin).

- **Promouvoir une certaine mixité fonctionnelle dans les opérations futures**

Parallèlement, la vocation actuelle de secteurs ou **terrains classés en zone urbaine** – et dont certains sont aujourd'hui déqualifiés – est également redéfinie pour permettre de **réintroduire la diversité et la mixité faisant défaut** dans ces lieux et surtout leur permettre de retrouver une certaine valeur d'usage.

La commune souhaite ainsi faciliter l'**implantation de services et de commerces** le long ou à proximité immédiate des rues des Canadiens, 18 juillet 1944 et Saint Martin des Bois, sur fond de traitement des espaces publics et de ses abords et de dispositions réglementaires adaptées.

Elle définit également un secteur préférentiel pour le déplacement éventuel de l'actuelle supérette, sur un des secteurs d'extension aujourd'hui identifiés et sur lequel est projetée la réalisation d'une opération d'habitat.

- **Trouver un équilibre entre proximité et accessibilité**

La **mixité des fonctions** au sein même des quartiers sera bien entendu difficile - pour ne pas dire impossible - à mettre en œuvre à l'échelle d'une commune de la taille de Saint-Sylvain. Aussi, est-ce l'**accessibilité aux commerces et services** les plus proches qui sera privilégiée.

Dans les tissus constitués, les **logiques de proximité** se traduiront alors par la **valorisation des itinéraires doux**. Dans cette logique, les quartiers doivent devenir complémentaires.

3.2.3. Définir les conditions d'un programme de construction neuve équilibré et favoriser la diversification de l'offre de logements

Suivant la situation familiale, suivant les intérêts de chacun, les attentes vis-à-vis du logement sont différentes. Pour répondre à la multitude d'attentes, la commune entend poursuivre la **diversification de son offre de logements**.

Cette diversification passe tant par celle de la taille et du type de logement que du statut du logement.

- **Réunir les conditions permettant la réalisation d'un programme de construction neuve ambitieux**

Au total ce sont *a minima* **140 nouveaux logements** environ qui devront être construits au cours des 10 prochaines années, pour l'essentiel par extension du tissu urbain (zone AU).

- **Garantir l'atteinte des objectifs de diversité et de mixité définis par le SCOT**

Afin de répondre aux dispositions du SCOT et au-delà, la commune a défini les objectifs suivants en matière de programmation de logements :

- la **densité minimale moyenne nette** ne devra pas être inférieure à **15 logements à l'hectare**,
- en termes de **typologies**, et bien que les chances d'opérations de promotion immobilière soient relativement faibles, la commune entend encourager cette diversification

typologique par la mise en œuvre de dispositions réglementaires particulières (exonération des obligations de stationnement pour la transformation de bâtiments existants...) ou encore en veillant à diversifier les parcelles constructibles issues des futures opérations d'aménagement (en termes de formes, de surface...).

Le PLU prend toutes les dispositions nécessaires (règlement, OAP) pour rendre possible l'atteinte des objectifs visés ci-dessus.

3.2.4. Préserver la qualité des ensembles bâtis porteurs d'identité tout en organisant une évolution maîtrisée des secteurs les moins sensibles

Le **patrimoine architectural, végétal et urbain** de la commune constitue **un des éléments de la qualité de vie** du territoire, mais aussi un puissant **facteur d'attractivité**, notamment touristique. La protection et la mise en valeur des bâtiments patrimoniaux et des ensembles bâtis remarquables constituent ainsi une orientation du PLU. Celle-ci vise tout particulièrement le **patrimoine ancien et « historique »** de la commune, ou encore certains ensembles urbains ou bâtiments faisant partie du patrimoine local. Il est nécessaire de protéger et de mettre en valeur, tant les bâtiments que ces ensembles urbains anciens. Au-delà des dispositions réglementaires définies, cela nécessite de faire preuve de vigilance lors des opérations d'aménagement ou de réhabilitation les concernant.

Cette volonté de préservation ne doit toutefois pas s'opposer à l'**évolution de l'usage de ces bâtiments et espaces**. Il doit notamment être possible d'insérer des bâtiments de facture contemporaine, dès lors qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le tissu ancien qui les accueille.

Enfin, la commune doit également composer avec les **limites naturelles à son urbanisation**. Ses **possibilités d'extension ne sont pas illimitées**, et dans une perspective d'économie de l'espace et des ressources, **la question du développement urbain va devenir de plus en plus prégnante**. Le territoire ne peut plus s'étendre indéfiniment, et encore moins sous la forme d'un habitat consommateur d'espace. Une situation qui oblige à **privilégier le renouvellement du territoire sur lui-même** (par réinvestissement d'espaces délaissés et par intensification de l'existant) et à **définir une enveloppe et un espace urbains aux limites et aux contours clairs**.

- **Protéger et identifier les éléments bâtis remarquables**

Une attention particulière est portée à la préservation et à l'évolution de certains ensembles de constructions (bourg ancien...) qui façonnent l'identité de la commune.

Le projet de développement s'attache non seulement à **préserver ce patrimoine important**, mais également à **le valoriser, à le conquérir**, si nécessaire, et à définir les conditions optimales de production contemporaine d'un patrimoine de qualité pour les générations futures.

Cette double préoccupation se traduit, outre la définition de dispositions réglementaires spécifiques encadrant l'évolution de ce bâti sur le plan architectural, par la prise en compte de la qualité de traitement des espaces non bâtis, mais également de la morphologie et de la densité des ensembles concernés :

- valorisation et/ou création d'**espaces publics mettant en valeur certains éléments du patrimoine bâti**,
- évolution modérée de la **constructibilité des secteurs les plus sensibles** sur le plan patrimonial et libération des possibilités sur les secteurs à plus fort potentiel d'évolution,
- etc.

Cette approche renouvelée s'intégrera dans **une logique de densification maîtrisée** et de qualité, nouvelle opportunité de **«faire la ville sur la ville»**.

- **Garantir la diversité et favoriser la qualité urbaine et architecturale**

Développer la richesse des paysages urbains nécessite de **lutter contre l'uniformité architecturale**. Il apparaît donc nécessaire de **rendre possible la mise en oeuvre d'une architecture créative** et de **favoriser une qualité esthétique propre aux formes contemporaines**.

Pour ce faire, des règles et **des dispositions réglementaires plus souples sont définies concernant l'aspect extérieur des constructions**.

De même, la recherche de qualité des paysages urbains passera également par **l'exigence portée à l'aménagement des espaces publics** (rues, places, squares, promenades, jardins, parcs...). Les espaces publics, éléments essentiels du cadre de vie urbain, doivent ainsi

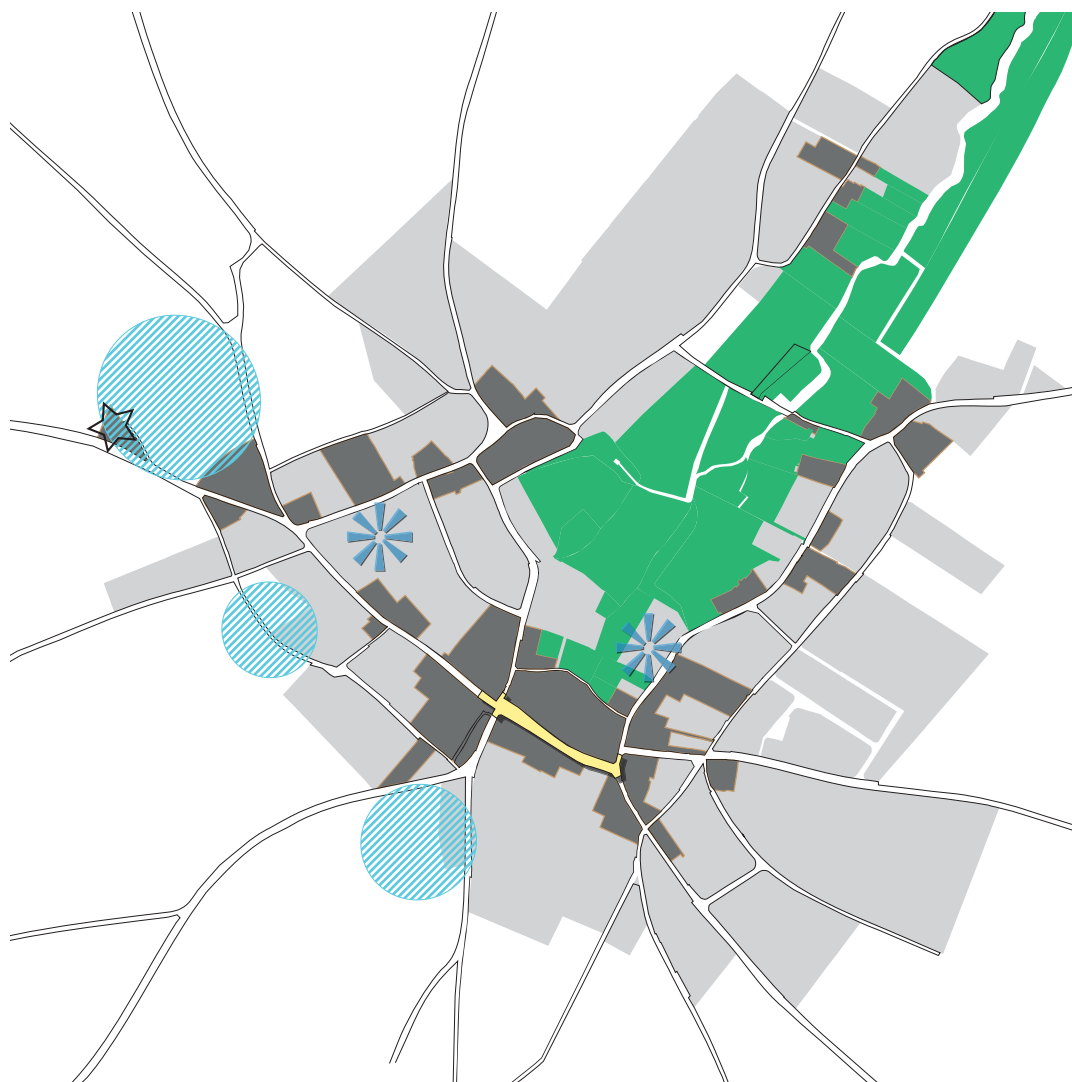
pouvoir jouer un rôle majeur dans l'attractivité de la commune... dans la continuité des efforts déjà entrepris en la matière.

3

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

2

UNE COMMUNE ACCUEILLANTE AUX QUALITES URBAINES AMPLIFIEES



- Préserver le coeur de bourg historique, son patrimoine bâti et son architecture
- Tirer profit de la requalification des espaces publics du centre-bourg ancien
- Veiller à la bonne intégration architecturale, paysagère et urbaine des nouvelles opérations programmées
- Faire de la reconversion des espaces identifiés un levier pour la valorisation des secteurs à proximité : SIAM, etc.
- Secteur urbanisé
- Secteur préférentiel pour le déplacement de la supérette

3.3.1. Organiser et favoriser les flux sur la commune

Ponctuellement, la commune pourra procéder à l'**aménagement qualitatif de la voirie** afin d'accentuer la **hiérarchisation des axes** qui la composent et ainsi d'**améliorer leur lisibilité** ou réorganiser les **sens de circulation** à proximité des principaux équipements publics si besoin est.

Afin d'affirmer leur rôle structurant à l'échelle des quartiers ou espaces qu'ils traversent, certains axes importants nécessitent d'être confortés afin de revêtir pleinement leur fonction. Pour ce faire, il apparaît utile de bien distinguer les axes en question selon la fonction qu'ils remplissent à l'échelle de la commune.

- une fonction de **transit** pour certains,
- une fonction de **desserte inter-quartiers** et d'espace public pour d'autres,
- une fonction de **desserte interne** pour les derniers.

Une **modification des sens de circulation automobile** pourra également être expérimentée dans certains secteurs de la commune, de même que le réaménagement de certaines voies afin de renforcer le caractère urbain de certains axes ou encore de conforter les déplacements en mode doux.

3.3.2. Amplifier les conditions propices au développement des modes actifs

Si la voiture ne peut être totalement bannie de l'espace urbain, sa place et son utilisation peut être réduite au profit de modes plus économes et respectueux de l'environnement.

- **Réorganiser et renforcer l'offre de stationnement public à proximité des principaux générateurs de flux**

La commune souhaite poursuivre ce travail d'amélioration de l'**accessibilité de ses principales polarités**, en couplant dans la mesure du possible cette offre de stationnement renouvelée et des modes de déplacements plus respectueux de l'environnement (cheminements piétonniers...).

- **Gérer le stationnement public et privé de manière collective**

Cette **gestion renouvelée du stationnement**, visant à réduire les impacts de l'automobile, sera privilégiée sur les pourtours des espaces centraux afin de limiter les effets d'engorgement et de concentration (pollution de l'air, sonore, et visuelle).

Elle s'effectuera, le plus possible de manière collective, et ce, à différentes échelles :

- dans les nouvelles opérations d'aménagements (logements ou/et activités), seront autorisés les modes de stationnements alternatifs à l'offre de places individuelles sous formes de **zones de stationnement mutualisées ou collectives**,
- à l'échelle de la ville, en poursuivant les efforts engagés en matière de **stationnement public**, à proximité des générateurs de flux (équipements publics, commerces...).

3.3.3. Renforcer le maillage des cheminements doux

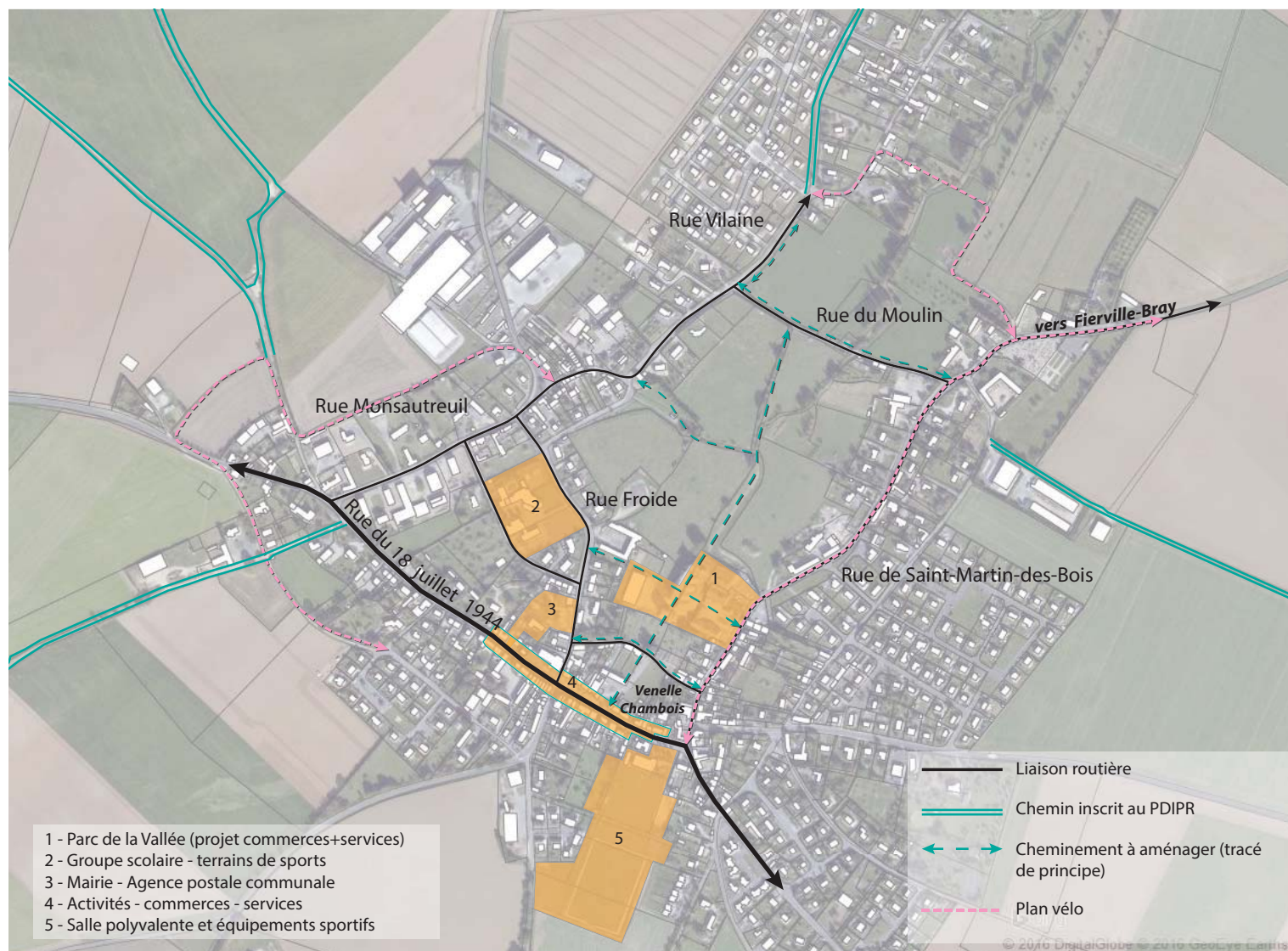
La commune de Saint-Sylvain dispose d'un réseau de cheminements susceptible d'être emprunté au quotidien par les habitants et les usagers de la commune.

La commune a en outre procédé à diverses acquisitions destinées à compléter l'offre de cheminements existante.

- **Mettre en place un véritable plan de circulations douces**

Une **boucle de liaisons douces** (partiellement existante), aménagée sur les pourtours du cœur de bourg, sera à la fois le support d'itinéraires quotidiens vers le centre-bourg et ses équipements, mais également vers les futurs quartiers d'habitat qui verront le jour dans les prochaines années.

Répondant à des priorités de sécurité et de confort, ces circuits seront prioritairement aménagés en site propre.



- **Permettre un partage de la voirie**

Afin de promouvoir les modes de déplacements à pied ou en vélo, les aménagements peuvent permettre d'associer automobilistes, piétons et cyclistes sur les mêmes voies en garantissant la sécurité et le confort de tous.

Suivant le gabarit des voies, il pourra s'agir de **simples mesures de modération du trafic automobile, d'aménagements de pistes cyclables** sur la chaussée ou sur les trottoirs, d'aménagements des carrefours sécurisant la traversée des cycles...

Chaque situation pourra ainsi étudiée selon ses capacités d'évolution et ses contraintes.

3.3.4. Veiller à la bonne intégration des extensions projetées dans le fonctionnement urbain de la commune

La réussite du projet de la commune passera en autres nécessités par **un bon positionnement** des extensions programmées au **cœur des flux** de la commune.

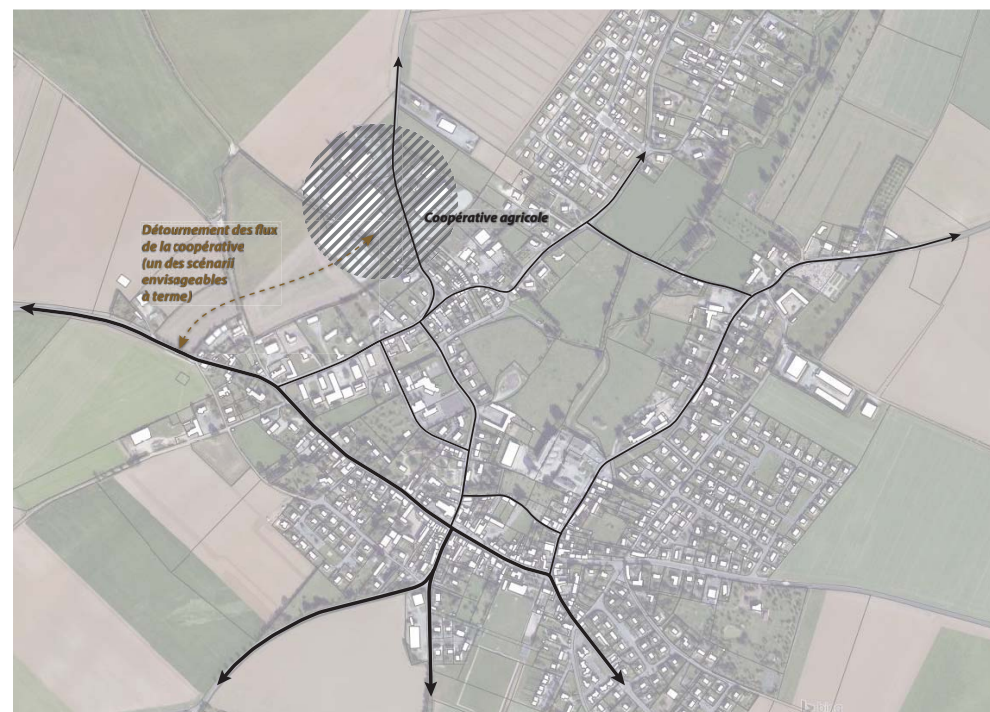
La commune veillera ainsi à **respecter les formes du relief comme élément identitaire** du territoire et **ses conséquences en termes d'impact visuel**, notamment lors de la réalisation des opérations futures (hauteur, co-visibilité...)

3.3.5. Gérer au mieux les flux de circulation générés par la présence de la coopérative agricole

La commune réfléchit depuis plusieurs années aux solutions qui s'offrent à elle pour tenter de limiter les désagréments liés aux flux générés par la coopérative qui, aujourd'hui, occasionnent des difficultés dans les zones résidentielles.

Qu'il s'agisse de nouvel ouvrage (voie...) ou de réglementation des flux (sens de circulation, priorité...), la commune entend oeuvrer dans le sens d'une amélioration de la gestion de ces flux source de conflits.

Pour l'heure, la commune ne prend toutefois aucune disposition réglementaire particulière dans ce sens... le dispositif «idéal» n'étant toujours pas défini à ce jour.



Le **soutien du dynamisme économique** de la commune représente **un enjeu fort d'intérêt intercommunal** et rappelé à ce titre dans son **plan stratégique**. La commune veillera ainsi à conforter l'ensemble de son appareil productif local en développant des **réponses différenciées selon les secteurs d'activité** concernés :

- le **commerce**, par le maintien et le renforcement de l'appareil existant (de proximité, comme de moyenne surface) et l'encouragement à l'implantation éventuelle de nouveaux établissements dans un objectif d'équilibre spatial et d'animation locale,
- les **services**, en rendant possible leur développement à l'intérieur de la zone urbaine mixte, et prioritairement dans le bourg,
- l'**agriculture et ses activités connexes**, en préservant notamment le domaine agricole et en garantissant la continuité des espaces concernés,
- l'**artisanat**, en garantissant aux établissements déjà présents la possibilité de se développer sous conditions in situ, tout en veillant à ce que les activités en question limitent au mieux leur impact (nuisances, risques) sur les quartiers d'habitat dans lesquels ces activités sont installées la plupart du temps... la commune ne disposant d'aucun espace d'accueil spécifique.

3.4.1. Poursuivre les efforts engagés afin de renforcer l'attractivité du centre-bourg et de ses commerces

L'**équipement commercial** de la commune **se doit d'être pérennisé voire renforcé** de manière à **conforter son statut de pôle de proximité vis-à-vis des petites communes situées aux alentours**. Aussi, la commune souhaite-t-elle réunir les conditions à même de garantir ce confortement, voire ce développement.

Deux régimes d'intervention (l'un fonctionnel, l'autre réglementaire) structurent les orientations du PLU en matière de développement commercial :

- le **confortement des conditions d'accessibilité, de circulation et de stationnement** dans le centre-bourg, de façon à continuer à capter et à tirer profit des flux de transit non négligeable tout au long de l'année (rue du 18 juillet 1944 notamment).

- la **pérennisation** et le **renforcement de l'offre de commerces en rez-de-chaussée** le long ou aux abords de la rue du 18 juillet

3.4.2. Garantir la bonne lisibilité de l'espace agricole et répondre aux besoins de l'appareil productif

Outre la **limitation des extensions de l'urbanisation** nécessaire à la **modération des impacts sur les espaces agricoles**, la volonté communale aujourd'hui est d'affirmer de manière claire la non constructibilité de ces espaces en maîtrisant les changements de destination (cf. infra).

Il s'agit ici de poursuivre et d'amplifier les efforts de clarification importants qui ont été réalisés avec la mise en place du Plan d'Occupation des Sols de la commune.

La **zone agricole**, mais également la **zone naturelle**, définissent ainsi **des espaces d'exploitation**. Une lisibilité aujourd'hui nécessaire pour situer ces espaces dans le marché des terres agricoles sur le long terme, hors de la pression du marché du foncier.

- **Soutenir l'agriculture par la mise en œuvre de dispositions réglementaires adaptées**

Outre l'objectif de lisibilité exposé ci-dessus, ce soutien passe notamment par la **restitution d'espaces en zone A ou N** (urbanisables dans le document en vigueur), et dont l'importance dépasse les objectifs de développement définis dans le présent document.

Cette **politique de limitation des prélèvements de terres agricoles** constitue un outil important de préservation de l'agriculture.

Par ailleurs, **une politique de changement de destination des bâtiments agricoles** est mise en œuvre : elle concerne la diversification agricole (gîtes ruraux, vente directe et espaces facilitant les circuits courts...), les équipements touristiques sans impact agricole et, exceptionnellement, l'habitat.

Enfin, le règlement du PLU prend les dispositions nécessaires afin de **donner corps au principe d'éloignement entre les exploitants et les tiers** en garantissant le respect d'une **distance minimale de 100 m par rapport aux bâtiments** liés aux exploitations. Une disposition qui permettra ainsi de ne pas créer de gêne supplémentaire en cas d'extension de logement ou de transformation d'usage d'un bâtiment.

- **Faire de la zone agricole et de la zone naturelle deux zones économiques à part entière**

La zone agricole devient une zone économique à part entière, réservée à l'exercice de la profession, y intégrant les activités de diversification (gîtes ruraux, tables d'hôte, locaux destinés à la vente de produits sur place...).

Une **partie importante du territoire** est ainsi et encore **destinée à l'agriculture**, même si une partie non négligeable est en zone naturelle, du fait de la prise en compte des espaces naturels d'intérêt identifiés sur la commune (vallon de la Muance). Les secteurs permettant aux exploitants de créer de nouveaux bâtiments sont bien entendu couverts par la zone agricole (A), mais ces constructions seront également autorisées en zone naturelle ordinaire (N).

Il s'agit donc ni plus ni moins avec le PLU d'affirmer les contours d'un **espace** et d'un **appareil productif pérennes**.

3

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

4

UNE COMMUNE DONT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EST CONFORTE



- Domaine agricole à préserver
- Espace naturel
- Commerces de proximité à conforter
- Espaces à vocation économique
- Espace bâti
- Renouvellement urbain d'anciens espaces économiques à faciliter sur le plan réglementaire
- Bâtiments d'activités à protéger des habitations et réciproquement
- Secteur préférentiel pour le déplacement éventuel de la supérette existante

3.5.1. Organiser le projet autour d'une trame verte et bleue clairement identifiée

La commune se caractérise par **un environnement naturel qui valorise directement sa qualité de vie** quotidienne, en particulier le vallon de la Muance et ses espaces connexes. Ce **capital d'espaces naturels** qui constitue **un atout à valoriser**, participera à la diversité des lieux d'accueil, des paysages urbains et des modes d'habiter. Un capital qui offre toutes sortes de possibilités aux habitants.

La **déclinaison schématique de la trame verte et bleue** qui suit a été élaborée par superposition de différents types d'espaces (tout en tenant compte du **Schéma Régional de Cohérence Ecologique** et bien entendu du **SCOT** qui identifie aujourd'hui une trame verte et bleue à l'échelle de la commune) :

- les **espaces naturels « extraordinaires »** qui correspondent à des territoires protégés ou inventoriés pour leur richesse écologique (ZNIEFF de type 1 et 2, zone humide, espace boisé ou végétal d'envergure significative...), qui ne concernent toutefois pas directement la commune de Saint-Sylvain,
- les **espaces naturels « ordinaires »** de type agro-naturel (bocage...),
- les **coupures d'urbanisation ou obstacles** (voies de communication, espaces urbanisés...).

Cette déclinaison brosse les contours de la future **ossature verte et bleue du territoire** qui, sur la commune, repose pour l'essentiel sur **le vallon de la Muance et ses espaces connexes**.

Cette ossature verte et bleue constituera un élément fédérateur à l'échelle de la commune (depuis les espaces publics urbains à dominante végétale... actuels ou à venir situés en cœur de bourg, jusqu'à l'échelle du grand paysage). **Une trame qui pourra servir de point d'ancrage à la valorisation de l'espace public** et à **l'aménagement d'itinéraires de déplacements doux** en site propre.

• Prendre en compte la topographie singulière du territoire

Comme indiqué plus haut, le projet communal veillera à respecter les formes du relief comme élément identitaire du territoire et ses conséquences en termes d'impact visuel, notamment lors de la réalisation des opérations futures (hauteur, co-visibilité...).

Au-delà, le PLU veillera à ce que les opérations futures n'occasionnent pas de nouveaux désordres en matière de gestion des eaux pluviales et n'aggravent pas la situation sur la question du ruissellement.

• Inventer des transitions douces entre la «ville habitée» et la «ville-nature»

Le PLU a également pour ambition de **maîtriser la qualité paysagère des franges urbaines** (effet de transition douce entre les espaces urbanisés et les espaces naturels).

Pour ce faire, il convient de conforter et de renforcer **la protection de la ceinture verte «naturelle» autour de la zone agglomérée** en s'appuyant sur les secteurs boisés et les linéaires de haies gantrissant une transition douce entre les espaces naturels et l'urbanisation.

• S'appuyer sur l'ossature verte et bleue identifiée pour redonner une certaine unité à l'espace urbain

Avec le PLU, **l'ossature verte et bleue** du territoire devient **un facteur de cohérence urbaine** à part entière, permettant tout à la fois de **définir les limites d'urbanisation**, d'implanter au mieux **les équipements publics**, d'établir un programme cohérent d'**itinéraires pour piétons et cyclistes** à partir des cheminements existants et bien entendu, de **délimiter au mieux les contours des opérations futures**.

Au-delà de **la nécessaire continuité de ces espaces entre eux**, c'est bien le raffermissement des liens entre les quartiers de la commune et ces derniers, qui doit être recherché.

- **Prolonger l'ossature verte et bleue à l'intérieur de l'espace urbain**

Au-delà de la protection de l'existant, le projet visera à **renforcer et à étendre dans la mesure du possible la trame existante à l'intérieur de l'espace urbanisé**. Dans ce sens, et au gré des projets, la commune pourra préconiser ou exiger selon les cas que certains éléments biologiques et paysagers, intégrés à l'espace urbain ou à sa périphérie immédiate et formant des continuités entre les espaces bâtis, soient pris en compte et confortés.

C'est tout le sens du parti pris retenu à l'occasion des études de reconversion du site SIAM, affirmant la volonté de prolonger le vallon de la Muance à l'intérieur de l'espace urbanisé, *via* le site en question.

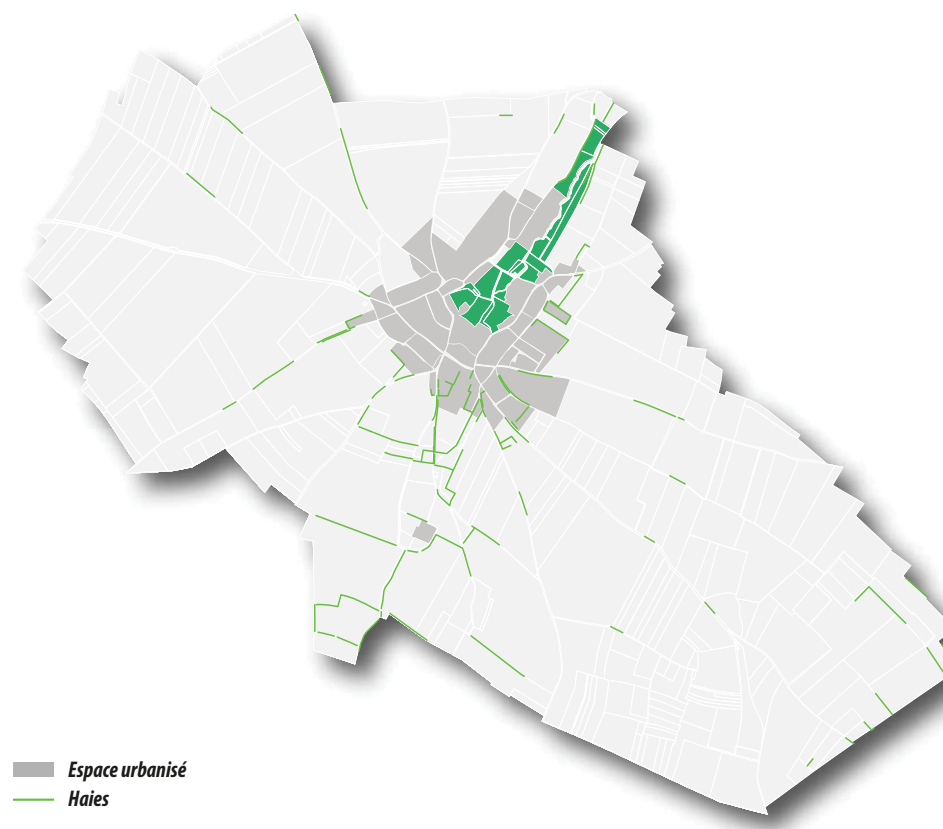
- **Multiplier les projets au contact ou ouverts sur l'ossature verte**

De **nouvelles opérations** (habitat, équipements, aménagements) sont programmées **en bordure immédiate de cette ossature verte** et bleue (Projet Parc de la Vallée - friche SIAM).

Cette proximité offre aujourd'hui **des opportunités pour le développement de projets** de toutes natures, **tirant profit d'aménités naturelles de grande qualité**, pouvant garantir ainsi un cadre de vie privilégié aux habitants de la commune.

Au-delà, les aménagements, et surtout les éventuels équipements qui pourraient voir le jour sur **les espaces verts urbains** identifiés, veilleront à respecter **des principes d'équilibre** (entre les vides et les pleins, les espaces non bâtis et bâtis), des principes d'échelle (volumétrie des bâtiments), **des principes d'inscription et d'implantation dans les sites concernés...** de manière à préserver dans la durée l'ouverture de ces espaces sur leur environnement et leur nécessaire continuité.

«Des haies à protéger, tant pour leur rôle sur le plan paysager, que fonctionnel.»



■ Espace urbanisé
— Haies

3.5.2. Protéger les espaces naturels les plus remarquables

- **Protéger les espaces naturels constituant les maillons des continuités vertes entre les zones urbanisées et les espaces ruraux**

La préoccupation de la commune, qui est d'assurer **la pérennisation et la valorisation des ressources naturelles** disponibles, est déclinée et traduite dans le PLU.

Le PLU contribue à cette politique de protection à plusieurs niveaux :

- en affichant une vocation naturelle pérenne ;
- en limitant ou en interdisant la constructibilité sur certains sites sensibles ;
- en inscrivant mieux les constructions dans les sites naturels et paysagers ;
- en utilisant l'ensemble des mesures de protection mises à disposition par la loi.

- **Préserver le domaine agricole et les espaces ruraux**

Le PADD intègre **le principe de maintien et de qualité de l'activité agricole** périurbaine sur le territoire par le maintien ou l'extension des espaces classés comme tels.

L'**importance économique de la filière agricole** n'est plus à démontrer. Aussi, les terres correspondantes font-elles l'objet, soit d'une protection stricte au titre du domaine agricole (A ou N), soit d'une protection stricte au titre de la protection des espaces sensibles (espace naturel majeur), soit d'une mesure de protection moins exclusive (espace naturel ordinaire protégé).

Au-delà, la coopérative agricole domiciliée sur la commune est également confortée et courverte par un zonage spécifique garantissant son développement.

- **Préserver les zones humides**

La préservation des espaces semi-bocagers des zones humides et du vallon de la Muance est assurée par le PLU.

Ces **zones humides** sont considérées comme des **espaces naturels d'expansion des crues** et, par ailleurs, présentent un intérêt écologique et biologique du point de vue de la préservation des espèces rares de la faune et de la flore.

3.5.3. Préserver et gérer les ressources naturelles

Plus de **86% du territoire** est **constitué d'espaces non urbanisés**. Cette très forte proportion constitue **un atout fondamental pour le territoire** qu'il est essentiel de préserver.

Le PADD favorise notamment **une prise en compte du territoire comme capital** de ressources indispensables aux équilibres de vie du milieu humain, animal et végétal.

En ce sens, la commune concentre ses efforts afin d'offrir à tous les habitants et usagers des services urbains qui limitent leur impact sur l'environnement.

En outre, les actions que le PLU entend promouvoir se répartissent en 4 thèmes :

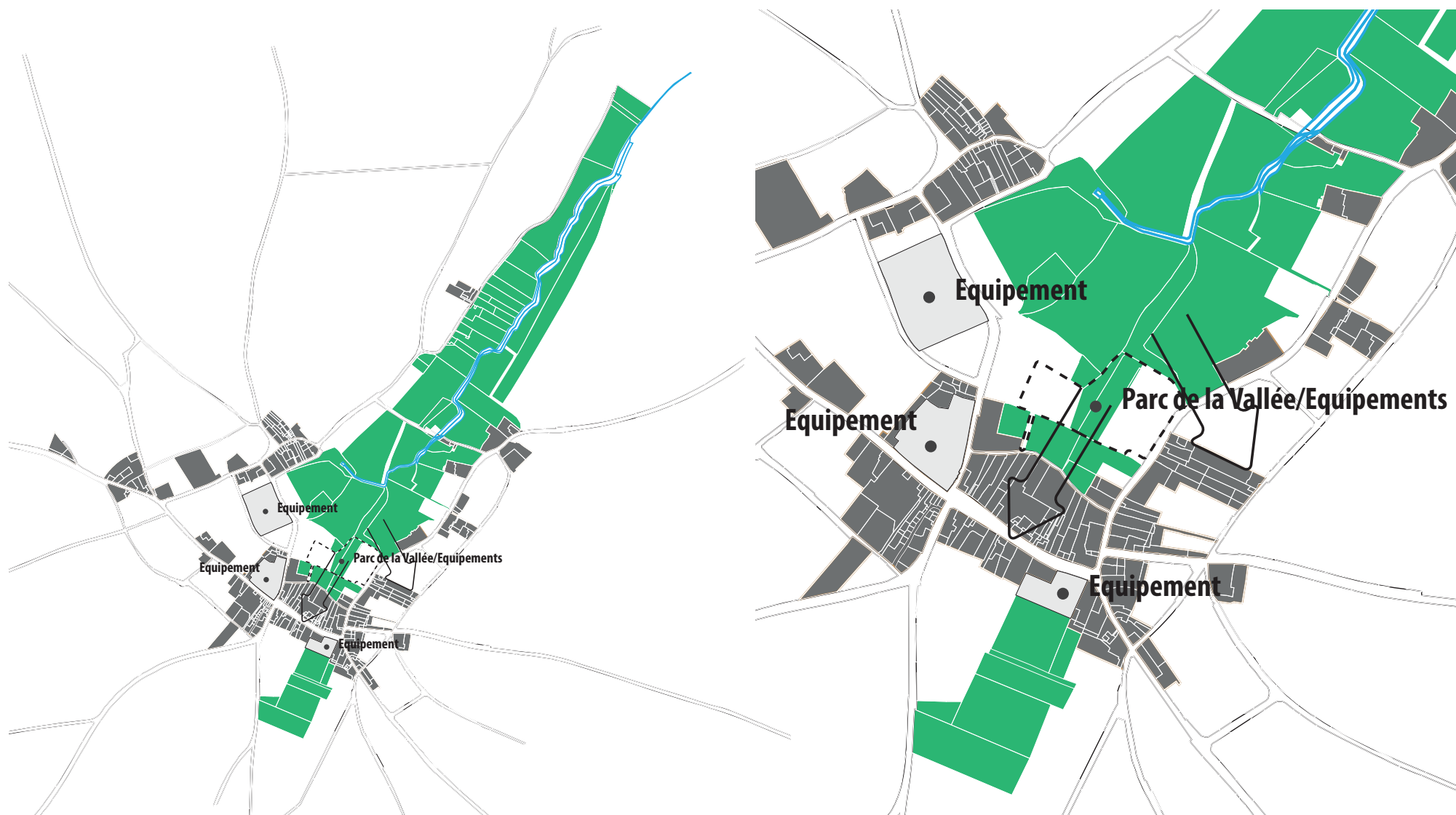
- la qualité de l'air ;
- la qualité de l'eau ;
- les énergies renouvelables ;
- la gestion des déchets.

3

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

5

UNE COMMUNE ARTICULANT NATURE ET URBANITE



3.5.4. 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'inondations par débordement de cours d'eau** d'une part et **le risque d'inondation par remontée de nappe** 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.

Enfin, et pour rappel, **la commune a subi des inondations importantes au cours de l'hiver 2000-2001 par l'effet cumulé de phénomènes de remontées de nappe phréatique et de ruissellements**. En 2010, conformément à l'autorisation préfectorale, la commune a réalisé des travaux d'assainissement pluvial très importants comprenant différents dispositifs, dont trois bassins de rétention, deux zones tampon avant rejet en milieu naturel et 1800 ml de réseau de collecte et de drainage. Des travaux qui permettent aujourd'hui de préserver et les biens et les personnes et de maîtriser les risques d'inondations.

- **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 une large partie de l'espace urbanisé.

Ce risque est 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 sensible.

3.5.5. Modérer la consommation d'espaces naturels

Les **ouvertures à l'urbanisation ont été calculées** le plus justement possible, après évaluation des capacités de développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle, par intensification et/ou renouvellement urbains.

En conséquence, les ouvertures à l'urbanisation (AU) sont estimées à **8,8 hectares environ pour les opérations mixtes** à vocation principale d'habitat.

Pour rappel, depuis 2007, date d'entrée en vigueur du PLU (soit 10 ans environ), **71 logements ont été réalisés** sous la forme d'habitat individuel essentiellement, par artificialisation d'espaces naturels avec une densité moyenne nette de l'ordre de **13,7 logements à l'hectare** ; soit, une consommation d'espace de **6,1 hectares environ** (0,6 ha par an).

En d'autres termes, à densité et modèle de développement constants (soit, par mode de développement extensif et à raison de 13,7 log/ha), la réalisation du projet exposé dans le PADD nécessiterait environ **10,2 ha** de zones d'urbanisation future pour atteindre les objectifs programmatiques définis, déduction faite des espaces nécessaires à la réalisation des voies et des espaces communs (15% environ) ; soit, **12 ha au total**.

Le PADD quant à lui définit comme objectif la réalisation de **140 logements environ sur les 10 prochaines années** :

- **110 logements réalisés en zone AU** sur **8,8 ha** de zone AU,
- **une trentaine** réalisée en zone U.

Au total, **la mise en oeuvre du PLU devrait donc permettre une économie de foncier de l'ordre de 3,2 ha environ**, sous l'effet conjugué d'une augmentation de la densité moyenne des opérations d'habitat et d'une optimisation du foncier en zone U.