

Département du Calvados



Commune de Saint-Contest

PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce n° **0a**



DOSSIER PLU

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint- Contest

Prescrite le 24/11/2016

Arrêtée le 23/05/2019

Approuvée le 12/12/2019

Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint- Contest

Arrêtée le 19/10/2021

Approuvée le 27/01/2022

Département du Calvados



Commune de Saint-Contest

PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce n° **0b**

LISTE DES PIÈCES DU PLU



Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint- Contest

Prescrite le 24/11/2016

Arrêtée le 23/05/2019

Approuvée le 12/12/2019

Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint- Contest

Arrêtée le 19/10/2021

Approuvée le 27/01/2022

0 INTRODUCTION

0a – Page de garde

0b – Liste des pièces

0c – Notice de modification n° 1 *[Version Modification n° 1]*

1 RAPPORT DE PRESENTATION

1a - volume 1 : Diagnostic thématique & enjeux

1b - volume 2 : Justifications

1c – volume 3 : Évaluation Environnementale

1d – volume 4 : Annexes

- Courrier de la SHUC
- Courriers de la Chambre d'Agriculture et de la DDTM justifiant le classement en zone «A» des fermes initialement en U ou 1AU
- Délibération de la commune de prendre acte du principe de création d'une ZAC sur le cœur de bourg
- Décision de la mission régionale d'autorité environnementale Relative à la réalisation d'une évaluation environnementale, concernant la RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-CONTEST (14)

2 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) *[VERSION MODIFICATION N°1]*

4 REGLEMENT ECRIT *[VERSION MODIFICATION N°1]*

5 REGLEMENT GRAPHIQUE

5a – Plan Zonage *[Version Modification n° 1]*

5b – Plan des risques

6 LIVRET DES ANNEXES

Annexe n° 1 : les servitudes d'utilité publique (SUP) *[Version Modification n° 1]*

Annexe n° 2 : annexes sanitaires

- Règlement général d'assainissement et attestation
- Plan du réseau d'assainissement des eaux usées
- Plan de l'adduction en eau potable et attestation

Annexe n° 3 : exposition au bruit

- cartes de bruit stratégiques (CSB), Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)
- classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Annexe n° 4 : Annexes relatives à l'archéologie

Annexe n° 5 : Annexes relatives AUX PROJETS METROPOLITAINS

- Tracé provisoire du projet de Boulevard Urbain Nord-Ouest - Communauté Urbaine de Caen La Mer
- Extrait du plan des emprises du projet de prolongement du Boulevard Weygand (=Boulevard Jean Moulin) - Communauté Urbaine de Caen La Mer

Annexe n° 6: Etude Hydraulique de zonage et de gestion des eaux pluviales

Département du Calvados



Commune de Saint-Contest

PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce n° 4



Modification n°1

Notice de présentation

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint- Contest

Prescrite le 24/11/2016

Arrêtée le 23/05/2019

Approuvée le 12/12/2019

Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint- Contest

Arrêtée le 19/10/2021

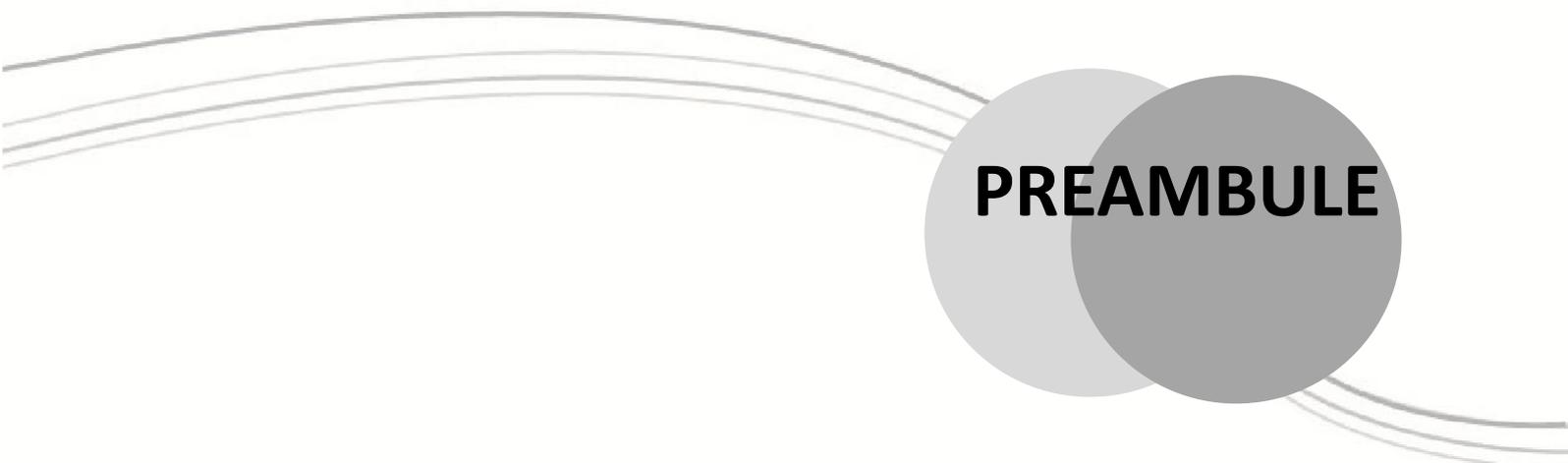
Approuvée le 27/01/2022

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PREAMBULE	5
A. Coordonnées du maitre d'ouvrage	6
B. Les objets de la modification	6
C. La justification de la procédure	7
D. Evaluation environnementale	9
E. Détail des éléments rectifiés	9
PREMIER POINT DE LA MODIFICATION	10
A. Introduction	11
Objectif du premier point de la modification	11
Objet du premier point de la modification du PLU	11
B. Le PLU modifié	13
Complément à la Pièce 1 - Rapport de présentation, Volume 1 : Diagnostic thématique et enjeux	13
Complément à la Pièce 1 - Rapport de présentation, Volume 2 : Justification du scénario de développement de la commune	16
Complément à la Pièce 1 – Rapport de présentation, Volume 3 : Evaluation environnementale	32
L'adaptation de la Pièce 3 - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	57
L'adaptation de la Pièce 4 – Règlement écrit	71
L'adaptation de la Pièce 5 – Règlement graphique : plan de zonage	75
C. L'exposé des motifs	77
DEUXIEME POINT DE LA MODIFICATION	78
A. Introduction	79
Objectif du deuxieme point de la modification	79
Objet du deuxieme point de la modification du PLU	79
B. Le PLU modifié	79
L'adaptation de la pièce 4 - règlement écrit	79

C. L'exposé des motifs	81
TROISIEME POINT DE LA MODIFICATION	82
A. Introduction	83
Objectif du troisième point de la modification	83
Objet du troisième point de la modification du PLU	83
B. Le PLU modifié	83
L'adaptation de la pièce 4 - règlement écrit	83
C. L'exposé des motifs	83
QUATRIEME POINT DE LA MODIFICATION	84
A. Introduction	85
Objectif du quatrième point de la modification	85
Objet du quatrième point de la modification du PLU	85
B. Le PLU modifié	85
L'adaptation de la pièce 4 - règlement écrit	85
C. L'exposé des motifs	86
CINQUIEME POINT DE LA MODIFICATION	87
A. Introduction	88
Objectif du cinquième point de la modification	88
Objet du cinquième point de la modification du PLU	88
B. Le PLU modifié	88
L'adaptation de la pièce 5 - règlement graphique	88
C. L'exposé des motifs	90
SIXIEME POINT DE LA MODIFICATION	93
A. Introduction	94
Objectif du sixième point de la modification	94
Objet du sixième point de la modification du PLU	94
B. Le PLU modifié	94
L'adaptation de la pièce 5 - règlement graphique	94

C. L'exposé des motifs	95
SEPTIEME POINT DE LA MODIFICATION	96
A. Introduction	97
Objectif du septième point de la modification	97
Objet du septième point de la modification du PLU	97
B. Le PLU modifié	97
L'adaptation de la pièce 6 - annexes	97
C. L'exposé des motifs	98
ANNEXE	99
Abrogation servitudes radioelectriques : courrier DDTM	99



PREAMBULE

A. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Communauté Urbaine de Caen la Mer
Direction de l'Urbanisme / Service Planification Urbaine
16 rue Rosa Parks
CS 52700
14027 CAEN CEDEX 9
Tél : 02.31.28.40.19

B. LES OBJETS DE LA MODIFICATION

La présente procédure est une modification ayant pour objet l'ajustement du règlement écrit et graphique en vue de :

1. **Mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT, dont la révision a été approuvée le 18 octobre 2019 et devenue exécutoire le 14 janvier 2020, et le PLH en vigueur, notamment au regard de la densité (20 logements par hectare pour le PLU avant modification contre 35 logements par hectare pour le SCoT).**
2. **Corriger des erreurs matérielles et/ou minimes du règlement :**
 - **Précisions sur le stationnement vélos dans le cadre de projets d'extension en zone U**
 - **Ajustement du retrait aux limites séparatives en zones UE**
 - **Ajustement du nombre de pans de toitures possibles sur l'ensemble des zones**
 - **Correction d'une erreur matérielle issue de la révision du PLU, portant sur le zonage de 3 parcelles sur le hameau Buron**
 - **Ajout d'une haie/alignement d'arbres à protéger au titre de l'art L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

C. LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

Le PLU de Saint-Contest a fait l'objet d'une révision engagée par la Commune de SAINT CONTEST ayant fait l'objet d'une approbation par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté urbaine de CAEN LA MER le 12 décembre 2019.

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme¹, les évolutions souhaitées ne rentrent pas dans le champ de la révision :

- Il n'y a pas changement des orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- Il n'y a pas réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière,
- Il n'y pas de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.
- Il ne s'agit pas d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Il ne s'agit pas de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La présente procédure de modification répond aux conditions posées par l'article L.153-36² du code de l'urbanisme : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».

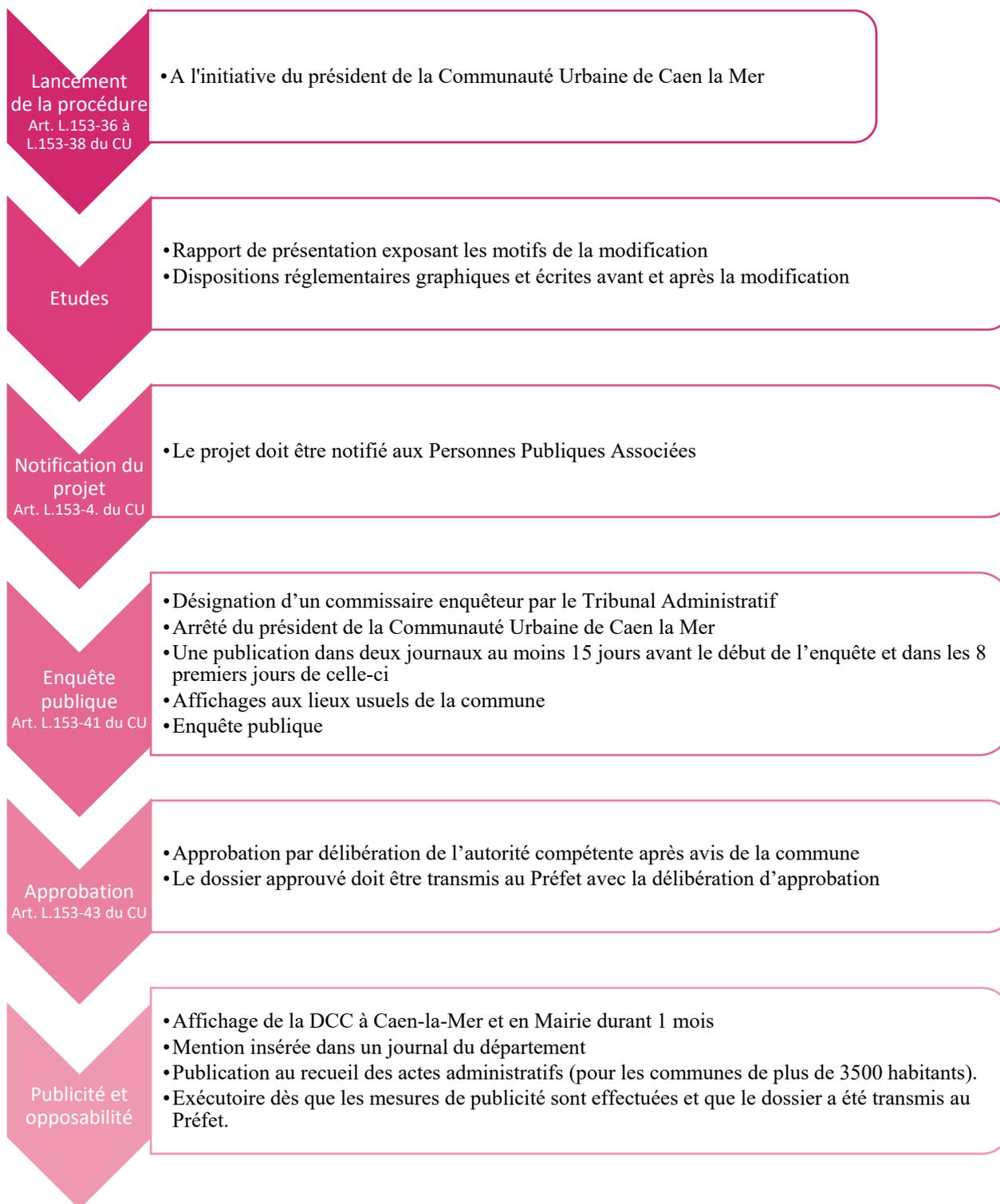
La présente procédure de modification du PLU est engagée par la Communauté urbaine de CAEN LA MER et confirmée par un passage en commission urbanisme et aménagement du 5 janvier 2021.

¹ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037666741/

²

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000031211406/#LEGISCTA000031211751

Description de la procédure



D. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le dossier de modification du PLU de SAINT-CONTEST est élaboré au titre des articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

Le choix de la procédure de modification implique que l'évolution du PLU n'est pas de nature :

- A réduire une zone naturelle ou agricole, ou encore un Espace Boisé Classé du PLU ;
- A induire de graves risques de nuisances ;
- A impacter les espaces naturels ou paysagers sensibles du territoire.

L'évaluation environnementale du PLU sera ajustée de manière proportionnelle aux enjeux de la modification afin de reporter la mesure des évolutions induite par la procédure de modification du PLU qui peuvent être de nature à porter des incidences sur les caractéristiques agricoles et environnementales, la santé des habitants, ...

E. DETAIL DES ELEMENTS RECTIFIES

Les éléments suivants du PLU seront modifiés dans le cadre du premier point de la modification :

- Pièce 3 - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Pièce 4 – Règlement écrit
- Pièce 5 – Règlement graphique : plan de zonage

Des compléments de justification à la pièce 1 – Rapport de présentation, font l'objet de la présente notice de modification.

Dans le cadre des points 2 à 4 de la modification, seule la pièce 4 – Règlement écrit est modifié. Il s'agit de l'adaptation minimale ou la correction d'erreurs matérielles de certains articles ponctuels du document. Le 5^{ème} point de la modification concerne la pièce 5 – Règlement graphique.

Dans la suite du document, les éléments du PLU approuvé le 12 décembre 2019 sont repris en encadrés de fond gris. Les encadrés en fond blanc contiennent les éléments modifiés ou ajoutés dans le cadre de la modification.

Afin de faciliter la compréhension des éléments modifiés ou ajoutés, l'ensemble de ces éléments sont écrits (ou barrés le cas échéant) en rose au sein de ces encadrés.



PREMIER POINT DE LA MODIFICATION

A. INTRODUCTION

OBJECTIF DU PREMIER POINT DE LA MODIFICATION

L'objectif du premier point de la modification est de mettre en compatibilité le PLU de SAINT-CONTEST, approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté urbaine de CAEN LA MER le 12 décembre 2019, avec les documents de planification de hiérarchie supérieure approuvés postérieurement :

- Le SCoT de CAEN NORMANDIE METROPOLE ayant fait l'objet d'une procédure de révision approuvée le 18 octobre 2019 et devenue exécutoire le 14 janvier 2020,
- Le PLH 2019-2024 adopté par le Conseil communautaire de la CU Caen-la-Mer le 30 janvier 2020.

Il s'avère que le SCoT et le PLH prévoient une règle de densité minimale de 35 logements/ ha. Or, le PLU approuvé antérieurement fixe une densité minimum de 20 logements / ha, il en résulte donc une divergence.

L'objectif du premier point de la modification vise à intégrer les règles de densité minimale prévues par le PLH en déclinaison des objectifs du SCoT.

OBJET DU PREMIER POINT DE LA MODIFICATION DU PLU

Sur ce premier point, la modification du PLU de Saint-Contest porte sur :

- Pièce 1, volume 1 // L'actualisation des éléments de diagnostic concernant le **besoin en logements et la prospective démographique**.
- Pièce 1, volume 2 // L'actualisation de la **justification du scénario de développement de la commune**, à la fois démographique et foncier, notamment par l'actualisation du potentiel foncier mutable. Ceci en conservant les bases du projet de développement :
 - Maitriser le dynamisme démographique pour atteindre 3000 habitants d'ici 2030
 - Assurer un développement urbain permettant un développement équilibré entre les hameaux
 - Favoriser un urbanisme économe en foncier, en favorisant la densification des espaces bâtis en fonction des possibilités.
- Pièce 1, Volume 3 // **L'ajustement manière proportionnelle aux enjeux de la modification de l'évaluation environnementale** du PLU afin de reporter la mesure des évolutions induites par la procédure de modification du PLU est de nature à porter des incidences sur les caractéristiques agricoles et environnementales, la santé des habitants, ...
- Pièce 3 // L'ajustement des éléments de programmation et d'emprises foncières des deux **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** à vocation résidentielle ('*Coeur de bourg*' et '*Buron*') de sorte à décliner dans un rapport de conformité les objectifs du SCoT et du PLH afin :
 - D'atteindre une densité nette résidentielle minimale moyenne d'au moins 35 logements par hectare pour les opérations de plus de 5000 m²,
 - De répondre aux objectifs de localisation de production de logements sociaux.

Et la création d'une nouvelle OAP à vocation résidentielle Clos d'Ardenne, visant à accompagner la réalisation d'un projet d'aménagement en entrée sud du hameau Buron.

- Pièce 4 // **L’ajustement du règlement écrit** afin de préciser ponctuellement les conditions d’implantation dans les zones AU ajustées et de destination des bâtiments sur le secteur de la Demeurée reclassé en N.
- Pièce 5 // **L’ajustement du plan de zonage réglementaire**, en ce qui concerne les zones :
 - AUBourg,
 - AUaBourg,
 - AUBuron.

La présente note constitue le rapport de présentation de la modification n°1. Elle synthétise les additifs et modifications liées aux objets de la modification.

La Pièce 1 – Rapport de présentation est précisé sur ces 3 premiers volumes : Diagnostic, Justification et Evaluation Environnementale). La présente note synthétise les additifs de cette Pièce, qui n’est pas rééditée ni écrasée.

Seules les pièces suivantes sont rééditées et écrasent les pièces vigueur :

- Pièce 3 – Orientations d’Aménagement et de programmation
- Pièce 4 – Règlement écrit
- Pièce 5 – Règlement graphique : plan de zonage

B. LE PLU MODIFIE

COMPLEMENT A LA PIECE 1 - RAPPORT DE PRESENTATION, VOLUME 1 : DIAGNOSTIC THEMATIQUE ET ENJEUX

Extrait du PLU approuvé le 12 décembre 2019

D. CONSTRUCTION ET BESOINS EN LOGEMENTS ENTRE 2007-2012

	RETROSPECTIF Saint-Contest		2012	
	2007	var.an		
Population municipale	2351		2493	
Croissance annuelle		28 1,18%		
Solde naturel		0,5%		
Solde migratoire		0,7%		
Population des ménages	2350		2472	
Taille moyenne des ménages	2,8		2,6	
Taux de desserrement		-1,47%		
Parc logements	856	24	978	
Résidences principales	830	97% 24	951	97%
Résidences secondaires	8	0,9% -2	0	0,0%
Logements vacants	18	2,1% 2	26	2,7%
Renouvellement /an		1		
Taux de renouvellement/an		0,12%		
RENOUVELLEMENT		1		
VARIATION RES SEC		-2		
VARIATION LOG VAC		2		
DESSERREMENT		15		
POINT MORT		16		
EFFET DEMOGRAPHIQUE		9		
Constructions neuves/an		25		

*sources :

1-Données INSEE 2012 et 2007

2- Calculé à partir des données Sitadel

Une production de logements suffisante pour accompagner la croissance démographique entre 2007 et 2012

• Le «point mort» indique que 16 constructions neuves par an étaient nécessaires pour maintenir la population.

• Or, ce sont 25 logements en moyenne qui ont été construits par an sur la période 2007-2012. Notamment du fait de l'opération de la Clé des Champs.

16- 25 = 9 logements supplémentaires

soit 9 logements qui ont permis d'accueillir de nouveaux ménages sur la commune.

Explication des principes généraux

La notion de **point mort** détermine le nombre de logements qui doivent être construits pour arriver à maintenir sur un territoire la population en place.

POINT MORT =D+R+V

• **Le desserrement des ménages** : La taille des ménages diminue. Il faut donc plus de logements pour arriver à loger un même nombre d'habitants.

$D = (\text{population des ménages en 2007} / \text{taille moyenne des ménages 2012}) - \text{nombre de résidences principales de 2012}$

• **Le renouvellement du parc** prend en considération l'évolution des constructions (destruction, réhabilitation, division, changement de destination...)

$R = \text{Total constructions neuves} - \text{variation du nombre de logements}$

• **La variation des logements vacants et des résidences secondaires** : La baisse de la vacance ou la transformation de résidences secondaires en résidences principales constituent le troisième facteur de variation de l'offre de logements.

$V = \text{Variation du nombre de résidences secondaires} + \text{variation du nombre de logements vacants}$

- **Construction sur la période 2007-2012** : 127 logements dont 10 logements pour personnes âgées.

- **Objectifs PLH** : 84 dont 41 logements pour personnes âgées.



C. EXERCICE DE PROSPECTIVE : HYPOTHÈSE DE RÉFÉRENCE - MAINTIEN DE LA POPULATION

	2007	2007 à 2012 variation annuelle	2012	2012 à 2030 variation annuelle	2030
Population municipale	2351		2493		2493
Croissance annuelle		1.18%		0.00%	
Population des ménages	2350		2472		2472
Taille moyenne des ménage	2.60		2.60		2.46
Taux de desserrement		-1.47%		-0.30%	
Parc logements	856	24	978		1039
Résidences principales	830	97% 24	951	97%	1004
Résidences secondaires	8	0.9% -2	0	0.0%	4
Logements vacants	18	2.1% 2	26	2.7%	31
Renouvellement /an		1		1	
Taux de renouvellement/an		0.12%		0.2%	
POINT MORT		16		4	
RENOUVELLEMENT		1		1	
VARIATION RES SEC		-2		0	
VARIATION LOG VAC		2		0	
DESSERREMENT		15		3	
EFFET DEMOGRAPHIQUE		9		0	
Constructions neuves		25		4	80
Nombre de logements construits de 2012 à 2019				6	45
Nombre de logements à construire d'ici 2030				3	35

CETTE HYPOTHÈSE DE TRAVAIL NE S'INSCRIT PAS DANS LA CONTINUITÉ DU PLH 2010-2015

Elle permet d'estimer le nombre de logements qu'il faudrait produire seulement pour maintenir la population St-Contoise à **2493 habitants**.

Le solde naturel baisserait en raison d'une baisse d'offre de logements à destination des familles, le solde migratoire deviendrait par ailleurs négatif en raison d'une incapacité de la commune à accueillir les plus âgés et les jeunes décohabitants.

Conformément aux projections de l'INSEE, le phénomène de desserrement des ménages s'atténuerait mais resterait présent compte-tenu d'un faible niveau de construction qui limiterait les parcours résidentiels.

Le nombre de logements vacants se stabiliserait autour de 3%.

Aucune démolition de logement n'étant prévue, le taux de renouvellement resterait très faible.

Dans ces conditions, **la construction de 80 logements serait nécessaire.**

- entre 2012 et 2019 : 45 logements ont été construits (données communales)
- de 2019 à 2030 seulement 35 logements seraient alors à construire
- Pour rappel, le PLH prévoyait la construction de 84 logements entre 2010 et 2015.

2493 HABITANTS

35 LOGEMENTS

Le foncier mutable ou densifiable recensé permettrait de répondre aux besoins du scénario avec la construction de 54 logements dans l'enveloppe urbaine.



D. EXERCICE DE PROSPECTIVE : SCÉNARIO RETENU UNE CROISSANCE SOUTENUE MOTEUR DU DYNAMISME SAINT-CONTESTOIS

	2007	2007 à 2012 variation annuelle	2012	2012 à 2030 variation annuelle	2030
Population municipale	2351		2493		3000
Croissance annuelle		1.18%		1.0%	
Population des ménages	2350		2472		2975
Taille moyenne des ménage	2.80		2.60		2.48
Taux de desserrement		-1.5%		-0.3%	
Parc logements	856	24	978		1248
Résidences principales	830	97% 24	951	97%	1198
Résidences secondaires	8	0.9% -2	0	0.0%	0
Logements vacants	18	2.1% 2	26	2.7%	50
Renouvellement /an		1		0.1	
Taux de renouvellement/an		0.1%		0.01%	
POINT MORT		16		4	
RENOUVELLEMENT		1		0	
VARIATION RES SEC		-2		0	
VARIATION LOG VAC		2		1	
DESSERREMENT		15		2	
EFFET DEMOGRAPHIQUE		9		11	
Constructions neuves		25		15	273
Nombre de logements construits de 2012 à 2019				6	45
Nombre de logements à construire d'ici 2030				21	228

UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE SOUTENUE MAIS QUI S'INSCRIT DANS LA CONTINUITÉ DU PLH 2010-2015

Ce niveau de croissance permettrait d'atteindre **3000 habitants en 2030**. Plus faible que sur la période passée, cette croissance serait composée d'un solde naturel qui resterait stable et d'un solde migratoire en légère baisse : les logements construits permettant avant tout les parcours résidentiels internes.

Le phénomène de desserrement des ménages s'atténuerait, conformément aux projections de l'INSEE, et en raison d'une volonté communale de maintenir et attirer les familles pour freiner le vieillissement de la population (indice de jeunesse passé de 2,28 à 1,29 en 5 ans). Le desserrement des ménages resterait présent malgré tout, compte-tenu du profil familial de la commune.

Le nombre de logements vacants évoluerait autour de 4% en raison d'une offre locative plus étoffée permettant d'alimenter les parcours résidentiels.

Aucune démolition de logement n'étant prévue, le taux de renouvellement resterait très faible.

Dans ces conditions, **la construction de 273 logements serait nécessaire.**

- entre 2012 et 2019 : 45 logements ont été construits (données communales)
- de 2019 à 2030 il faudrait permettre la construction de 228 logements
- Pour rappel, le PLH prévoyait la construction de 84 logements entre 2010 et 2015. (soit 17 logements /an)

3000 HABITANTS

228 LOGEMENTS

Le foncier mutable permettrait la construction de 54 logements dans l'enveloppe urbaine

Soit un besoin d'environ 10 ha en extension urbaine selon une densité nette de 20 log/ha (soit 17 log./ha brut) à destination d'habitat selon le PLH et SCOT en vigueur.



Ajout au chapitre du PLU approuvé le 12 décembre 2019

L'analyse de la construction et du besoin de logements réalisée sur la période 2007-2012 dans le cadre du diagnostic du PLU approuvé le 12 décembre 2019 reste le point de référence pour l'actualisation du besoin en logements en lien avec le scénario démographique retenu.

Dans le cadre de la modification du PLU et son adaptation aux objectifs de densité portés par le PLH en vigueur, en déclinaison des objectifs du SCoT, **la prospective démographique portée par le PLU approuvé le 12 décembre 2019 n'est pas remise en cause.**

Le PLU de Saint-Contest se base sur une hypothèse de développement réaliste. Elle correspond à une croissance démographique soutenue dans la continuité du PLH 2010-2015 et en accord avec sa position aux abords immédiats de la ville de Caen et au coeur de la métropole Caennaise. Cette partie est notamment détaillée dans les pages 16 à 18 du rapport de présentation - Volume 2 du dossier de PLU.

Le scénario démographique retenu reste ainsi identique, avec une croissance démographique soutenue, qui s'inscrit en cohérence avec l'identification de Saint-Contest comme commune de la Couronne Urbaine de Caen et les objectifs du PLH en vigueur.

Ainsi restent valables les conclusions suivantes :

- La construction de 273 logements pour atteindre une population d'environ 3000 habitants
- 45 logements construits entre 2012 et 2019 qui participent à cet objectif, auxquels s'ajoutent 4 nouveaux logements construits entre 2019 et début 2021 (données communales) ; portant à 49 le nombre de logements construits qui participent à l'objectif de construction de logements de la commune
- Générant ainsi un total de **224 logements restants à construire d'ici 2030** pour atteindre les objectifs démographiques de la commune.

La prise en compte du potentiel de densification et de mobilisation du tissu existant à cet objectif met en évidence un potentiel de 54 logements mobilisables (voir justifications du scénario démographique et besoin de logements : pièce 1, Volume 2, Partie 1, Chapitre III).

En résulte la nécessité de **construire 170 nouveaux logements en extension**, soit un besoin de terrains en extension **d'environ 6,5 hectares**, sur la base d'une densité nette de 35 logements par hectare et un ratio de 25% supplémentaires d'espaces dédiés aux aménagements publics et VRD (voir détails pages suivantes).

COMPLEMENT A LA PIECE 1 - RAPPORT DE PRESENTATION, VOLUME 2 : JUSTIFICATION DU SCENARIO DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Au sein de la pièce 1, volume 2 : justification du scénario de développement de la commune, plusieurs éléments de justification sont amenés à être modifiés ou complétés de manière à intégrer les éléments suivants :

- Partie 1 – III. Choix du scénario démographique et déclinaison des besoins en foncier
 - o B. Déclinaison des besoins en superficie
 - Mise à jour des besoins de construction de logements au regard d'objectifs d'évolution démographiques identiques au PLU approuvé le 12 décembre 2019. Cette mise à jour vise à adapter les besoins de logements en extension et donc les superficies nécessaires à ouvrir en zones AU.
 - o C. Localisation des secteurs stratégiques de développement et projet de ville
 - Mise à jour du plan de localisation des emprises stratégiques de développement et des zones AU correspondantes
- Partie 2 - II. La justification des choix retenus pour délimiter les zones / Preamble : Présentation et résumé pédagogique de la démarche d'élaboration du plan de zonage / Proposition de règlement et d'OAP
 - Complément en ajout, qui explicitera les évolutions spécifiques liés à la modification et précisera les réductions de zones AU. Un bilan de surfaces des évolutions de zonages entre le PLU approuvé le 12 décembre 2019 et le PLU modifié, accompagné d'un plan de localisation, vient préciser les apports spécifiques à la modification.
- Partie 3 – Compatibilité avec les documents supra-communaux - I. Le SCoT de Caen-Métropole
 - Mise à jour de l'ensemble du chapitre pour être en compatibilité avec le SCoT révisé et exécutoire depuis le 20 janvier 2020.
- Partie 3 – Compatibilité avec les documents supra-communaux - II. Le PLH de Caen-la-Mer
 - Modification ponctuelle de la référence au PLH en vigueur.
- Partie 4 – Analyse de la consommation des espaces
 - Complément en ajout, qui explicite les évolutions de consommation d'espace entre le PLU approuvé le 12 décembre 2019, et le PLU modifié, identifiant les réductions de zones AU au bénéfice des terrains agricoles

Partie 1 - III. CHOIX DU SCENARIO DEMOGRAPHIQUE ET DECLINAISON DES BESOINS EN FONCIER

Extrait du PLU approuvé le 12 décembre 2019

B. DECLINAISON DES BESOINS EN SUPERFICIE

Logements réalisables via le foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine existante

Le scénario démographique retenu nécessite de construire 273 logements pour atteindre le nombre d'habitants visé en 2030.

La carte ci-contre repère les potentialités foncières théoriques identifiées dans le tissu urbain existant de Saint-Contest (cf. détails dans le rapport de présentation vol.1 / II. Approche spatiale / I. La commune en devenir).



Nous obtenons ainsi 7.6 ha de foncier théoriquement disponible avant rétention, dont :

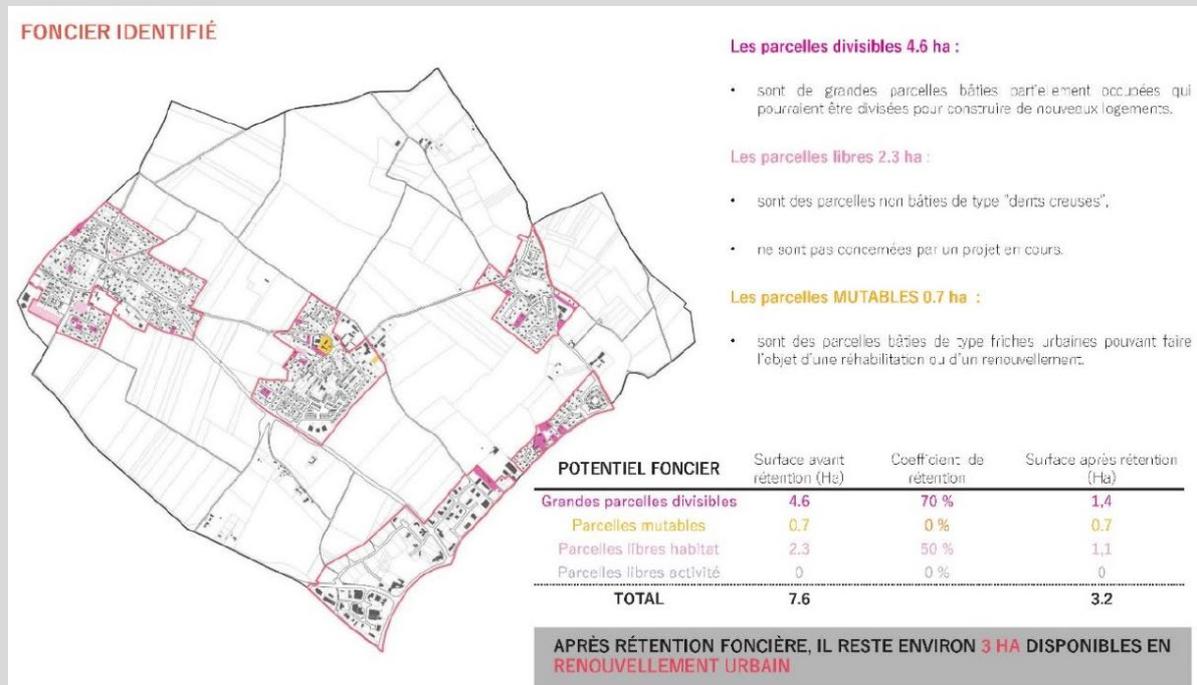
- Dents creuses/parcelles libres : 2.3 ha
- Foncier issu de division parcellaire : 4.6 ha
- Foncier mutable : 0.7 ha

Soit après rétention = 3ha

Estimation des coefficients de rétention

Le phénomène de rétention foncière des propriétaires doit être pris en compte pour affiner l'approche théorique. Sur la base de la connaissance qu'ont les élus de leur commune appuyée de l'observation des divisions parcellaires effectuées ces dernières années, les pratiques estimées au regard du contexte communal sont les suivantes :

- Taux estimé à 50% pour les parcelles non bâties à destination d'habitat.
- Les parcelles libres au coeur de l'enveloppe urbaine étaient déjà recensées en 2006. Celles-ci sont soit cultivées soit mal positionnées par rapport à l'espace public. Leur commercialisation est donc plus compliquée ou non souhaitée.
- Taux estimé à 0% pour les parcelles non bâties à destination d'activité
- Les parcelles recensées comme disponibles à destination d'activité ont fait l'objet d'une opération d'ensemble. Leur état de parcelle libre n'est pas dû à la rétention foncière mais aux délais de commercialisation.
- Taux estimé à 70% pour les parcelles bâties divisibles
- En raison du niveau de vie sur la commune, du peu de divisions parcellaires observées, de la nature de l'occupation de ces grandes parcelles (beaucoup de potagers) et du caractère rural de la commune que viennent chercher les habitants, la propension à la division parcellaire sur la commune est faible.
- Taux estimé à 0% sur le foncier mutable
- Les parcelles considérées comme mutables font partie de la future ZAC à vocation d'habitat sur le centre bourg, le taux de rétention est donc nul.



➤ Soit :

Après rétention, 3 ha de foncier mobilisable en renouvellement urbain identifiés pour l'habitat permettraient de créer environ 54 logements selon une densité moyenne de 20 logt/ha net.

➤ Depuis 2012, environ 45 logements ont été réalisés et/ou sont en cours (Permis d'Aménager ou Permis de Construire déposés).

Les projets en cours et le potentiel foncier mobilisable permettraient de réaliser 99 logements (45 +54). Afin d'atteindre l'objectif de 273 logements, il est nécessaire de construire 174 logements en extension urbaine.

Avec une densité brute projetée de 17 logt/ha (équivalent à 20 logt / ha net), il sera donc nécessaire d'ouvrir 10 ha en extension urbaine pour répondre à l'objectif démographique visé en 2030 conformément aux SCoT et PLH en vigueur.

Ajout au chapitre du PLU approuvé le 12 décembre 2019

B. DECLINAISON DES BESOINS EN SUPERFICIE

Complément dans le cadre du dossier de modification :

Les objectifs d'évolution démographique de la commune restent inchangés par rapport au PLU approuvé en 2019, générant un besoin de création de 273 logements. Sur la base de cet objectif, la répartition de création de logement est analysée comme suit dans le cadre de la mise à jour des données en lien avec le dossier de modification du PLU :

- **Environ 54 logements mobilisables en renouvellement urbain** : le nombre de logements réalisables via le foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine existante reste identique à l'analyse réalisée dans le cadre du PLU approuvé en 2019, tout comme l'estimation des coefficients de rétention.
- **Environ 49 logements identifiés comme réalisés ou en cours** : 4 logements supplémentaires sont identifiés depuis l'analyse réalisée dans le cadre du PLU approuvé en 2019, sur la base des permis d'aménager ou permis de construire déposés.

Les projets en cours et le potentiel foncier mobilisable permettraient donc de réaliser un total d'environ 103 logements. Ainsi, pour atteindre l'objectif de **273 logements**, il est nécessaire de construire **170 logements en extension urbaine**.

Conformément au SCoT et au PLH en vigueur, la densité nette projetée de 35 logements par hectare est applicable pour toute opération supérieure à 5000m² en extension urbaine et en tissu urbain existant, générant un besoin d'environ 4,9 hectares nets en extension dédiés au logement.

Compte tenu des ambitions de la commune en termes de qualité de vie, un ratio d'environ 25% pour la création d'espaces dédiés aux VRD, espaces publics et franges paysagères est retenu à ce stade. Ils traduisent pour la commune la volonté :

- D'offrir des espaces publics généreux, en respiration de logements dont la densité sera plus importante à l'avenir qu'en comparaison au tissu existant, notamment sur certains quartiers en proximité du cœur de bourg dans lesquels pourront être développés des logements collectifs.
- De permettre la création, dans le cadre de projets d'aménagement, de franges paysagères qualitatives et épaisses en articulation entre zones résidentielles et zones agricoles, en cohérence avec les orientations du SCoT

Ce ratio de 25 % appliqué à la surface des aménagements publics et les voiries et espaces verts dans les opérations d'aménagement prévues au sein de la ZAC communale multi sites est décliné de la manière suivante : il s'agit de l'ensemble des espaces non cessibles d'une opération d'aménagement qui vont être traités en espaces publics. Ils sont donc déduits de la surface totale qui sera aménagée, on y retrouve : les espaces de voirie (comme la bande roulante, les trottoirs, les éventuelles pistes cyclables, cheminements piétonniers ou les voies douces), les ouvrages de gestion des eaux pluviales, la lisière verte prévue au titre du SCoT au contact des espaces naturels et agricoles ou encore des espaces verts et de convivialité de l'opération.

Ce qui en calcul correspond à l'opération suivante : 6,5 ha bruts – 25% d'aménagements publics et VRD (1,6 ha) = 4,9 ha d'espaces à aménager.

Le ratio choisi se justifie par la réponse aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) p. 6 : « Maintenir l'identité et la complémentarité des hameaux : Garantir la qualité urbaine avec des aménagements publics et VRD généreux permettant de respecter « l'esprit hameau » des zones de développement en extension / Maitriser les volumes d'espaces dédiés aux aménagements publics et VRD, qui peuvent aller jusqu'à 30 ou 35% dans certains projets, afin de prendre en compte les enjeux liés à leur entretien.»

La part d'espaces verts et publics qui est retranchée de la surface brute de opérations d'aménagement est donc bien compatible avec les orientations du PADD en garantissant une dimension minimale de ces espaces et qui pourra parfois être supérieure.

Sur la base de ces analyses et d'une densité nette de 35 logements par hectare, conformément aux objectifs du SCoT et du PLH en vigueur, il sera donc nécessaire de mobiliser environ 6,5 hectares en extension urbaine pour répondre à l'objectif démographique visé en 2030.

Le PLU approuvé en 2019 dispose de 9,1 ha de zones AU. Il s'agit donc dans le cadre de la présente modification, de déclasser environ 2,6 ha de zones AU.

Extrait du PLU approuvé le 12 décembre 2019

C. LOCALISATION DES SECTEURS STRATEGIQUES DE DEVELOPPEMENT ET PROJET DE VILLE

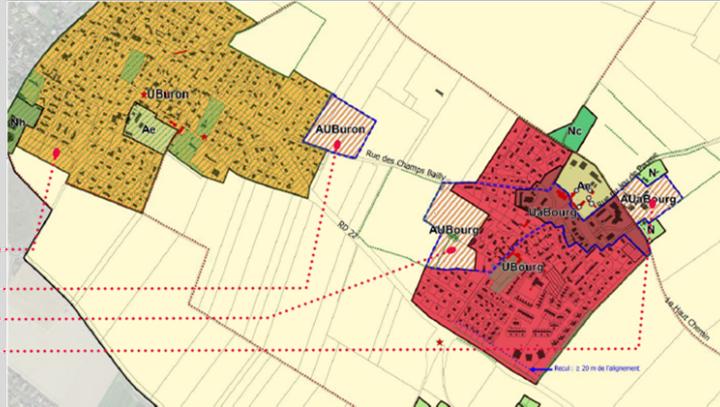
Les secteurs d'extension urbaine identifiés à vocation d'habitat

Pour rappel, le plan de zonage du PLU de 2006 :



- Surface : 1,1 ha
- Extension 1 : AU Buron (Surface : 2,9 ha)
- Extension 2 : AU Bourg (Surface : 3,8 ha)
- Extension 3 : AUa Bourg (Surface : 2,2ha)

Soit 10 ha.



Ajout au chapitre du PLU approuvé le 12 décembre 2019

C. LOCALISATION DES SECTEURS STRATEGIQUES DE DEVELOPPEMENT ET PROJET DE VILLE

Les secteurs d'extension urbaine identifiés à vocation d'habitat, issus d'une réduction des emprises AU du PLU approuvé en 2019, couvrent une superficie totale de 6,5 hectares dans le cadre du PLU modifié.

Leur localisation est la suivante :



Un total de zones en extension dédié à l'habitat de **6,5 ha**



Extension 1
AU BURON
2,6 ha

Extension 2
AU BOURG
2,5 ha

Extension 2
AUa BOURG
1,4 ha

Partie 2 - II. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES

Extrait du PLU approuvé le 12 décembre 2019

A. PREAMBULE : PRESENTATION ET RESUME PEDAGOGIQUE DE LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLAN DE ZONAGE // 2. PROPOSITION DES REGLEMENT ET D'OAP

S'INSCRIRE DANS UNE DYNAMIQUE DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE VERTUEUSE LIMITANT LA CONSOMMATION FONCIERE

PROTEGER ET DEVELOPPER LES ESPACES NATURELS

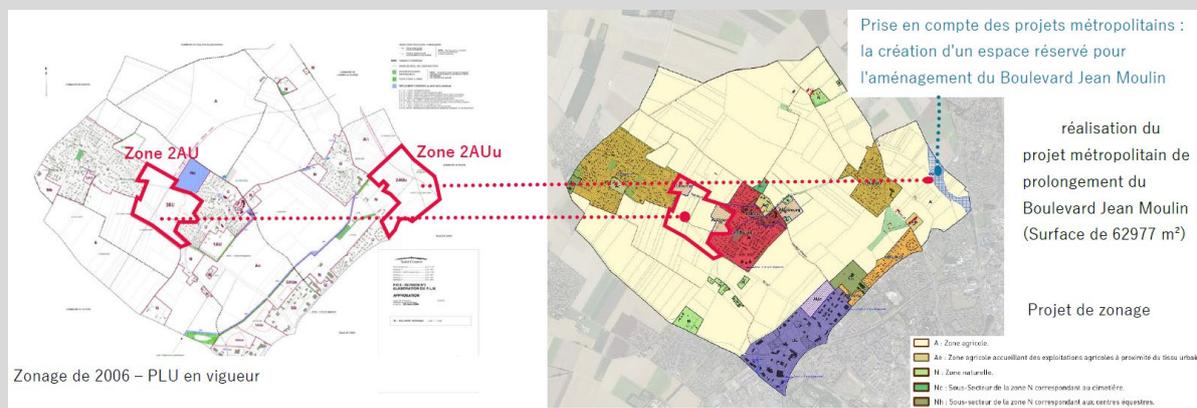
PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE TOUT EN TENANT COMPTE DES PROJETS METROPOLITAINS : LA ZONE A

Le document d'urbanisme en vigueur, s'il n'était pas révisé pourrait impacter aujourd'hui 11 exploitations par l'urbanisation de ces zones à urbaniser et STECAL.

Le projet de PLU protège l'activité agricole en reclassant plus de 50 hectares d'espaces exploités par l'agriculture en zones agricoles : 45 ha de zones à urbaniser du PLU de 2006, 7 ha de STECAL du PLU de 2006.

1. Une réduction des zones à urbaniser :

- Une zone 2AU de 29 ha, étirée entre le Bourg et Buron au PLU de 2006 : reclassée en zones A et AU. Entre les zones AU : une coupure d'urbanisation maintenue (+ de 300m).
- Une zone 2AUu de 31 ha, au nord est de la commune à destination d'équipement (Développement universitaire : reclassée en Zone A avec un emplacement réservé intégrant les surfaces nécessaires à la réalisation du projet métropolitain de prolongement du Boulevard Jean Moulin (Surface de 62977 m²)

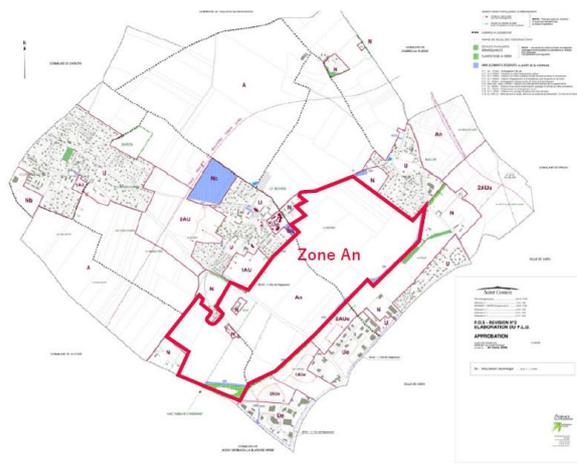


2. Zone An (2006) supprimée : Cette zone était caractérisée par un règlement écrit interdisant toute nouvelle construction, même agricole afin de maintenir la coulée verte

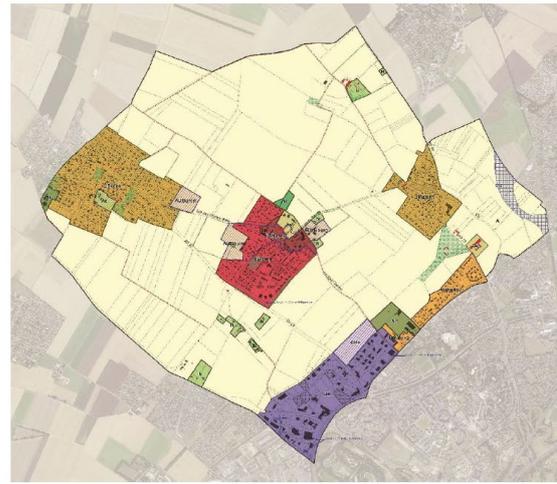
> **Le nouveau règlement supprime la zone et reclassé ces espaces en zone A.** Les nouvelles constructions agricoles sont autorisées mais afin d'assurer le maintien de la matrice naturelle de la commune et le renforcement des continuités écologiques, des règles spécifiques le long des axes structurants, des hameaux, des zone N et espaces protégés imposent des retraits d'implantation.

Ces règles ne sont pas effectives sur les zones Ae, sous-secteurs de la Zone A voir le point 3 ci-dessous, afin de permettre le maintien et le développement des exploitations existantes.

Zonage de 2006 – PLU en vigueur



Projet de zonage



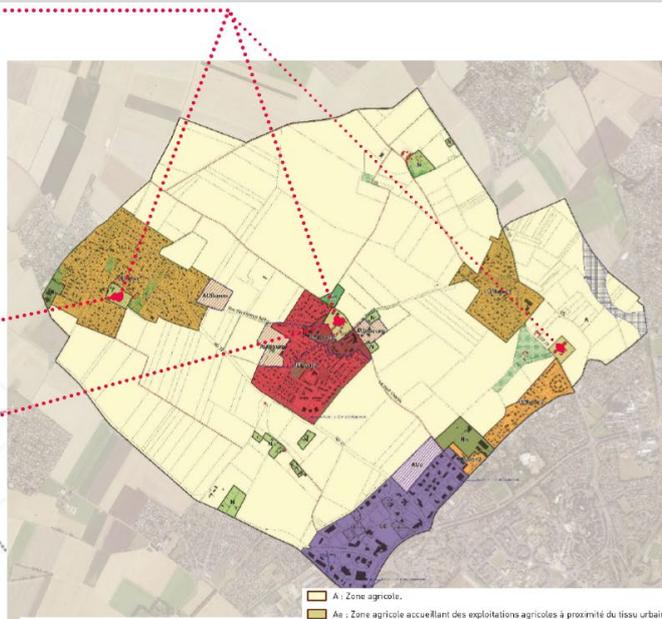
3. Par ailleurs, le projet **RECLASSE EN ZONE A, 2 EXPLOITATIONS AGRICOLES QUE LE PLU 2006 classe en zone urbaine.** (Cf. courrier de la Chambre d'Agriculture 14 en annexe).

Une sous-zone Ae : pour permettre aux activités agricoles existantes, situées dans la continuité ou à l'intérieur des zones U de maintenir leur activité et de se développer. Trois exploitations sont concernées. Les règles de recul le long des axes et des hameaux ne sont pas applicables sur ces zones.

2 des fermes nécessitent un reclassement : Classées en U ou 1AU au PLU de 2006, le classement de ces fermes en zone A, est justifié par des exploitations toujours en activité et l'absence de projet de mutation recensé : voir en annexe du rapport de présentation les courriers de la chambre d'agriculture, et de la DDTM.



Zonage de 2006 – PLU en vigueur



Zonage

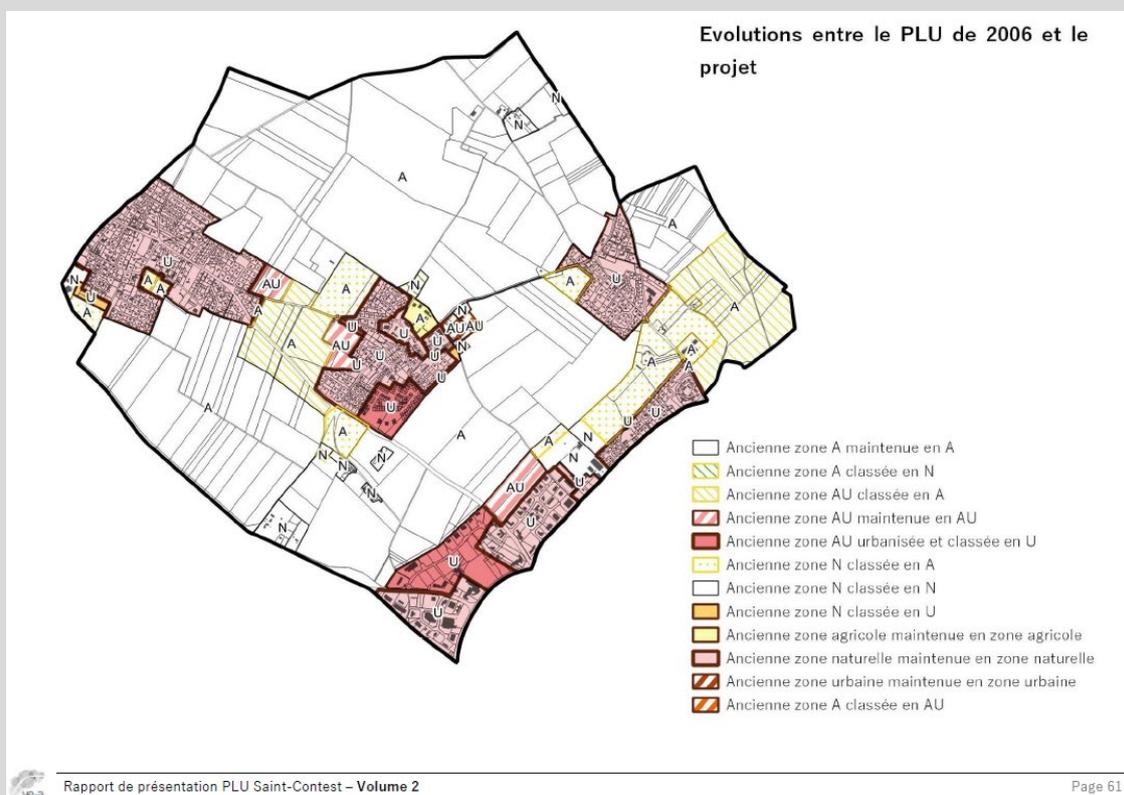
- A : Zone agricole.
- Ae : Zone agricole accueillant des exploitations agricoles à proximité du tissu urbain
- N : Zone naturelle.
- Nc : Sous-Secteur de la zone N correspondant au cimetière.
- Nn : Sous-secteur de la zone N correspondant aux centres équestres.

BILAN DES SURFACES ET EVOLUTION DES ZONES ENTRE LE PLU 2006 ET PROJET DE ZONAGE

Passage de la zone ... de 2006 à la zone... en 2019	Surface en m ²	Surface en ha
AU_AU	127372	12,7
U_U	1384529	138,5
A_A	4986874	498,7
N_N	186679	18,7
A_N	18518	1,9
N_A	412453	41,2
U_A	36939	3,7
AU_A	534858	53,5
N_U	21302	2,1
AU_U	233345	23,3
A_AU	17537	0,7
N_AU	16079	1,6

Année PLU	Zones	Surface en ha	Total en ha	Bilan de l'évolution de 2006 à 2019
2006	U	142,1	798	
	AU	89,6		
	N	63,7		
	A	502,3		
2019	U	164,9	798	21,8 ha
	AU	14,3		-75,3 ha
	N	16		-47,7 ha
	A	602,8		100,2 ha

Le bilan des surfaces montre clairement une évolution des surfaces au bénéfice des terres agricoles (+100,2ha) et la réduction des zones à urbaniser (-75,3ha) par rapport au PLU de 2006.



Ajout au chapitre du PLU approuvé le 12 décembre 2019

Les zones AU à déclasser se répartissent sur les 3 zones identifiées dans le PLU approuvé :

- Zone AU Buron : réduction de 0,4 ha de zone AU, reclassés au profit des zones agricoles (zone A)
- Zone AUBourg : réduction de 1,4 ha de zone AU, reclassés au profit des zones agricoles (zone A)
- Zone AUaBourg : reclassement d'environ 0,8 ha sur le site de la Demeurée, reclassés au profit des zones naturelles (N)

Pour un total de 2,6 hectares reclassés, dont 1,8 ha déclassé au profit des zones agricoles (zones A) et 0.8 ha au profit des zones naturelles (zones N).

Ces reclassements traduisent une continuité du projet de bourg porté par la commune, visant à conforter le bourg centre en proximité des équipements et permettre le développement de nouveaux logements sur le hameau Buron, tout en mettant en conformité le PLU avec les objectifs de densité prescrites par le PLH en vigueur, à hauteur de 35 logements par hectare (densité nette). En cohérence avec le projet de bourg porté par le PADD du PLU, un projet d'aménagement d'ensemble multi-secteur pourra permettre de respecter l'identité du bourg et des hameaux en répartissant les densités entre les sites pour atteindre les objectifs du PLH à l'échelle globale du projet (densité plus importante possible en proximité du bourg, en équilibre avec une densité moindre sur le secteur Buron par exemple).

La zone AUa Bourg est réduite en cohérence avec les nouvelles activités développées sur le site depuis l'approbation du PLU en 2019. Une emprise de 0,8ha est reclassée en N pour permettre aux activités associatives et d'accueil du public en cours de développement sur l'ancienne ferme de la Demeurée de se maintenir.

Les zones AU Buron et AU Bourg sont réduites en proportion et en adéquation avec les potentiels et possibilités d'accessibilité et d'aménagement de ces secteurs. Ainsi :

- Sur le secteur AUBourg, la préservation des haies et alignements d'arbres, au regard des possibilités d'accès et d'intégration du nouveau quartier au bourg centre, ont amené à retirer de la zone AU la partie sud de l'emprise, soit 1,4ha, pour ne maintenir en AU que la partie nord de cet espace.
- Sur le secteur AUBuron, l'emprise a été réduite en proportion pour répondre aux volumes de zones AU à déclasser restant, soit 0,4 ha. L'emprise du secteur est adaptée pour permettre la création d'un accès depuis la rue des Chardonnerets avec une voirie desservant les logements de part et d'autre, visant à rationaliser les aménagements de réseaux et voiries, dans une ambition de limitation des consommations de ressources.

Dans le cadre de la présente modification du PLU, les surfaces et évolution des zones entre le PLU approuvé en 2019 et le projet de zonage issu de la modification est le suivant :

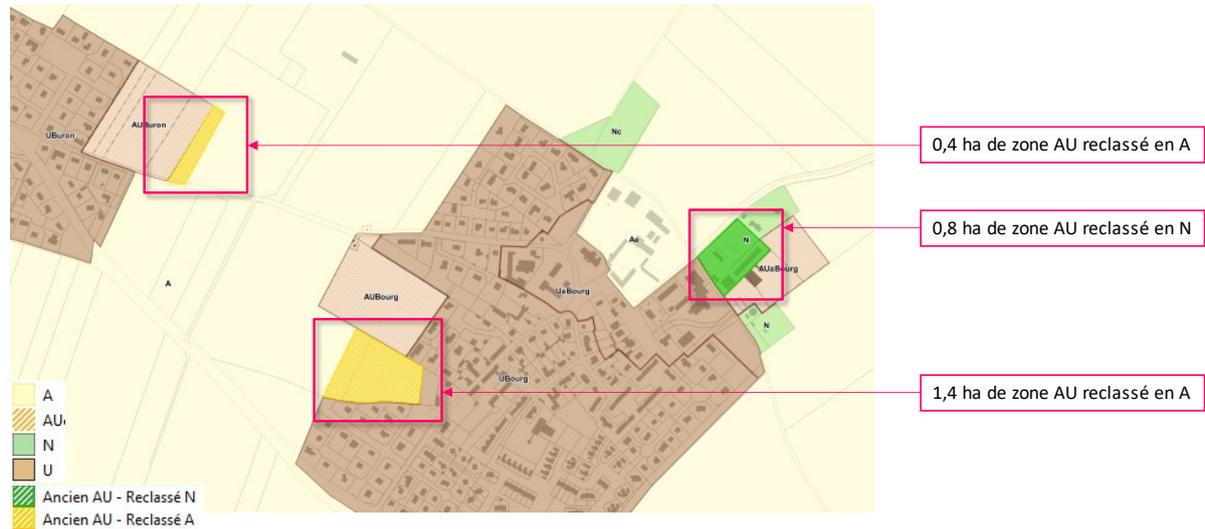
Année PLU	Zones	Surface en ha	Total en ha	Bilan de l'évolution 2019-2021
2019	U	164,9	798	
	AU	14,3		
	N	16		
	A	602,8		
2021	U	164,9	798	
	AU	11,7		- 2,6 ha
	N	16,8		+ 0,8 ha
	A	604,6		+ 1,8 ha

Le bilan des surfaces met en évidence le bénéfice de cette réduction des zones AU (-2,6ha) au profit des zones agricoles (+1,8ha) et naturelles (+0,8ha).

Evolutions entre le PLU approuvé en 2019 et le PLU modifié :



Evolutions entre le PLU approuvé en 2019 et le PLU modifié (zoom sur les secteurs) :



Partie 3 – Compatibilité avec les documents supra-communaux - I. LE SCoT DE CAEN-METROPOLE

Extrait du PLU approuvé le 12 décembre 2019

Le SCoT de Caen Métropole a été approuvé le 20 octobre 2011 en Conseil Communautaire. Son périmètre s'étend aujourd'hui sur 143 communes. Il est en cours de révision.

La modification simplifiée n°1 approuvée le 06 février 2014 vise à identifier les parties de communes concernées par l'application des orientations applicables à trois espaces de projets d'envergure métropolitaine, en définissant précisément les périmètres (Quadrant Ouest, Plateau Nord de Caen et Vallées de l'Orne).

La modification n°1 approuvée le 16 décembre 2016 a pour objet la réécriture du volet commerce du Document d'Orientations Générales (DOG) et l'élaboration d'un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC). Le dossier de modification a :

- produit une nouvelle rédaction des pages 36 et 37 du Document d'Orientations Générales relatives à l'équipement commercial et la localisation préférentielle des commerces » afin de mettre celle-ci en adéquation avec les dispositions de l'article L141-16 du code de l'urbanisme ;
- ajouter au Document d'Orientations Générales du SCoT, un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) afin de déterminer les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Le Document d'Objectifs Générales (DOG) définit des orientations traduisant les objectifs stratégiques du PADD :

1) Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés

- L'armature urbaine de Caen-Métropole
- Les espaces de projets d'envergure métropolitaine
- Adapter le développement à la ressource en eau et aux impératifs de sa protection

2) Les espaces et sites naturels à protéger

- Concilier impératifs environnementaux et contraintes économiques de l'agriculture
- Préserver la biodiversité
- Préserver le cadre de vie en protégeant des espaces naturels récréatifs
- Prendre en compte les effets cumulatifs de l'aménagement de la basse vallée de l'Orne sur la ZPS de l'estuaire de l'Orne
- Réduire la consommation d'espace

3) Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles, forestiers et littoraux

- Respecter les spécificités des espaces littoraux
- Intégrer l'activité agricole dans un contexte métropolitain

4) Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux

- Équilibre social de l'habitat et construction de logements sociaux
- L'organisation des transports sur le territoire de Caen-Métropole

5) La cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs

- La cohérence entre l'urbanisation et le système de déplacement
- L'équipement commercial et artisanal et la localisation préférentielle des commerces

6) Les objectifs relatifs aux activités économiques

- L'aménagement numérique du territoire
- Les activités logistiques
- Les activités touristiques
- Les activités incompatibles avec l'habitat
- Les autres activités économiques
- La protection des paysages

7) La protection des paysages et la mise en valeur des entrées de ville

- Les espaces et sites urbains à protéger
- La mise en valeur des entrées de ville

8) La prise en compte des risques

- Les risques naturels
- Risques technologiques
- Nuisances sonores

9) Les grands projets d'équipements et de services nécessaires à la mise en oeuvre du SCoT

- Les grands équipements nécessaires à la mise en oeuvre du SCoT

10) Le Plan Climat Énergie territorial de Caen-Métropole

- Articulation avec le Plan Climat-Énergie de Caen-Métropole

[...]

[Ajout au chapitre du PLU approuvé le 12 décembre 2019](#)

Par délibération du 18 Octobre 2019, le Comité syndical de Caen Normandie Métropole a approuvé, à l'unanimité des suffrages exprimés, la Révision n°1 du SCoT Caen-Métropole.

Le SCoT Caen-Métropole révisé vise à faciliter aujourd'hui et pour demain des projets de développement équilibrés, sobres en énergie et en consommation d'espace, qui veillent à un meilleur usage des terres et à l'équilibre social. Des projets urbains qui s'éloignent d'une logique d'offre foncière et qui appliquent les principes de développement durable du territoire au profit d'une vision cohérente sur le long terme.

La délibération d'approbation et le dossier complet du SCoT révisé ont été transmis au Préfet du Calvados le 13 Novembre 2019. Conformément à l'article L. 143-24 du Code de l'Urbanisme, le SCoT est exécutoire deux mois après sa transmission au Préfet.

Depuis le 14 Janvier 2020, le SCoT révisé est donc exécutoire et remplace le SCoT approuvé en 2011 et modifié en 2016.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT révisé en vigueur définit des orientations traduisant les objectifs stratégiques du PADD, selon les axes suivants :

1) L'organisation du territoire et les grands équilibres spatiaux

- Un développement urbain polarisé fondé sur une armature urbaine hiérarchisée
- Inscrire le SCoT dans un contexte territorial large
- La trame verte et bleue pour fédérer les espaces
- Un littoral aux enjeux spécifiques
- La poursuite de l'effort de réduction de la consommation d'espace agricole et naturel
- L'atténuation des causes et l'adaptation au changement climatique
- Caen-Métropole : « territoire des intelligences »

2) Les conditions d'un développement maîtrisé et équilibré des fonctions urbaines

- Les orientations en matière de développement économique
- Concilier les différents modèles économiques de l'agriculture et les impératifs alimentaires et environnementaux
- L'équipement commercial et artisanal et la localisation préférentielle des commerces
- Principes de développement et d'aménagement du port de Caen-Ouistreham
- Localisation de l'habitat, réhabilitation du parc de logements et équilibre social
- Implantation des équipements et services

3) L'organisation et la gestion des flux

- Cohérence entre l'urbanisation et le système de déplacements
- Confirmation de la priorité donnée aux mobilités alternatives à l'automobile individuelle
- Gestion renouvelée des flux urbains de marchandises
- Equipement numérique du territoire
- Transport et distribution d'énergie

4) Les principes d'un aménagement durables pour produire un cadre de vie qualitatif et sain

- Sauvegarde des paysages
- Mise en valeur des entrées de ville
- Protection des sites et espaces urbains remarquables
- Qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des espaces publics

5) Les grands projets d'équipements et de services

- Les projets inscrits à la DTA de l'Estuaire de la Seine
- Les projets nécessaires pour améliorer l'accessibilité externe de Caen-Métropole
- Les projets visant à favoriser le développement économique
- Les projets nécessaires pour développer les mobilités internes alternatives à l'automobile
- Les projets inscrits au titre de la prise en compte de la politique de desserte routière du Département
- Les projets destinés à accroître l'attractivité du territoire et la qualité de vie
- Le projet inscrit au titre de la politique pénitentiaire de l'Etat

6) Les espaces et sites à protéger

- La protection et la sécurisation de la ressource en eau
- La préservation de la multifonctionnalité des sols
- La protection de la biodiversité
- La préservation des parcs périurbains existants ou à créer

7) La prévention et gestion des risques naturels et technologiques et des nuisances

- Favoriser la mise en œuvre de la stratégie locale de gestion du risque inondation (SLGRI)
- Prendre en compte les risques sismiques, miniers et de mouvements de terrain
- Prévenir les risques technologiques
- Lutter contre les nuisances sonores

Les grands objectifs portés par le SCoT répondent similairement aux grands enjeux structurants pour le territoire. Les objectifs de limitation de la consommation foncière ont été renforcés et se traduisent par des objectifs de densité plus importants, définis par le PLH, sur les communes de la couronne urbaine de Caen dont la commune de Saint-Contest fait partie. Cette évolution du SCoT révisé, décliné par le PLH en termes de densités, est à l'origine de la présente modification du PLU.

Le tableau ci-dessous montre la restructuration des grands axes d'orientations et objectifs portés par le SCoT révisé.

SCoT en vigueur en 2019	SCoT révisé en vigueur depuis janvier 2020
1) Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés	1) L'organisation du territoire et les grands équilibres spatiaux 2) Les conditions d'un développement maîtrisé et équilibré des fonctions urbaines
2) Les espaces et sites naturels à protéger	6) Les espaces et sites à protéger
3) Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles, forestiers et littoraux	4) Les principes d'un aménagement durables pour produire un cadre de vie qualitatif et sain
4) Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux	2) Les conditions d'un développement maîtrisé et équilibré des fonctions urbaines
5) La cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs	3) L'organisation et la gestion des flux
6) Les objectifs relatifs aux activités économiques	2) Les conditions d'un développement maîtrisé et équilibré des fonctions urbaines
7) La protection des paysages et la mise en valeur des entrées de ville	4) Les principes d'un aménagement durables pour produire un cadre de vie qualitatif et sain
8) La prise en compte des risques	7) La prévention et gestion des risques naturels et technologiques et des nuisances
9) Les grands projets d'équipements et de services nécessaires à la mise en oeuvre du SCoT	5) Les grands projets d'équipements et de services
10) Le Plan Climat Énergie territorial de Caen-Métropole	<i>Le SRADDET Normandie a intégré les enjeux portés initialement par les PCET et PCAET.</i>

La présente modification du PLU de Saint-Contest vise la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT révisé et le PLH en vigueur, notamment au regard des objectifs renforcés de densité de logements, passant de 20 logements par hectare à 35 logements par hectare (densité nette) sur la commune pour les projets de plus de 5000m², qui induit une diminution des zones AU.

Le PADD et l'économie globale du PLU de Saint-Contest n'est pas modifié et s'inscrit toujours dans les objectifs et orientations portées par le SCoT.

On notera que le renforcement des objectifs de densité et la réduction des zones AU au plan de zonage de la commune de Saint-Contest amènent à l'instauration d'un document d'urbanisme communal plus vertueux. En effet, il limite la consommation de terrains non artificialisés et renforce les tissus résidentiels existants, notamment en proximité des équipements.

Partie 3 – Compatibilité avec les documents supra-communaux - II. LE PLH DE CAEN-LA-MER

Extrait du PLU approuvé le 12 décembre 2019

Saint-Contest est membre du périmètre d'application du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Caen la mer 2010-2015 adopté le 24 juin 2011 et prolongé jusqu'en 2019. Le PLH 2019-2024 est en cours d'élaboration et sera approuvé fin 2019.

Extraits du PADD concernant les objectifs en termes de mixité résidentielle

- Maintenir l'attractivité de Saint-Contest en renforçant et en diversifiant l'offre en logements afin de mieux répondre aux besoins, notamment des habitants historiques de la Commune, des primo-accédants, des séniors et des familles mono-parentales. (Orientation 1, axe1 b)
- Le développement du Bourg doit permettre de renforcer la cohésion sociale en favorisant une animation urbaine aux différentes heures de la semaine et de la journée. Il s'agit d'assurer la diversification des usagers et habitants du hameau pour favoriser le maintien d'une mixité sociale et générationnelle qui font la richesse du village (Orientation 1, axe1)
- Renforcer et diversifier l'offre résidentielle locative du Bourg notamment par le développement de petits logements à destination des jeunes ménages et des personnes âgées dans les nouvelles opérations. (Orientation 1, axe1 c)

Extrait des OAP 1 et 2 : « Des logements qui respectent le PLH en vigueur et les parcours résidentiels :

- Les opérations devront respecter les dispositions du PLH de Caen la mer notamment en termes de typologies de logements, de densité et de gamme.
- Les logements programmés seront adaptés aux parcours résidentiels de la commune et devront répondre aux besoins de l'ensemble de la population, endogène ou extérieure à la commune, désireuse de s'installer à Saint-Contest »
- Les projets de logements portés par le projet municipal et exprimés dans le PLU seront décomptés à leur "livraison" conformément au rythme et aux dispositions du PLH en vigueur.

Modification du texte

Saint-Contest est membre du périmètre d'application du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Caen la Mer 2019-2024 adopté le 30 janvier 2020. ~~Le PLH 2019-2024 est en cours d'élaboration et sera approuvé fin 2019.~~

Extraits du PADD concernant les objectifs en termes de mixité résidentielle :

- Maintenir l'attractivité de Saint-Contest en renforçant et en diversifiant l'offre en logements afin de mieux répondre aux besoins, notamment des habitants historiques de la Commune, des primo-accédants, des séniors et des familles mono-parentales. (Orientation 1, axe1 b)
- Le développement du Bourg doit permettre de renforcer la cohésion sociale en favorisant une animation urbaine aux différentes heures de la semaine et de la journée. Il s'agit d'assurer la diversification des usagers et habitants du hameau pour favoriser le maintien d'une mixité sociale et générationnelle qui font la richesse du village (Orientation 1, axe1)
- Renforcer et diversifier l'offre résidentielle locative du Bourg notamment par le développement de petits logements à destination des jeunes ménages et des personnes âgées dans les nouvelles opérations. (Orientation 1, axe1 c)

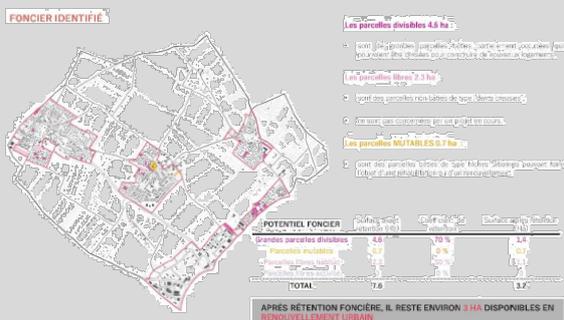
Extrait des OAP 1 et 2 : « Des logements qui respectent le PLH en vigueur et les parcours résidentiels :

- Les opérations devront respecter les dispositions du PLH de Caen la mer notamment en termes de typologies de logements, de densité et de gamme.
- Les logements programmés seront adaptés aux parcours résidentiels de la commune et devront répondre aux besoins de l'ensemble de la population, endogène ou extérieure à la commune, désireuse de s'installer à Saint-Contest »
- Les projets de logements portés par le projet municipal et exprimés dans le PLU seront décomptés à leur "livraison" conformément au rythme et aux dispositions du PLH en vigueur.

Partie 4 – ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES

Extrait du PLU approuvé le 12 décembre 2019

B. ANALYSE CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS DANS LE CADRE DU PLU



Le projet prévoit d'ouvrir certaines zones à l'urbanisation sur des zones déjà prévues en 2AU et de reclasser le reste en zone A.

Année PLU	Zones	Surface en ha	Total en ha	Bilan de l'évolution de 2006 à 2019
2006	U	142,1	798	
	AU	89,6		
	N	63,7		
	A	502,3		
2019	U	164,9	798	21,8 ha
	AU	14,3		-75,3 ha
	N	16		-47,7 ha
	A	602,8		100,2 ha

Les besoins pour répondre aux objectifs démographiques correspondent :

- 3ha en renouvellement urbain
- 10ha en extension urbaine à destination d'habitat
- 5ha en extension urbaine à destination d'habitat

La surface des zones ouvertes à l'urbanisation au global représente une surface de 18ha soit une division de 50% de la consommation foncière sur la période 2006-2019, conformément au PADD

Le bilan des surfaces montre clairement une évolution des surfaces au bénéfice des terres agricoles (+100,2 ha) et la réduction des zones à urbaniser (-75,3 ha) par rapport au PLU de 2006.



Ajout au chapitre du PLU approuvé le 12 décembre 2019

Dans le cadre de la présente modification du PLU, les surfaces et évolution des zones entre le PLU approuvé en 2019 et le projet de zonage issu de la modification est le suivant :

Année PLU	Zones	Surface en ha	Total en ha	Bilan de l'évolution 2019-2021
2019	U	164,9	798	
	AU	14,3		
	N	16		
	A	602,8		
2021	U	164,9	798	
	AU	11,7		-2,6 ha
	N	16,8		+0,8 ha
	A	604,6		+1,8 ha

Le bilan des surfaces met en évidence le bénéfice de cette réduction des zones AU (-2,6ha) au profit des zones agricoles (+1,8ha) et naturelles (+0,8ha).

Partie 4 : Evaluation environnementale sur les secteurs de développement

Avant modification

OAP BURON – N°1

Programme

- Surface brute du site : 3 ha
- Vocation dominante : Résidentielle
- Densité recherchée : 20 logs/ha
- Objectifs de logements : 60 logements
- Phasage : Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

Objectifs

- Accroître l'offre de logements sur le secteur Buron
- Une intégration paysagère qualitative des bâtiments afin de ne pas dénaturer l'identité de « jardin habité » du hameau
- Ne pas venir réduire la coupure d'urbanisation entre le centre-bourg et le hameau Buron

Évaluation des incidences – Propositions complémentaires

L'OAP présente un enjeu paysager assez fort puisqu'elle :

- Se situe à l'entrée Est du hameau Buron
- S'intègre dans une identité paysagère bien marquée par des jardins et des espaces verts qui font de ce hameau un « jardin habité »

Afin de répondre aux enjeux paysagers, l'OAP prévoit plusieurs aménagements :

- La création d'un pourtour de haies sur la partie Nord et Est afin de :
 - Créer un filtre végétal entre l'espace agricole et l'espace résidentiel au Nord
 - Créer un filtre végétal entre l'espace agricole et l'espace résidentiel à l'Est et mettre en place un aménagement paysager pour l'entrée de bourg
- La mise en place d'un espace paysager sur la partie Sud du territoire afin de minimiser les densités du bâti et de s'intégrer dans l'identité paysagère du hameau Buron

Ainsi, l'ensemble des aménagements permettront à l'OAP de s'intégrer au bâti existant tout en créant une entrée de hameau paysagère. De plus, les aménagements paysagers permettent de mettre en place une transition entre l'espace agricole et l'espace résidentiel.

Enfin, l'OAP prévoit Le second enjeu sur ce site est la mobilité, en effet le projet vise à favoriser les déplacements de proximité en modes doux, entre les différentes entités bâties de la commune notamment. Les aménagements prévus sur le site en faveur de la mobilité sont :

- La mise en place d'un bouclage viaire sur le site, limitant ainsi la consommation d'espace destiné à la voiture sur l'opération (espace de retournement ...). Ce bouclage s'inscrit de la manière suivante sur le site
 - La mise en place d'une entrée au niveau de la rue des Champs Bailly
 - La mise en place d'une sortie rue de Chardonnerets
- Un accès sera mis en place sur la partie Est du site afin de permettre un accès aux sites agricoles à proximité
- La mise en place de deux voies de mobilités douces, l'une au niveau de la rue des Chardonnerets (partie Ouest de l'OAP) et l'autre au niveau de la rue des Champs Bailly (partie Nord de l'OAP). La création de ces voies de mobilités permet de raccorder l'OAP au reste du tissu urbain existant et limite à terme la dépendance des pétitionnaires aux déplacements motorisés.

De manière générale, l'OAP répond bien à l'ensemble des enjeux du site et ne porte pas atteinte à l'environnement.

OAP COEUR DE BOURG – N°2

Programme

- Surface brute du site : 17,00 ha qui se découpent en 3 sites :
 - Site des Champs Bailly de 3,8 ha
 - Site Fouchard de 0,6 ha dont 600 m2 d'espace public
 - Site la Demeurée de 2,6 ha
 - Tissu urbain existant : 9,3 ha
- Vocation dominante : Mixité fonctionnelle
- Densité recherchée : ----
- Objectifs de logements : ---
- Phasage : Opération réalisée en plusieurs phases :
 - Phase 1 : développement du site Fouchard
 - Phase 2 : développement des sites Champs Bailly et la Demeurée

Objectifs

- Redynamiser le centre-bourg de Saint-Contest
- Proposer une offre de logement complémentaire en centre-bourg
- Mettre en place des aménagements qui ne viendront pas nuire au patrimoine bâti déjà présent
- Veiller à ne pas réduire les coupures d'urbanisation entre le centre-bourg et les hameaux
- Organiser une mobilité fluide, sécurisée et partagée

Évaluation des incidences – Propositions complémentaires

Aux vues de l'ampleur de l'OAP l'analyse se fera en deux temps :

- L'analyse des aménagements et des contraintes secteur par secteur
- L'analyse globale des 3 espaces et leurs interactions

L'analyse secteur par secteur :

❖ **Site des Champs Bailly**

Le site en question fait l'objet de nombreux aménagements paysagers lui permettant de s'intégrer au mieux avec son environnement bâti :

- La mise en place d'une allée bordée par deux alignements d'arbres dont l'une est déjà existante au niveau dans l'entrée Sud du site
- La préservation des alignements d'arbres déjà existants sur le pourtour Ouest et Est de la parcelle permettent de créer un filtre végétal entre l'espace résidentiel et l'espace agricole. De plus, le site se trouvant au niveau de l'entrée Ouest du centre-bourg, la préservation de ces alignements d'arbres permettra d'avoir une entrée de bourg avec une grande qualité paysagère
- L'ensemble du pourtour Ouest est doublé par des haies bocagères
- La mise en place dans le coin Sud-Est de l'OAP d'un alignement d'arbres afin de fermer les vues sur l'intérieur de l'opération
- La conservation d'un linéaire bocager scindant l'OAP en deux
- Le pourtour Est reste nu afin de conserver les cônes de vue vers le centre bourg

Le site des Champs Bailly réussit à mettre en oeuvre un aménagement paysager tout en préservant les éléments de nature présents sur le site.

L'OAP mettra en avant une mixité dans les propositions de logements ainsi on trouvera sur le site :

- Des îlots libres
- Du collectif intermédiaire
- Des maisons de ville

La multiplicité des propositions sur ce site permettra d'une part de garder une diversité paysagère (hauteur, organisation ...) et d'autre part de toucher un public large (jeunes ménages, retraités ...). De plus, l'alternance des formes de bâti permettra une construction plus dense limitant la consommation foncière par ailleurs.

Aux vues de l'importance du site et du nombre d'habitants, les mobilités apparaissent comme particulièrement importantes, les aménagements permettant de répondre à cette problématique sont les suivants :

- La mise en place de deux bouclages (entrée/sortie) :
 - Au Sud de l'opération au niveau de la Rue de la Pommerai
 - Au nord de l'opération au niveau de la rue des Champs Bailly et rue de Marchwood
- La création d'un espace d'accès agricole sur la partie Ouest du site
- L'OAP ne mentionne pas la création d'une voie de mobilité douce puisqu'une voie cyclable est déjà existante au niveau de la rue du Champs Bailly

◆ **Le site Fouchard**

Le site Fouchard représente un enjeu fort pour l'OAP coeur de bourg, il représente l'espace central et abrite des activités de service et des éléments patrimoniaux :

- Église
- Bibliothèque
- École
- Mairie
- Salle municipale

C'est pourquoi ce site a été choisi pour permettre de redynamiser/réveiller le coeur de bourg. Ainsi, cet espace représentera le lieu de vie et de rencontre de centre-bourg. Pour ce faire plusieurs aménagements ont été réalisés :

- La création et la revalorisation d'un espace public qui permettra de faire un large parvis devant l'église et la bibliothèque
- La mise en place d'un alignement d'arbres doublé de haies bocagères le long de la rue des écoles permettant d'habiller et de paysager la future voie de mobilité douce
- En face de l'église, un linéaire commercial sera mis en place au rez-de-chaussée d'habitat collectif afin de dynamiser les nouveaux espaces publics. Ce complexe sera doté d'une

entrée/sortie pour les automobiles et d'un alignement d'arbres en fond de parcelle afin d'assurer la transition paysagère avec les espaces déjà bâtis

- L'aménagement d'une zone privilégiée pour l'implantation d'un programme d'équipements ou de logements sur la partie Sud-Est du site à proximité de l'opération la Demeurée

Il convient de préciser que les projets d'aménagement de ce site prennent en compte le patrimoine bâti existant en préservant les murs de pierre le long de l'église et de la rue du jeu de Paume.

Enfin, l'OAP vient compléter l'offre de voie en faveur des mobilités douces sur le territoire en créant deux voies :

- Une au niveau de la rue des écoles
- Une au niveau de l'allée cavalière

La création de ces deux voies permet de mailler un peu plus le territoire et le rendre plus accessible pour les utilisateurs de modes doux.

Ainsi, le site Fouchard et ces futurs aménagements permettront bien de réveiller le cœur de bourg via une mixité fonctionnelle et de grands espaces de vie notamment la place centrale de l'église

◆ **Le site de la Demeurée**

Le site de la Demeurée se trouve à l'Est de la commune. Cet espace revêt plusieurs fonctions, dont la première est un lieu de rencontre avec la création de deux espaces publics à dominante végétale.

La mixité des typologies de logements apparaît comme un élément clé de cet espace avec :

- Un espace au Nord-Ouest de la zone destiné aux séniors
- Un espace destiné à l'implantation de logements collectifs
- Une zone destinée à l'implantation des îlots libres

Ainsi, l'espace de la Demeurée se caractérise par des lieux d'habitation mixtes et des lieux de rencontre permettant la création de liens sociaux

L'enjeu paysager est important sur le site aux vues de la position de ce dernier :

- En entrée de Bourg
- À proximité immédiate des espaces agricoles

C'est pourquoi l'OAP met en place sur l'ensemble des pourtours de la zone des alignements d'arbres doublés de haies bocagères afin de mettre en place un filtre végétal avec :

- Les espaces agricoles
- Le site Fouchard
- La rue du Jeu de Paume

L'ensemble de ces filtres végétaux permettent d'éliminer les nuisances visuelles et le vis-à-vis trop important. Toutefois, il convient de préciser qu'un cône de vue est préservé sur la partie Ouest du site afin de garder un visuel sur le centre-bourg et l'espace Fouchard

Enfin, les mobilités sont bien étudiées sur le site avec la mise en place de :

- Une entrée/sortie au niveau de la rue du jeu de Paume
- Une entrée/sortie au niveau de la rue des écoles
- Une voie de mobilité douce qui permettra de traverser le site d'Ouest en Est
- Une voie partagée sera mise en place au niveau de la rue des écoles
- Un accès agricole se fera sur la partie Ouest de l'OAP permettant une ouverture paysagère

On comprend alors que le site de la Demeurée tente au maximum d'accueillir des personnes d'horizons différents afin d'allier mixité fonctionnelle et mixité sociale

◆ **Analyse globale**

Dans un premier temps, on peut voir que l'ensemble des sites sont connectés par :

- Des voies de mobilités douces
- Des voies automobiles

- Le site des Champs Bailly et le site Fouchard seront connectés aussi par un espace public requalifié le long de la rue des Champs Bailly

Dans un second temps, on s'aperçoit que les différents sites ont des fonctions différentes, mais complémentaires :

- Le Champs Bailly qui est un lieu de résidence
- Le site Fouchard qui est un lieu de rencontre multifonctionnelle avec :
 - Des équipements
 - Des espaces publics
 - Du patrimoine remarquable (église, murets ...)
 - Des commerces
 - Des habitations
- Le site de la Demeurée qui est un lieu d'habitation mixte vecteur de lien social grâce à la mise en place:
 - D'espaces publics
 - De mixité dans la typologie des habitats
 - De l'accueil d'habitants variés (personnes âgées, jeunes, jeunes ménages ...)



La restructuration du coeur de bourg via l'OAP permettra à terme de redynamiser le centre-bourg de Saint-Contest grâce à la mise en place :

- D'une mixité fonctionnelle
- D'une revalorisation des espaces publics
- D'un réseau de voies de déplacement doux sécurisé pour tous
- D'une logique de rapprochement des lieux

Synthèse

Globalement, les plans et objectifs définis dans les OAP présentées ci-dessus permettent de respecter d'une part l'environnement et d'autre part les différentes orientations mises en œuvre dans le PADD de la commune de Saint-Contest. En effet, les OAP favorisent :

- Une intégration paysagère des futurs bâtiments via la mise en place de haies, alignement d'arbres permettant notamment de préserver l'identité de « jardin habité » sur le secteur du hameau Buron et de favoriser la transition paysagère entre la future zone économique et le site de la SHUC
- La mise en place d'une zone économique en continuité de celle déjà existante (La folie/Les parcs)
- Une circulation optimisée afin de limiter au maximum les effets de saturation des voies automobiles

De plus, l'OAP du centre-bourg intégrant la ZAC multisite amène de nombreuses aménités positives sur le territoire puisqu'elle permet :

- De redynamiser le centre-bourg notamment avec le secteur Fouchard et son linéaire commercial
- De permettre une mixité fonctionnelle importante entraînant la diminution des déplacements motorisés
- De favoriser la mixité sociale en particulier sur le site de la Demeurée avec la mise en place d'une typologie de logement diversifiée (îlot libre, logement pour sénior ...)

- De réintégrer la nature en ville grâce à l'aménagement d'espace public vert

Ainsi, l'ensemble des OAP présentent sur la commune de Saint-Contest œuvrent pour l'amélioration de la qualité de vie et la qualité paysagère du territoire en respectant les enveloppes urbaines déjà présentes

Après modification // Modification du texte

Note préalable : les OAP ont ici été renumérotées de manière à être en cohérence avec la numérotation des OAP de la pièce 3 du PLU.

OAP COEUR DE BOURG – N°1

Programme

- L'OAP fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Surface brute de l'OAP : **15 ha** qui se découpent en 3 sites :
 - Site des Champs Bailly **de 2,8 ha**
 - Site Fouchard de 0,6 ha dont 600 m² d'espace public
 - Site la Demeurée **de 1,4 ha**
 - Tissu urbain existant **10,5 ha**
- Vocation dominante : Mixité fonctionnelle **et respect de la typologie du village et des hameaux grâce à la répartition intelligente de la densité en vigueur selon les sites de construction de logements du périmètre de l'OAP.**
- Densité recherchée : **respect des règles de densité définies par le PLH en vigueur, soit 35 logements par hectare (densité nette) en moyenne à l'échelle du projet d'aménagement d'ensemble multisites.**
- Objectifs de logements : **Approche globale à l'échelle du projet d'aménagement d'ensemble, en cohérence avec le PADD du PLU et les objectifs de densité du PLH.**
- Phasage : **une opération d'aménagement d'ensemble réalisée en plusieurs phases et sur plusieurs sites :**
 - Phase 1 : développement du site Fouchard
 - Phase 2 : développement des sites Champs Bailly et la Demeurée

Objectifs

- Redynamiser le centre-bourg de Saint-Contest **en cohérence avec le PADD**
- Proposer une offre de logement complémentaire en centre-bourg
- Mettre en place des aménagements qui ne viendront pas nuire au patrimoine bâti déjà présent
- Veiller à ne pas réduire les coupures d'urbanisation entre le centre-bourg et les hameaux
- Organiser une mobilité fluide, sécurisée et partagée

Évaluation des incidences – Propositions complémentaires

Aux vues de l'ampleur de l'OAP l'analyse se fera en deux temps :

- L'analyse des aménagements et des contraintes secteur par secteur
- L'analyse globale des 3 espaces et leurs interactions

L'analyse secteur par secteur :

❖ Site des Champs Bailly

Le site en question fait l'objet de nombreux aménagements paysagers lui permettant de s'intégrer au mieux avec son environnement bâti. Un travail spécifique sur le traitement **de la lisière urbaine avec l'espace agricole en cohérence avec le SCOT sera décliné de la manière suivante :**

- ~~La mise en place d'une allée bordée par deux alignements d'arbres dont l'une est déjà existante au niveau dans l'entrée Sud du site~~
- la préservation des alignements d'arbres déjà existants **sur la lisière urbaine avec les espaces agricoles Ouest et Sud** de la parcelle permettent de créer un filtre végétal entre l'espace résidentiel et l'espace agricole. De plus, le site se trouvant au niveau de l'entrée Ouest du centre-bourg, la préservation de ces alignements d'arbres permettra d'avoir une entrée de bourg avec une grande qualité paysagère
- l'ensemble de **la lisière urbaine avec l'espace agricole** Ouest est doublé par des haies bocagères
- ~~La mise en place dans le coin Sud Est de l'OAP d'un alignement d'arbres afin de fermer les vues sur l'intérieur de l'opération~~
- **La conservation de l'ensemble des linéaires bocagers existants**
- **La lisière urbaine avec l'espace agricole** Est reste nue afin de conserver les cônes de vue vers le centre bourg

Le site des Champs Bailly réussit à mettre en œuvre un aménagement paysager tout en préservant les éléments de nature présents sur le site.

L'OAP mettra en avant une mixité dans les propositions de logements ainsi on trouvera sur le site, **en cohérence avec le PLH en vigueur :**

- **Du logement individuel**
- **Du logement intermédiaire**
- **Du logement collectif**

La multiplicité des propositions sur ce site permettra d'une part de garder une diversité paysagère (hauteur, organisation ...) et d'autre part de toucher un public large (jeunes ménages, retraités ...). De plus, l'alternance des formes de bâti permettra une construction plus dense limitant la consommation foncière par ailleurs.

Aux vues de l'importance du site et du nombre d'habitants, les mobilités apparaissent comme particulièrement importantes, les aménagements permettant de répondre à cette problématique sont les suivants :

- La mise en place de deux bouclages (entrée/sortie) :
 - Au Sud de l'opération au niveau de la Rue de la Pommeraie
 - Au nord de l'opération au niveau de la rue des Champs Bailly et rue de Marchwood
- **La création d'un espace d'accès agricole vers la zone située à l'Ouest de l'OAP**
- L'OAP ne mentionne pas la création d'une voie de mobilité douce puisqu'une voie cyclable est déjà existante au niveau de la rue des Champs Bailly

❖ Le site Fouchard

Le site Fouchard représente un enjeu fort pour l'OAP coeur de bourg, il représente l'espace central et abrite des activités de service et des éléments patrimoniaux :

- Église
- Bibliothèque
- École
- Mairie
- Salle municipale

C'est pourquoi ce site a été choisi pour permettre de redynamiser/réveiller le coeur de bourg. Ainsi, cet espace représentera le lieu de vie et de rencontre de centre-bourg. Pour ce faire plusieurs aménagements ont été réalisés :

- La création et la revalorisation d'un espace public qui permettra de faire un large parvis devant l'église et la bibliothèque
- La mise en place d'un alignement d'arbres doublé de haies bocagères le long de la rue des écoles permettant d'habiller et de paysager la future voie de mobilité douce
- En face de l'église, un linéaire commercial sera mis en place au rez-de-chaussée d'habitat en petit collectif afin de dynamiser les nouveaux espaces publics. Ce complexe sera doté d'une entrée/sortie pour les automobiles et d'un alignement d'arbres en fond de parcelle afin d'assurer la transition paysagère avec les espaces déjà bâtis
- L'aménagement d'une zone privilégiée pour l'implantation d'un programme d'équipements ou de logements sur la partie Sud-Est du site à proximité de l'opération la Demeurée

Il convient de préciser que les projets d'aménagement de ce site prennent en compte le patrimoine bâti existant en préservant les murs de pierre le long de l'église et de la rue du jeu de Paume.

Enfin, l'OAP vient compléter l'offre de voie en faveur des mobilités douces sur le territoire en créant deux voies :

- Une au niveau de la rue des écoles
- Une au niveau de l'allée cavalière

La création de ces deux voies permet de mailler un peu plus le territoire et le rendre plus accessible pour les utilisateurs de modes doux.

Ainsi, le site Fouchard et ces futurs aménagements permettront bien de réveiller le coeur de bourg via une mixité fonctionnelle et de grands espaces de vie notamment la place centrale de l'église.

◆ Le site de la Demeurée

Le site de la Demeurée se trouve à l'Est de la commune. Cet espace revêt plusieurs fonctions, dont la première est un lieu de rencontre avec la **création d'espaces publics généreux**. **Ce secteur de développement porte une attention particulière aux interfaces avec :**

- Les zones agricoles classées A au PLU
- Les zones classées N au PLU
- Les projets agricoles et associatifs menés dans l'ancien corps bâti de la ferme.

La mixité des typologies de logements apparait comme un élément clé de cet espace qui intégrera une diversité de typologies et publics cibles avec une réflexion sur les logements destinés aux seniors, les logements en petits collectifs pour les primo-accédants ou locataires du parc social, et l'intégration d'îlots libres.

Ainsi, l'espace de la Demeurée se caractérise par des lieux d'habitation mixtes et des lieux de rencontre permettant la création de liens sociaux.

L'enjeu paysager est important sur le site aux vues de la position de ce dernier :

- En entrée de Bourg
- À proximité immédiate des espaces agricoles

C'est pourquoi l'OAP met en place, sur l'ensemble des lisières urbaines avec l'espace agricole de la zone, des alignements d'arbres doublés de haies bocagères afin de mettre en place une frange verte en lisière urbaine avec les espaces agricoles et le long de la rue des écoles. Elle doit notamment permettre en cohérence avec le SCOT de préserver et renforcer les continuités écologiques.

L'ensemble de ces filtres végétaux permettent d'éliminer les nuisances visuelles et le vis-à-vis trop important. Toutefois, il convient de préciser qu'un cône de vue est préservé sur la partie Ouest du site afin de garder un visuel sur le centre-bourg et l'espace Fouchard.

Enfin, les mobilités sont bien étudiées sur le site avec la mise en place de :

- **Une entrée/sortie au niveau de la rue du jeu de Paume**
- Une entrée/sortie au niveau de la rue des écoles
- Une voie de mobilité douce qui permettra de traverser le site d'Ouest en Est
- Une voie partagée sera mise en place au niveau de la rue des écoles

- Un accès agricole se fera sur la partie **nord** de l'OAP permettant une ouverture paysagère.

On comprend alors que le site de la Demeurée tente au maximum d'accueillir des personnes d'horizons différents afin d'allier mixité fonctionnelle et mixité sociale

❖ **Analyse globale**

Dans un premier temps, on peut voir que l'ensemble des sites sont connectés par :

- Des voies de mobilités douces
- Des voies automobiles
- Le site des Champs Bailly et le site Fouchard seront connectés aussi par un espace public requalifié le long de la rue des Champs Bailly

Dans un second temps, on s'aperçoit que les différents sites ont des fonctions différentes, mais complémentaires :

- Le Champs Bailly qui est un lieu de résidence
- Le site Fouchard qui est un lieu de rencontre multifonctionnelle avec :
 - Des équipements
 - Des espaces publics
 - Du patrimoine remarquable (église, murets ...)
 - Des commerces
 - Des habitations
- Le site de la Demeurée qui est un lieu d'habitation mixte **en proximité directe des équipements**, vecteur de lien social grâce à la mise en place :
 - D'espaces publics
 - De mixité dans la typologie des habitats
 - De l'accueil d'habitants variés (personnes âgées, jeunes, jeunes ménages ...)



La restructuration du coeur de bourg via l'OAP permettra à terme de redynamiser le centre-bourg de Saint-Contest grâce à la mise en place :

- D'une mixité fonctionnelle
- D'une revalorisation des espaces publics
- D'un réseau de voies de déplacement doux sécurisé pour tous
- D'une logique de rapprochement des lieux

OAP BURON – N°2

Programme

- Surface brute du site : 2,6 ha
- Vocation dominante : Résidentielle
- Densité recherchée : respect des règles de densité définies par le PLH en vigueur, soit 35 logements par hectare (densité nette).
- Objectifs de logements : respect des règles de densité définies par le PLH en vigueur, soit 35 logements par hectare (densité nette) en moyenne à l'échelle du projet d'aménagement d'ensemble.
- Phasage : Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

Objectifs

- Accroître l'offre de logements sur le secteur Buron
- Une intégration paysagère qualitative des bâtiments afin de ne pas dénaturer l'identité de « jardin habité » du hameau
- Ne pas venir réduire la coupure d'urbanisation entre le centre-bourg et le hameau Buron
- Un traitement paysagé des lisières urbaines avec l'espace agricole, en cohérence avec les objectifs du SCoT.

Évaluation des incidences – Propositions complémentaires

L'OAP présente un enjeu paysager assez fort puisqu'elle :

- Se situe à l'entrée Est du hameau Buron
- S'intègre dans une identité paysagère bien marquée par des jardins et des espaces verts qui font de ce hameau un « jardin habité »

Afin de répondre aux enjeux paysagers, l'OAP prévoit plusieurs aménagements :

- La création d'une frange verte en lisière urbaine avec les zones agricoles, avec la plantation de haies sur la partie Nord et Est afin, en cohérence avec les objectifs du SCOT, de :
 - Créer un filtre végétal entre l'espace agricole et l'espace résidentiel au Nord
 - Créer un filtre végétal entre l'espace agricole et l'espace résidentiel à l'Est et mettre en place un aménagement paysager pour l'entrée de bourg
- La mise en place d'un espace paysager sur la partie Sud du territoire afin de minimiser les densités du bâti et de s'intégrer dans l'identité paysagère du hameau Buron

Ainsi, l'ensemble des aménagements permettront à l'OAP de s'intégrer au bâti existant tout en créant une entrée de hameau paysagère. De plus, les aménagements paysagers permettent de mettre en place une transition entre l'espace agricole et l'espace résidentiel.

Le second enjeu sur ce site est la mobilité, en effet le projet vise à favoriser les déplacements de proximité en modes doux, entre les différentes entités bâties de la commune notamment. Les aménagements prévus sur le site en faveur de la mobilité sont :

- La mise en place d'un bouclage viaire sur le site, limitant ainsi la consommation d'espace destiné à la voiture sur l'opération (espace de retournement ...). Ce bouclage s'inscrit de la manière suivante sur le site
 - La mise en place d'une entrée au niveau de la rue des Champs Bailly
 - La mise en place d'une sortie rue de Chardonnerets
- Un accès sera mis en place sur la partie Est du site afin de permettre un accès aux sites agricoles à proximité
- La mise en place de deux voies de mobilités douces, l'une au niveau de la rue des Chardonnerets (partie Ouest de l'OAP) et l'autre au niveau de la rue des Champs Bailly (partie Nord de l'OAP). La création de ces voies de mobilités permet de raccorder l'OAP au reste du tissu urbain existant et limite à terme la dépendance des pétitionnaires aux déplacements motorisés.

De manière générale, l'OAP répond bien à l'ensemble des enjeux du site et ne porte pas atteinte à l'environnement.

OAP CLOS D'ARDENNE – N°3

Programme

- Surface brute du site : environ 1 ha
- Vocation dominante : Résidentielle
- Densité recherchée : respect des règles de densité définies par le PLH en vigueur, soit 35 logements par hectare (densité nette).
- Objectifs de logements : Respect des règles de densité définies par le PLH en vigueur, soit 35 logements par hectare (densité nette) en moyenne à l'échelle du projet d'aménagement d'ensemble. Si un projet d'habitat participatif (privé ou social) venait à être envisagé sur la commune, il pourrait être réalisé préférentiellement sur ce site.
- Phasage : Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, et qui pourra être intégré dans une opération d'aménagement d'ensemble multisites.

Objectifs

- Proposer une offre de logement en continuité et en densification du tissu urbain existant
- Mettre en place des aménagements qui ne viendront pas nuire au patrimoine bâti déjà présent autour du site de l'OAP. L'activité équine sur le site actuel du CECA est pris en compte dans les aménagements envisagés par l'OAP, notamment au regard du règlement sanitaire départemental.
- Veiller à l'intégration paysagère des entrées de ville sur le Hameau Buron, avec la mise en place d'une lisière urbaine avec l'espace agricole, en cohérence avec les objectifs du SCoT
- Organiser une mobilité fluide, sécurisée et partagée

Évaluation des incidences – Propositions complémentaires

L'OAP Clos d'Ardenne présente un enjeu paysager important puisqu'elle :

- Se situe à l'entrée sud du hameau Buron
- S'intègre dans une identité paysagère bien marquée par des jardins et des espaces verts qui font de ce hameau un « jardin habité »

Afin de répondre aux enjeux paysagers, l'OAP prévoit notamment :

- la création d'une lisière urbaines avec l'espace agricole paysagée et bocagère au sud afin de créer un filtre végétal en transition entre l'espace agricole et l'espace résidentiel. L'OAP créera ainsi une entrée de hameau paysagère. Cette lisière urbaine avec l'espace agricole s'inscrit en cohérence avec les objectifs du SCoT.
- La lisière urbaine avec l'espace agricole ouest du site sera également paysagée, de manière à créer un espace tampon entre les nouvelles constructions de logements et l'établissement CECA existant, afin de réduire les risques de nuisances et conflits d'usages avec les activités existantes (mesure complémentaire aux distances d'implantation imposées par le règlement sanitaire départemental du fait de la proximité des activités équinés).

Le second enjeu sur ce site est la mobilité, en effet le projet vise à favoriser les déplacements de proximité en modes doux, entre les différentes entités bâties de la commune notamment. Les voiries principales sont existantes sur ce secteur et seront aménagées de manière à permettre la continuité des circulations piétonnes et cycles, notamment en articulation avec la piste cyclable existante sur la rue Colleville Montgomery.

De manière générale, l'OAP répond bien à l'ensemble des enjeux du site et ne porte pas atteinte à l'environnement.

Synthèse

Globalement, les plans et objectifs définis dans les OAP présentées ci-dessus permettent de respecter d'une part l'environnement et d'autre part les différentes orientations mises en œuvre dans le PADD de la commune de Saint-Contest. En effet, les OAP favorisent :

- Une intégration paysagère des futurs bâtiments via la mise en place de haies, alignement d'arbres permettant notamment de préserver l'identité de « jardin habité » sur le secteur du hameau Buron et de favoriser la transition paysagère entre la future zone économique et le site de la SHUC
- La mise en place d'une zone économique en continuité de celle déjà existante (La folie/Les parcs)
- Une circulation optimisée afin de limiter au maximum les effets de saturation des voies automobiles

De plus, l'OAP du centre-bourg ~~intégrant la ZAC multisite~~ amène de nombreuses aménités positives sur le territoire puisqu'elle permet :

- De redynamiser le centre-bourg notamment avec le secteur Fouchard et son linéaire commercial
- De permettre une mixité fonctionnelle importante entraînant la diminution des déplacements motorisés
- De favoriser la mixité sociale en particulier sur le site de la Demeurée avec la mise en place d'une typologie de logement diversifiée (îlot libre, logement pour sénior ...)
- De réintégrer la nature en ville grâce à l'aménagement d'espace public vert

Ainsi, l'ensemble des OAP présentes sur la commune de Saint-Contest œuvrent pour l'amélioration de la qualité de vie et la qualité paysagère du territoire en respectant les enveloppes urbaines déjà présentes.

Enfin, et si dans une logique opérationnelle plusieurs OAP venaient à être agrégées dans un projet d'aménagement d'ensemble, alors la densité pourra être répartie sur l'ensemble des OAP concernées. Dans cette situation, les OAP accompagnent le projet pour une densification en proximité du cœur de bourg et des zones d'équipement, favorisant les déplacements doux et en cohérence avec les objectifs du développement durable.

Partie 5 : Evaluation environnementale du règlement et du zonage

L'ensemble de l'analyse thématique au regard des thèmes environnementaux n'est pas repris car le document de PLU reste inchangé dans son ensemble.

L'évaluation environnementale proposée ci-dessous précise les impacts de la modification de zonage qui réduit de 2,6 ha les zones AU au profit des zones agricoles et naturelles.

Extrait du PLU approuvé le 12 décembre 2019

[...]

Cette analyse sera thématique et se déclinera comme suit :

Thèmes analysés (non hiérarchisés)	Déclinaison par thème
<ul style="list-style-type: none">• Les milieux naturels et la biodiversité• Les paysages et le patrimoine• La ressource en eau• Les risques et les nuisances• Le climat et l'énergie• La mobilité et les déplacements• La consommation de foncier et l'activité agricole	<ul style="list-style-type: none">• Les incidences potentielles locales sur l'environnement. Attention, il s'agit bien d'incidences potentielles et non réelles ou probables, déduites du travail d'évaluation. L'idée est simplement de faire ressortir la vulnérabilité du territoire face à un projet d'aménagement inadapté, pour mieux valoriser les choix positifs faits par la collectivité pour minimiser les impacts• Les réponses apportées dans le projet de PLU• Le cas échéant, des propositions complémentaires pour intégrer au mieux l'environnement dans le PLU• Une note de synthèse reprenant :• Les principaux leviers mobilisés dans le PLU• Les points de vigilance ou les incidences résiduelles

[...]

Précisions liées à l'évolution du zonage

BIODIVERSITÉ - ESPACES NATURELS REMARQUABLES – TRAME VERTE ET BLEUE

La modification de zonage réduit les emprises de zones AU au profit des zones A et N. Plus particulièrement, le reclassement d'une partie de la ferme de la Demeurée en zone N permet de souligner les continuités existantes le long de la rue du Jeu de Paume vers le cœur de Bourg. Ce secteur permet de renforcer dans l'épaisseur les continuités écologiques en proximité du cœur de bourg.

Le déclassement de cette zone constitue une avancée dans le zonage, et confirme la place des zones N dans ce secteur. Cette zone vient ainsi d'inscrire comme partie prenante d'une continuité verte déjà précisée dans le PADD du PLU révisé. Cette approche, portée lors de la révision du PLU est confirmée par la présente modification du PLU, qui vient s'appuyer sur ce principe pour délimiter le nouveau périmètre de la zone 1AU.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Les entrées de ville et franges paysagères prévues dans le cadre des OAP sur l'ensemble des zones AU sont maintenues dans la continuité des orientations du PLU approuvé en 2019, et en cohérence avec les orientations du SCOT sur le traitement des lisières urbaines avec les zones agricoles. Leur localisation est ici simplement ajustée à l'emprise des nouvelles zones AU.

Le traitement paysager des entrées de villes et des interfaces entre zones agricoles et résidentielles reste un enjeu majeur sur les zones de développement urbain de Saint-Contest, en cohérence avec les orientations du SCoT.

Le reclassement d'une partie de la ferme de la Demeurée en zone N participe à l'identité paysagère et patrimoniale de la commune en permettant le maintien en proximité directe du cœur de bourg de bâtiments agricoles, d'activités liées, ouvertes au public.

GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

La réduction des emprises de zones AU au profit des zones agricoles et naturelles permet le maintien d'une part plus importante de zones non artificialisées et perméables.

RISQUES ET NUISANCES

Sans objet. La modification du zonage, consistant en la réduction localisée de zones AU n'induit pas de modification notable des impacts environnementaux sur le volet des risques et nuisances.

MOBILITÉS/DÉPLACEMENTS

Les logiques d'accessibilité et de développement des modes doux sont maintenues dans la continuité des ambitions du PLU approuvé en 2019. La multiplicité des accès est garantie sur chacun des sites en extension.

Seul le site AUaBourg ne bénéficiera dans un premier temps que d'un unique accès vers la rue des Ecoles compte tenu de la configuration du site, modifiée de manière à intégrer les dynamiques associatives locales qui participent de l'animation de la commune. Néanmoins, l'aménagement de ce secteur veillera à anticiper son évolution future avec le maintien d'ouvertures potentielles vers les espaces agricoles (lisière urbaine nord-est) et vers la partie de la ferme de la Demeurée reclassée en zone N.

CLIMAT / ENERGIE

L'augmentation de la densité de logements réduit l'étalement urbain et ainsi la consommation de ressources nécessaires pour la construction (linéaires de voiries, artificialisation des sols ...).

En limitant l'étalement urbain et en favorisant la proximité du cœur de bourg et des équipements, ainsi qu'en permettant le développement des mobilités douces et liaisons cyclables inter-quartiers, le PLU de Saint-Contest favorise la réduction des déplacements carbonés.

BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET IMPACTS SUR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

La modification de zonage réduit les zones AU au profit des zones A et N, préservant ainsi les sols non artificialisés et les terres nourricières de l'urbanisation. Les impacts de la modification sont donc positifs pour ce qui est de l'activité agricole, en comparaison au PLU approuvé en 2019.

Au regard des exploitations agricoles en place, les ajustements de zones réduisent les impacts puisqu'un des 7 exploitants de terres actuellement à usage agricoles et concernées par les zones AU dans le PLU approuvé en 2019 se voit resanctuarisé en zone A ses terrains (partie sud du secteur Champs Bailly).

Partie 8 : Prise en compte des documents supra-communaux

Comme évoqué précédemment, l'ensemble de l'analyse du PLU au regard du SCoT n'est pas remise en cause dans le cadre du projet de modification du PLU. Seuls les impacts liés aux éléments modifiés dans le cadre du présent dossier sont réinterrogés.

La partie 8 « Prise en compte des documents supra-communaux » fait ainsi l'objet de précisions liées aux impacts de la modification au regard des grandes orientations du document d'urbanisme supra-communal en vigueur.

Extrait du PLU approuvé le 12 décembre 2019

Le SCOT de Caen Normandie Métropole, approuvé le 20/10/2011

Thématiques	Orientations	Réponses apportées par le PLU
AXE 2 : LES ESPACES ET SITES NATURELS À PROTÉGER		
L'adéquation de l'aménagement avec la ressource en eau et la préservation du milieu	Les documents d'urbanisme devront prévoir que les parties des périmètres rapprochés de captage d'eau potable souterraine qui ne sont pas déjà urbanisées à la date d'approbation du SCOT devront être protégées de toute nouvelle urbanisation	Aucun périmètre rapproché de captage d'eau n'est présent sur le territoire
	Les documents d'urbanisme devront prévoir que les opérations d'aménagement portant sur un terrain de plus de 1 hectare devront assurer une gestion des eaux pluviales de telle manière que le débit de fuite après la réalisation de l'opération soit au plus égal au débit de fuite du terrain antérieur, en l'absence de zonage d'assainissement des eaux pluviales et sauf préconisations particulières en accord avec la police de l'eau.	Le PLU préconise une gestion des eaux de pluie à la parcelle afin de favoriser la régénération de la nappe Bathonien-Bajocien. De plus de nombreuses mesures sont prises pour limiter l'artificialisation des sols. Enfin, l'ensemble des OAP du territoire prennent en compte la gestion des eaux pluviales dans leurs orientations.
	Les documents d'urbanisme devront justifier de leur adéquation avec la capacité de production et de distribution d'eau potable	Des attestations sont présentes dans les annexes sanitaires de la présente évaluation et une analyse des capacités de distribution d'eau potable et d'assainissement par les structures en charge est réalisée dans la partie « analyse du règlement/zonage-gestion de la ressource en eau ». Ces documents permettent d'affirmer que le projet est en adéquation avec les capacités identifiées
La maîtrise des ruissellements	Dans un souci de protection et de préservation de la ressource en eau, les documents d'urbanisme devront veiller à l'adéquation entre les capacités épuratoires du système local et celle de son milieu naturel récepteur	Environ 2,12 km de haies sont identifiés au zonage et protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme qui remplace maintenant l'article L 123-1 alinéa 7°

Thématiques	Orientations	Réponses apportées par le PLU
AXE 2 : LES ESPACES ET SITES NATURELS À PROTÉGER		
La Trame Verte et Bleue	Les documents d'urbanisme devront protéger de toutes nouvelles urbanisations les cœurs de nature identifiés dans la trame verte et bleue et définis dans les objectifs.	Le territoire ne présente pas de « cœur de nature » sur son périmètre
	Les documents d'urbanisme préservent les principes de continuité de la trame par un zonage approprié au contexte local, sur une largeur d'un minimum de 10 m, en cohérence avec les protections instituées par les communes limitrophes également concernées par la trame.	Le territoire ne fait pas l'objet d'une richesse écologique importante. Toutefois, les continuités sont assurées par : <ul style="list-style-type: none"> • La préservation des petits éléments de biodiversité (haies, zones humides, arbres remarquables ...) • La couverture de 77 % du territoire par des zones « A » et « N » • L'insertion de la nature en ville
	En dehors des espaces urbanisés, les cours d'eau, chevelus et zones humides devront être protégés, dans les documents d'urbanisme, par des moyens adaptés sur une largeur minimale de 10 mètres de part et d'autre du cours d'eau, depuis les berges.	Le territoire ne présente pas de réseau hydrographique et la Trame Bleue y est inexistante. En revanche, une Zone Humide identifiée par la DREAL (prédisposition forte) est protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
Les espaces naturels récréatifs	Les infrastructures et les réseaux sont autorisés dans la trame, ainsi que les équipements liés à l'alimentation en eau potable et au traitement des eaux usées et pluviales. Toutefois ces aménagements sont conçus et implantés de manière à maintenir des continuités garantissant un libre passage de la faune et des visiteurs. Ces continuités peuvent être au besoin, assurées par un passage inférieur ou supérieur.	Le territoire de Saint-Contest n'est pas confronté à cette problématique
	Dans les documents d'urbanisme des communes concernées, les parcs périurbains de Caen la mer devront être protégés de toute urbanisation nouvelle. Toutefois seront autorisés les infrastructures nouvelles nécessaires à la mise en œuvre du SCoT et les équipements nécessaires à l'accueil du public	Environ 9.46 ha de foncier soit 1.18 % du territoire est identifié comme jardins et espaces verts protégés au titre de l'article L151-23. Ainsi, dans les secteurs identifiés toutes constructions sont interdites (à l'exception du changement de destination, des extensions, des reconstructions et annexes) permettant de préserver les parcs et jardins périurbains
	Les espaces récréatifs ou participants à la protection du cadre de vie pourront accueillir les équipements impliquant une faible occupation du sol et liés par destination à un vaste espace de nature (club équestre, centre aéré ou de vacance, école de plein-air, accueil touristique...).	Les espaces récréatifs sont identifiés et présents sur le territoire notamment la filière équine via la SHUC et la CECA

Thématiques	Orientations	Réponses apportées par le PLU
AXE 2 : LES ESPACES ET SITES NATURELS À PROTÉGER		
Prendre en compte les projets en cours	<p>Le projet d'aménagement de la zone identifiée à la DTA et dédiée à la plaisance et espaces associés devra faire l'objet d'analyses environnementales dans lesquelles apparaîtront :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les caractéristiques naturelles et de la fonctionnalité écologique du site ; • Les effets attendus de la mise en œuvre du projet ; • Les mesures envisagées pour éviter, réduire et le cas échéant compenser ces effets <p>Il conviendra de mettre en place une « Conférence de la basse vallée de l'Orne » fédérant l'ensemble des acteurs concernés, afin de coordonner la mise en œuvre d'éventuelles mesures compensatoires, à la suite de l'analyse de l'incidence des projets de la DTA sur l'environnement, dans la basse vallée de l'Orne.</p>	Le territoire de Saint-Contest n'est pas concerné par la zone identifiée à la DTA comme dédiée à la plaisance et espaces associés
AXE 3 : LES GRANDS ÉQUILIBRES ENTRE LES ESPACES URBAINS, A URBANISER ET LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES, FORESTIERS ET LITTORAUX		
Réduire la consommation d'espace	<p>Dans les documents d'urbanisme, la densification par le comblement des « dents creuses », l'évolution et le renouvellement des tissus urbains existants par la réhabilitation du bâti ancien et la reconversion des friches industrielles devront être privilégiés.</p> <p>Les extensions urbaines devront s'effectuer en continuité des zones urbanisées, dans un souci d'économie d'espace et de gestion raisonnée du stationnement.</p> <p>Les orientations d'aménagement des PLU devront préciser les objectifs de densité et de mixité sociale et fonctionnelle.</p> <p>Les documents d'urbanisme devront prévoir que, pour les opérations portant sur un terrain d'une superficie n'excédant pas 1 hectare, la taille des parcelles de logements individuels ne pourra dépasser 500 m² en moyenne.</p>	<p>La présente révision de PLU permet de limiter la consommation foncière en :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Divisant par deux la consommation de foncier vis-à-vis de la dernière révision du PLU (2006) • En identifiant et en densifiant les dents creuses • Sélectionnant des espaces d'ouverture à l'urbanisation en continuités avec les entités déjà bâties <p>Les 3 OAP du territoire présentent à la fois un passage et les objectifs de densité sur les différents sites</p> <p>Cette mesure est prise en compte par la mise en œuvre des différentes OAP du territoire</p>
AXE 3 : LES GRANDS ÉQUILIBRES ENTRE LES ESPACES URBAINS, A URBANISER ET LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES, FORESTIERS ET LITTORAUX		
Réduire la consommation d'espace	<p>Les documents d'urbanisme devront prévoir que, pour les opérations portant sur un terrain dont la superficie est supérieure à 1 hectare :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La densité minimale moyenne nette ne devra pas être inférieure à 20 logements par hectare. Pour les pôles principaux, elle ne pourra être inférieure à 25 logements par hectare. • La proportion de logements collectifs et/ou intermédiaires ne pourra être inférieure à 40% des logements construits 	<p>Cette mesure est prise en compte par les différentes OAP du territoire et s'appliquera dans les phases plus opérationnelles des projets.</p> <p>Toutefois, on peut noter que l'OAP cœur de bourg fait l'objet de densité faible (16 et 17 logts/ha) se justifiant par une intégration au bâti existant et la mise en place d'espace public</p>
L'intégration de l'activité agricole	<p>Afin de préserver les espaces productifs agricoles, les documents d'urbanisme devront exposer les raisons de l'ouverture à l'urbanisation des espaces agricoles au regard de l'organisation de l'espace.</p> <p>Les documents d'urbanisme des communes concernées devront alors évaluer les incidences de cette urbanisation sur la viabilité des exploitations agricoles affectées.</p>	<p>Les choix opérés afin d'ouvrir les territoires à l'urbanisation ont fait l'objet d'une étude approfondie dans le diagnostic de présentation. Permettant de choisir pour le développement de Saint-Contest les terres avec une qualité agronomique moindre. De plus, l'ancien PLU portait atteinte à 11 exploitants sur le territoire contre 2 actuellement.</p>
AXE 7 : LA PROTECTION DES PAYSAGES ET LA MISE EN VALEUR DES ENTRÉES DE VILLE		
La protection des paysages	<p>Les documents d'urbanisme devront maintenir des coupures d'urbanisation entre les communes afin de préserver les caractéristiques paysagères d'openfield et d'habitat groupé de la plaine de Caen. Ces coupures ne pourront être inférieures à 200 mètres.</p>	<p>Certaines OAP viennent réduire des coupures d'urbanisation. Toutefois, ces dernières restent supérieures à 200 mètres</p>
Les espaces et sites urbains à protéger	<p>Les documents d'urbanisme veilleront à promouvoir l'architecture contemporaine résultant d'une réflexion sur les formes, volumes et perspectives. Ils permettront également les adaptations architecturales liées à la recherche d'une moindre consommation d'énergie ou à l'intégration des énergies renouvelables, notamment le solaire.</p> <p>Dès lors qu'ils auront été inventoriés, les espaces urbains pourront être protégés en application de l'article L123-1 alinéa 7°</p>	<p>Le règlement ainsi que les OAP cherchent au maximum à optimiser le bâti de manière bioclimatique afin de composer avec les éléments du territoire et de réduire les consommations d'énergie (cf partie : analyse règlement/zonage – Climat et consommation d'énergie)</p> <p>L'analyse du bâti présent sur le territoire a donné lieu à une protection du patrimoine bâti au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme qui remplace l'article L123-1 alinéa 7°. Cette prescription identifie 651 entités et permet d'imposer la rédaction d'une déclaration préalable avant toutes modifications ou suppressions</p>

Thématiques	Orientations	Réponses apportées par le PLU
AXE 7 : LA PROTECTION DES PAYSAGES ET LA MISE EN VALEUR DES ENTRÉES DE VILLE		
La mise en valeur des entrées de ville	Le PDU de l'agglomération caennaise déterminera les aménagements visant à favoriser le report modal sur les transports collectifs, les déplacements doux (marche et vélo), ainsi que l'insertion des transports collectifs, en accord avec la nature et le dimensionnement de la voirie des entrées de villes définies précédemment.	Cf analyse du PDU ci-dessous
	Dans ces entrées d'agglomération, les documents d'urbanisme devront prévoir des dispositions spécifiques relatives notamment à : <ul style="list-style-type: none"> • L'aspect des constructions, notamment dans l'objectif de limiter d'éventuelles nuisances visuelles liées au traitement des façades commerciales, • La réhabilitation des façades commerciales qui le justifient, • Les espaces verts et plantations, • L'implantation des constructions (esthétique, maîtrise des nuisances sonores, ...). 	L'ensemble des OAP se trouvant en entrée de bourg portent une attention particulière à l'aménagement paysager de la face visible, avec la mise en place de filtre végétale, de marge de recul, d'alignement urbain ... (cf analyse des OAP)
AXE 8 : LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES		
Le risque inondation	Les documents d'urbanisme des communes concernées devront exposer, dans leur rapport de présentation, les dispositions prises au regard du risque d'inondation par débordement.	Pas de risque d'inondation par débordement et pas de PPRI sur le territoire
	Les documents d'urbanisme des communes concernées devront rendre inconstructibles par un zonage adapté les zones classées à risque fort (rouge) dans le P.P.R.I. de la Basse-Vallée de l'Orne.	
	Les documents d'urbanisme des communes concernées devront exposer, dans leur rapport de présentation, les dispositions prises au regard du risque d'inondation par remontée de nappes.	En zone « U » si la zone est en secteur d'aléa fort (profondeur de nappes comprises entre 1 à 2.5 mètres) et très fort (profondeur de nappes comprises entre 0 à 1 mètre) sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> • Les sous-sols non adaptés à l'aéa • L'infiltration des eaux pluviales dans le sol En zone « A » les constructions en sous-sols sont interdites dans les secteurs affectés par un risque d'inondation par remontées de nappes.
	Les documents d'urbanisme des communes concernées devront exposer, dans leur rapport de présentation, les dispositions prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser l'écoulement des eaux.	Limite les effets de ruissellement en favorisant les espaces de pleine terre, en protégeant les haies jouant un rôle anti-érosion, en limitant l'artificialisation des sols... Ces différentes mesures permettent de mieux gérer l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle et réduisent de manière significative les ruissellements

Thématiques	Orientations	Réponses apportées par le PLU
AXE 7 : LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES		
Risques technologiques	Les documents d'urbanisme des communes concernées devront exposer et justifier, dans leur rapport de présentation, les dispositions prises au regard des risques technologiques et de la maîtrise de l'urbanisation dans les zones présentant un risque majeur.	Le territoire ne fait pas l'objet de risque technologique important à part : <ul style="list-style-type: none"> • La présence de 3 sites BASIAS • Le passage d'une conduite de gaz sur le territoire Le PLU met en place une servitude afin de délimiter le passage de la conduite de gaz
Nuisances sonores	Les documents d'urbanisme des communes concernées par le voisinage de l'aéroport, devront prévoir que les aménagements respecteront les dispositions du « Plan d'exposition au bruit des aéronefs, de l'aérodrome de Caen-Carpiquet.	Le territoire de Saint-Contest n'est pas concerné par cette nuisance
	Les maîtres d'ouvrages des infrastructures de déplacement devront évaluer l'impact sonore sur la population et prendre les mesures de protection adaptées	Les zones de développement se retrouvent éloignées des zones de nuisances engendrées par les voies de communication.

De manière générale, le projet de PLU s'inscrit en compatibilité avec les orientations de portée « environnementale » inscrites au SCoT Caen Normandie Métropole grâce notamment la préservation des éléments de nature ordinaire sur le territoire permettant de favoriser le déplacement des espèces, à la protection du territoire face aux risques, à la préservation d'entités paysagères du territoire et à la préservation de l'activité agricole

Précision liée à la modification

La motivation de la présente modification est la mise en conformité du PLU avec les Orientations et Objectifs du SCoT, déclinés dans le PLH. L'ensemble des points d'analyse du PLU en vigueur rappelés ci-dessus restent valables et conformes. Seul le point lié aux objectifs de densité de logements nécessite une modification du PLU, induisant une réduction des zones AU, déclassées au profit des zones A et N. Cet objectif de densité de logements sur les communes de la couronne urbaine de Caen vise à limiter et réduire la consommation d'espaces et à protéger les terres agricoles.

Les OAP, modifiées en conséquence de la réduction des zones AU sont adaptées. Leurs exigences en termes de qualité d'aménagement est renforcé pour prendre en compte les objectifs et orientations du SCoT, notamment sur les points suivants :

- Protection des paysages et du patrimoine, avec un traitement paysagé exigeant des entrées de ville et hameaux
- Mise en compatibilité du PLU avec l'intégration des orientations du SCOT concernant le traitement des lisières urbaines avec les zones agricoles
- Renforcement des mobilités douces avec la création de cheminements piétons au sein des franges vertes paysagées créées en lisière urbaine avec les zones agricoles, et articulation des circulations internes avec les pistes cyclables existantes de la commune
- Réduction des nuisances sonores, visuelles et possibles conflits d'usages avec la création lisières urbaines avec les zones agricoles, en cohérence avec les objectifs du SCoT.

Partie 10 : Résumé technique

Extrait du PLU approuvé le 12 décembre 2019

Consommation foncière

Dans l'ensemble, le projet politique et de développement mis en place sur la commune de Saint-Contest permettent de respecter la nature et les volontés des documents de portée supérieure puisque :

1. Le territoire a mis en place un scénario démographique en accord avec :
 - a) Les volontés du PADD débattues en amont, puisque le PLU divise la consommation d'espace par 2 par rapport au PLU révisé en 2006
 - b) Le projet de développement de la commune en prévoyant 228 futurs logements sur la commune
 - c) L'évolution de sa population
2. Le projet résidentiel prévoit une mobilisation de 3,2 ha pour la mise en place de 54 logements en densification via des ressources différentes :
 - a) Parcelle mutable
 - b) Grande parcelle divisible (Nimby)
 - c) Parcelles libres (dents creuses)

Permettant d'une part de limiter la consommation foncière et d'autre part, de redynamiser les espaces en perte de vitesse.

3. Les espaces en extension sélectionnés permettent :
 - a) De redynamiser les espaces
 - b) De développer l'offre de logement
 - c) D'asseoir une mixité fonctionnelle sur la commune

Cependant, ces espaces engendrent quelques problématiques qui peuvent se justifier :

- Certaines OAP entraînent un rétrécissement de la coupure d'urbanisation. Toutefois, ces dernières restent supérieures à 200 mètres et respectent donc les prescriptions du SCoT de Caen la Mer
 - Une densité faible sur le Champs-Bailly (> 20 log/ha). Cependant, cette densité peut s'expliquer par une intégration au bâti déjà existant plutôt lâche en centre-bourg.
4. Le projet économique projeté sur le territoire permet de compléter l'offre de locaux sur la zone commerciale de Saint-Contest : La folie/les Parcs et d'asseoir la filière équine sur le territoire via les travaux entrepris sur le complexe de la SHUC et la présence de la CECA sur le territoire.
 5. Dans l'ensemble, le PLU de Saint-Contest est vertueux pour l'environnement puisqu'il :
 - a) Divise par 2 la consommation foncière vis-à-vis de la précédente révision du PLU (2006) avec une consommation de 18 hectares sur 11 ans soit 1,6 ha consommé par an
 - b) La diminution importante des zones « AU »

Après modification

Consommation foncière

Dans l'ensemble, le projet politique et de développement mis en place sur la commune de Saint-Contest permettent de respecter la nature et les volontés des documents de portée supérieure puisque :

1. Le territoire a mis en place un scénario démographique en accord avec :
 - a) Les volontés du PADD débattues en amont, puisque le PLU divise la consommation d'espace par 2 par rapport au PLU révisé en 2006. Cette diminution de consommation d'espace est renforcée dans le cadre de la modification du PLU, puisque les emprises en extension sont diminuées en lien avec l'augmentation de la densité minimale réglementaire imposée par le PLH en déclinaison des objectifs du SCOT.
 - b) Le projet de développement de la commune en prévoyant 228 futurs logements sur la commune, dont 170 en extension compte tenu du potentiel de densification et de renouvellement urbain estimé.
 - c) L'évolution de sa population
2. Le projet résidentiel prévoit une mobilisation de 3,2 ha pour la mise en place de 54 logements en densification via des ressources différentes :
 - a) Parcelle mutable
 - b) Grande parcelle divisible (Nimby)
 - c) Parcelles libres (dents creuses)

Permettant d'une part de limiter la consommation foncière et d'autre part, de redynamiser les espaces en perte de vitesse.

3. Les espaces en extension sélectionnés permettent :
 - a) De redynamiser les espaces
 - b) De développer l'offre de logement
 - c) D'asseoir une mixité fonctionnelle sur la commune

Cependant, ces espaces engendrent quelques problématiques qui peuvent se justifier :

- Certaines OAP entraînent un rétrécissement de la coupure d'urbanisation. Toutefois, ces dernières restent supérieures à 200 mètres et respectent donc les prescriptions du SCOT de Caen la Mer
- Une densité faible sur le Champs-Bailly ($> 20 \text{ log/ha}$). Cependant, cette densité peut s'expliquer par une intégration au bâti déjà existant plutôt lâche en centre-bourg.

4. Le projet économique projeté sur le territoire permet de compléter l'offre de locaux sur la zone commerciale de Saint-Contest : La folie/les Parcs et d'asseoir la filière équine sur le territoire via les travaux entrepris sur le complexe de la SHUC et la présence de la CECA sur le territoire.
5. Dans l'ensemble, le PLU de Saint-Contest est vertueux pour l'environnement puisqu'il :
 - a) Divise par 2 la consommation foncière vis-à-vis de la précédente révision du PLU (2006) avec une consommation de 18 hectares sur 11 ans soit 1,6 ha consommé par an. Dans le cadre du dossier de modification, la consommation foncière est encore diminuée sur les emprises AU à vocation d'habitat, en lien avec une augmentation des densités réglementaires imposées par le SCOT et le PLH en vigueur.
 - b) La diminution importante des zones « AU », d'autant plus réduite dans le cadre de la modification du PLU avec le reclassement de 2,6 ha supplémentaires sur les zones à vocation résidentielle en faveur des zones agricoles et naturelles.

PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

En s'appuyant sur l'analyse des pièces réglementaires, l'évaluation environnementale s'est attachée à vérifier la compatibilité ou la prise en compte des documents de portée supérieure.

N'ont été étudiés que les principaux documents déclinant des orientations spécifiques à l'environnement, et pouvant trouver une traduction directe ou indirecte dans le PLU, à savoir :

1. SCoT de Caen Normandie Métropole, approuvé le 20/10/2011
2. PDU de Caen métropole, approuvé le 19/11/2013
3. SRCE Bas-Normand, approuvé le 13/10/2014
4. SRCAE Bas normand, approuvé le 30/12/2013

1. De manière générale, le projet de PLU s'inscrit en compatibilité avec les orientations de portée « environnementale » inscrites au SCoT Caen Normandie Métropole grâce notamment à la préservation des éléments de nature ordinaire sur le territoire permettant de favoriser le déplacement des espèces, à la protection du territoire face aux risques, à la préservation des entités paysagères du territoire et à la préservation de l'activité agricole

2. Le projet mis en place par le PLU de Saint-Contest permet de s'inscrire dans les attentes et les volontés du PLH en particulier via la favorisation des déplacements doux sur le territoire et l'encadrement du stationnement sur la commune

3. La commune de Saint-Contest ne constitue pas un élément majeur de la Trame Verte et Bleue régional par conséquent, le projet de PLU ne vient pas interférer dans le déploiement de cette TVB. Toutefois, le PLU fait l'objet de prescriptions et de règles en faveur de la préservation des éléments de nature et l'intégration de la nature en ville afin d'assurer des continuités écologiques même en espace urbain

4. Le projet de PLU mis en place par la commune de Saint-Contest est en corrélation avec les orientations du SRCAE notamment sur la réduction de la consommation d'espace, la préservation des éléments de nature, le développement des énergies renouvelables et la préservation des identités paysagères

Après modification

PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

En s'appuyant sur l'analyse des pièces réglementaires, l'évaluation environnementale s'est attachée à vérifier la compatibilité ou la prise en compte des documents de portée supérieure.

N'ont été étudiés que les principaux documents déclinant des orientations spécifiques à l'environnement, et pouvant trouver une traduction directe ou indirecte dans le PLU, à savoir :

1. SCoT de Caen Normandie Métropole révisé, approuvé le 18 octobre 2019 et entré en vigueur le 14 janvier 2020
2. PDU de Caen métropole, approuvé le 18/11/2013
- ~~3. SRCE Bas-Normand, approuvé le 13/10/2014~~
- ~~4. SRCAE Bas normand, approuvé le 30/12/2013~~

3. SRADDET Normandie, adopté par la Région en 2019 et approuvé par le Préfet de la Région Normandie le 2 juillet 2020. Le SRCE Bas-Normand, approuvé le 13/10/2014, et le SRCAE Bas normand, approuvé le 30/12/2013 ont tous deux été absorbés dans le SRADDET.

1. De manière générale, le projet de PLU s'inscrit en compatibilité avec les orientations de portée « environnementale » inscrites au SCoT Caen Normandie Métropole grâce notamment à la préservation des éléments de nature ordinaire sur le territoire permettant de favoriser le déplacement des espèces, à la protection du territoire face aux risques, à la préservation des entités paysagères du territoire et à la préservation de l'activité agricole. **Une attention particulière est portée par le PLU, en cohérence avec le SCoT, à la création de franges vertes paysagées au niveau des lisières urbaines avec les zones agricoles, et aux ambitions de réduction**

de la consommation foncière par l'intégration d'objectifs de densité de logements plus importants et la réduction en conséquence des emprises des zones à urbaniser en extension (zones AU).

2. Le projet mis en place par le PLU de Saint-Contest permet de s'inscrire dans les attentes et les volontés du PLH en particulier via la favorisation des déplacements doux sur le territoire et l'encadrement du stationnement sur la commune. **Le PLU intègre les enjeux de densité de logements visés sur les communes de la Couronne urbaine de Caen, dont Saint-Contest fait partie.**

3. La commune de Saint-Contest ne constitue pas un élément majeur de la Trame Verte et Bleue régional par conséquent, le projet de PLU ne vient pas interférer dans le déploiement de cette TVB. Toutefois, le PLU fait l'objet de prescriptions et de règles en faveur de la préservation des éléments de nature et l'intégration de la nature en ville afin d'assurer des continuités écologiques même en espace urbain

4. Le projet de PLU mis en place par la commune de Saint-Contest est en corrélation avec les orientations du SRCAE notamment sur la réduction de la consommation d'espace, la préservation des éléments de nature, le développement des énergies renouvelables et la préservation des identités paysagères

5. Le projet de PLU s'intègre en cohérence avec les grandes orientations du SRADDET notamment sur la gestion économe de l'espace, la protection et restauration de la biodiversité, la maîtrise et valorisation de l'énergie et de lutte contre le changement climatique.

Extrait du PLU approuvé le 12 décembre 2019

CONCLUSION GENERALE

La présente évaluation environnementale permet de conclure que le projet de PLU :

- Réponds bien aux problématiques environnementales du territoire par des réponses diverses (réglementaire et technique). Il convient de préciser que le territoire ne possède pas une grande richesse environnementale puisque la commune se trouve au sein de la plaine de Caen (agriculture intensive) et en 1^{ère} couronne périurbaine (bâti essentiellement résidentiel). Toutefois, le PLU permet la protection de l'activité agricole, de la nature ordinaire et permet l'intégration de la nature en ville
- Accorde une attention particulière aux identités paysagères du territoire que sont :
 - Le hameau Buron le « jardin habité »
 - Le Hameau Malon le « poumon vert » de la commune
 - Le centre-bourg et son vieux patrimoine
 - La folie/les parcs la zone économique et commerciale

Via la mise en place de sous-secteurs au zonage (UMalon, UBuron ...) et de prescriptions afin de maintenir les éléments identitaires du paysage (parcs et jardins, bâtis ...)

- Permetts à travers les clés de répartition des logements de s'inscrire à la fois en cohérence avec les documents supra-communaux, et à la fois répondre aux grands enjeux actuels de limitation de la consommation d'espace, de polarisation, de rapprochement des lieux
- Porte une réflexion de projet global et transversal avec des déclinaisons règlementaires compatibles entre elles. L'analyse du PLU ne révèle pas de contradiction majeure. L'addition des nombreuses mesures prévues n'induit pas d'impacts cumulatifs pour l'environnement. A contrario, certaines dispositions permettent de répondre à différents enjeux en même temps. C'est notamment le cas pour la gestion des eaux de pluie à la parcelle qui va venir parallèlement réduire les effets de ruissellement sur le territoire tout en permettant la recharge de la nappe Bathonien-bajocien

- Offre des plus-values par rapport aux réglementations actuelles et permet de réellement planifier l'avenir du territoire :
 - Une consommation d'espace divisé par deux entre le PLU de 2006 (36 ha) et le futur PLU (18 ha) de Saint-Contest
 - Une division par cinq de l'emprise des zones « AU »
 - Un phasage est mis en place pour organiser le développement des OAP avec :
 - Phase 1 : la construction d'au minimum 75 logements répartis sur le site « Fouchard » et l'OAP Buron
 - Phase 2 : Minimum 114 logements répartis sur les zones « AU » de l'OAP coeur de bourg
- Permet d'enrayer les problématiques d'essoufflements de la commune via :
 - La mise en place d'une OAP en centre-bourg qui permettra de redynamiser le centre-bourg via la valorisation des rues et des espaces publics, le déploiement d'un linéaire commercial et la mise en place d'une mixité résidentielle
 - La favorisation de la mixité fonctionnelle dans les enveloppes urbaines afin de limiter les déplacements quotidiens
 - La mise en valeur des atouts équités de la commune avec l'allée cavalière revaloriser par la SHUC et la présence du CECA
 - Le développement d'une zone économique afin d'accueillir de nouvelles entreprises créatrices d'emplois
- N'aura pas d'impact sur le réseau Natura 2000 : le territoire est relativement peu contraint et n'entretient pas de liens fonctionnels avec les sites se trouvant à l'extérieur du territoire
- Limite les déplacements automobile grâce à :
 - Des logiques de rapprochement des lieux
 - Au complément du maillage viaire de voies douces
 - La mise en place d'équipement en faveur de mobilité douce
- S'inscrit dans la logique (en compatibilité) des documents supérieurs :
 - Il reprend les orientations environnementales du SCoT ainsi que ses clés de répartition de logements et de densité du **PLH**
 - Il reprend les volontés du PDU afin que les déplacements soient homogènes sur l'ensemble de la métropole Caennaise
 - Il répond à l'ensemble des documents en faveur de l'environnement (SRCE, SRCAE ...)

Au final, il est important de noter que, que ce soit dans le PADD, dans sa traduction réglementaire, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, dans la prise en compte des documents de portée supérieure ou encore dans la prise en compte du site Natura 2000, le travail mené dans le cadre du PLU assure une protection de l'environnement et des paysages. Le PLU dans son ensemble n'aura pas donc pas d'impact négatif significatif sur l'environnement.

Après modification // Modification du texte

CONCLUSION GENERALE

La présente évaluation environnementale permet de conclure que le projet de PLU :

- Réponds bien aux problématiques environnementales du territoire par des réponses diverses (réglementaire et technique). Il convient de préciser que le territoire ne possède pas une grande richesse environnementale puisque la commune se trouve au sein de la plaine de Caen (agriculture intensive) et en 1 ère couronne périurbaine (bâti essentiellement résidentiel). Toutefois, le PLU permet la protection de l'activité agricole, de la nature ordinaire et permet l'intégration de la nature en ville
- Accorde une attention particulière aux identités paysagères du territoire que sont :

- Le hameau Buron, le « jardin habité »
- Le Hameau Malon, le « poumon vert » de la commune
- Le centre-bourg et son vieux patrimoine
- La folie/les parcs la zone économique et commerciale

Via la mise en place de sous-secteurs au zonage (UMalon, UBuron ...) et de prescriptions afin de maintenir les éléments identitaires du paysage (parcs et jardins, bâtis ...)

- Permet à travers les clés de répartition des logements de s'inscrire à la fois en cohérence avec les documents supra-communaux, et à la fois répondre aux grands enjeux actuels de limitation de la consommation d'espace, de polarisation, de rapprochement des lieux
- Porte une réflexion de projet global et transversal avec des déclinaisons règlementaires compatibles entre elles. L'analyse du PLU ne révèle pas de contradiction majeure. L'addition des nombreuses mesures prévues n'induit pas d'impacts cumulatifs pour l'environnement. A contrario, certaines dispositions permettent de répondre à différents enjeux en même temps. C'est notamment le cas pour la gestion des eaux de pluie à la parcelle qui va venir parallèlement réduire les effets de ruissellement sur le territoire tout en permettant la recharge de la nappe Bathonien-bajocien
- Offre des plus-values par rapport aux réglementations actuelles **en termes de consommation foncière** :
 - Une consommation d'espace divisée par deux entre le PLU de 2006 (36 ha) et le futur PLU (18 ha) de Saint-Contest **et renforcée dans le cadre de la modification du PLU par l'intégration d'objectifs de densité plus ambitieux définis par le PLH en cohérence avec le SCoT.**
 - Une division par cinq de l'emprise des zones « AU », **encore réduites de 2,6 ha dans le cadre de la modification du PLU.**
- Permet d'enrayer les problématiques d'essoufflements de la commune via :
 - La mise en place d'une OAP en centre-bourg qui permettra de redynamiser le centre-bourg via la valorisation des rues et des espaces publics, le déploiement d'un linéaire commercial et la mise en place d'une mixité résidentielle
 - La favorisation de la mixité fonctionnelle dans les enveloppes urbaines afin de limiter les déplacements quotidiens
 - La mise en valeur des atouts équités de la commune avec l'allée cavalière revalorisée par la SHUC et la présence du CECA
 - Le développement d'une zone économique afin d'accueillir de nouvelles entreprises créatrices d'emplois
- N'aura pas d'impact sur le réseau Natura 2000 : le territoire est relativement peu contraint et n'entretient pas de liens fonctionnels avec les sites se trouvant à l'extérieur du territoire
- Limite les déplacements automobile grâce à :
 - Des logiques de rapprochement des lieux
 - Au complément du maillage viaire de voies douces
 - La mise en place d'équipement en faveur de mobilité douce
- S'inscrit dans la logique (en compatibilité) des documents supérieurs :
 - Il reprend les orientations environnementales du SCoT ainsi que ses clés de répartition de logements et de densité du PLH
 - Il reprend les volontés du PDU afin que les déplacements soient homogènes sur l'ensemble de la métropole Caennaise
 - Il répond à l'ensemble des documents en faveur de l'environnement (SRCE, SRCAE ...)

Au final, il est important de noter que, que ce soit dans le PADD, dans sa traduction règlementaire, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, dans la prise en compte des documents de portée supérieure ou encore dans la prise en compte du site Natura 2000, le travail mené dans le cadre du PLU assure une protection de l'environnement et des paysages. Le PLU dans son ensemble n'aura pas donc pas d'impact négatif significatif sur l'environnement.

L'ADAPTATION DE LA PIECE 3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Pour accompagner la modification des emprises des zones AU, les OAP ont été revues en conséquence sur les secteurs Cœur de Bourg et Buron. Les lignes directrices de ces OAP modifiées portent les mêmes ambitions que les OAP initiales, en cohérence avec le projet de bourg porté par le PADD du PLU.

Une troisième OAP est ajoutée dans le cadre de cette modification sur le secteur Clos d'Ardenne. Ce secteur, situé en zone UBuron faisait l'objet d'un projet d'aménagement lors de la mise en place du PLU en vigueur, mais n'a pas abouti depuis. Compte tenu de la localisation stratégique du secteur situé en entrée de hameau Buron, à l'articulation entre zones résidentielles et agricoles, la commune a souhaité encadrer le développement du secteur par des orientations d'aménagement et de programmation inscrite au PLU. Cette OAP a pour objectif de garantir la qualité paysagère et urbaine du projet qui sera réalisé sur ce secteur.

Avant modification

CONSTATS ET OBJECTIFS

La commune de Saint-Contest se constitue de plusieurs hameaux aux identités bien marquées. Le Hameau du Bourg apparaît aujourd'hui comme une centralité endormie où se localisent les principaux équipements et services de la commune. Il y a donc un enjeu important à maintenir et améliorer sa lisibilité ainsi que l'accessibilité aux équipements qui s'y trouvent.

Le PADD met en avant l'objectif de maintenir les singularités des hameaux et de consolider le rôle de centralité du Bourg. Le projet de développement met en avant la nécessité d'ouvrir 10 hectares à l'urbanisation en privilégiant une localisation aux abords du Bourg et du hameau Buron.

C'est l'occasion de renforcer et de qualifier la Place du Bourg comme l'espace de centralité de Saint-Contest en améliorant la lisibilité de ses espaces, en anticipant la mutation de secteurs stratégiques comme "la ferme Fouchard" par exemple.

Le projet de la commune met en avant l'objectif de renforcer la qualité environnementale du cadre de vie Saint-Contestois. C'est, entre autres, l'occasion de fluidifier les mobilités douces depuis les nouveaux projets pour les connecter aux espaces de vie de la commune.

On note également une qualité patrimoniale forte et identitaire sur le bourg, marquée par la présence de murs de pierre identifiés comme éléments patrimoniaux à préserver.

Afin de répondre aux objectifs du projets, deux OAP destinées principalement à de l'habitat ont été identifiées :

- L'OAP Cœur de Bourg : Elle correspond à un périmètre étendu intégrant 2 zones à urbaniser (AUa Bourg et AUBourg), le secteur des équipements et un site de renouvellement urbain correspondant à l'ancienne ferme Fouchard.
- L'OAP Buron qui correspond à la zone à urbaniser AU Buron située à l'entrée du hameau

PRINCIPES COMMUNS AUX OAP

La Commune souhaite maîtriser son dynamisme démographique pour atteindre environ 3 000 habitants, en garantissant un cadre de vie de qualité et en maintenant l'identité de la commune.

DENSITÉS MINIMALES :

Les futures opérations devront être en accord avec les densités prescrites au PLH en vigueur. Cependant, une répartition spatiale des densités, typologies et programme pourra être proposée dans le cadre d'opérations d'ensemble dès lors qu'au global la moyenne des densités minimum à respecter soit atteinte (Pour le cas notamment de l'OAP Cœur de bourg)

Des logements qui respectent le PLH en vigueur et les parcours résidentiels :

- Les opérations devront respecter les dispositions du PLH de Caen la mer notamment en termes de typologies de logements, de densité et de gamme.
- Les logements programmés seront adaptés aux parcours résidentiels de la commune et devront répondre aux besoins de l'ensemble de la population, endogène ou extérieure à la commune, désireuse de s'installer à Saint-Contest

Les projets de logements portés par le projet municipal et exprimés dans le PLU seront décomptés à leur "livraison" conformément au rythme et aux dispositions du PLH en vigueur.

Les OAP présentent donc un nombre moyen de logements correspondant aux densités prescrites au PLH en vigueur et répondant au phasage décrit ci-dessous.

CEINTURE VERTE

En lisière des zones à urbaniser, et selon indications au sein des OAP, une bande de 5m d'inconstructibilité est imposée pour maintenir une ceinture verte et établir une transition avec les espaces agricoles.

Cette ceinture sera à la charge des porteurs de projets.

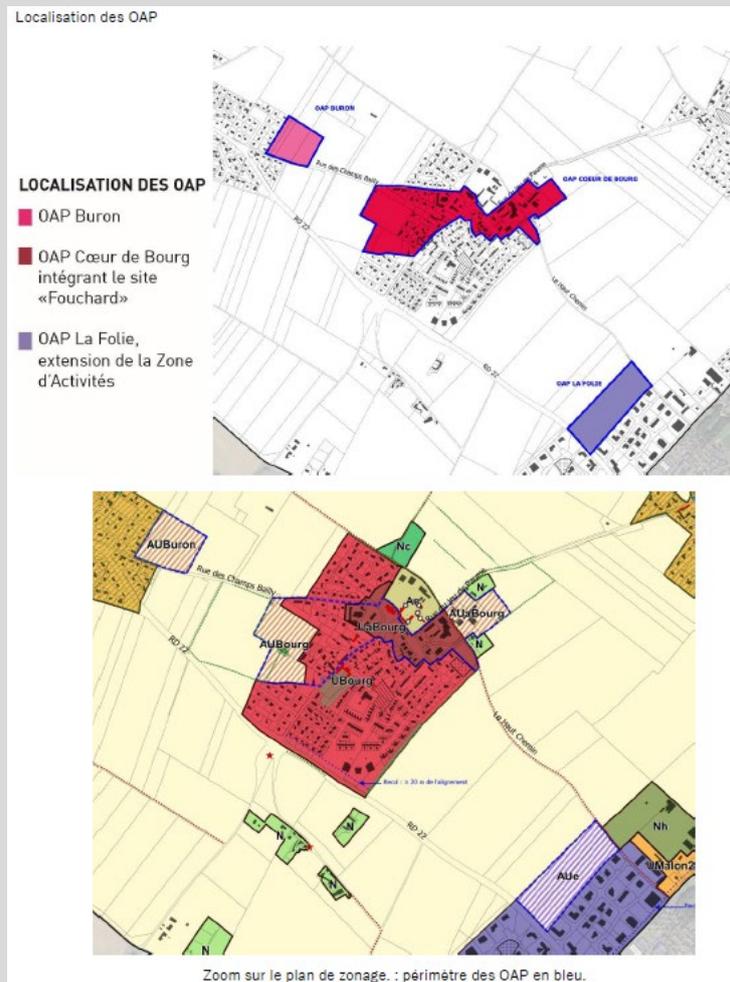
LE PHASAGE

PHASE 1 – entre 2020-2024 :

- Une première tranche de l'OAP coeur de bourg, à savoir le site de la Ferme Fouchard (Maitrise Établissement Public Foncier) : environ 15 logements en renouvellement urbain
- OAP Buron : Une soixantaine de logements en extension urbaine, zone AU Buron

PHASE 2 – à partir de 2024 :

- La finalisation de l'OAP Coeur de Bourg : environ 115 logements en extension urbaine, permettant d'atteindre les objectifs démographiques.



L'OAP N°1- COEUR DE BOURG

Surface de l'opération globale : 17ha qui se décompose en 3 sites et qui feront l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble

Zone AUaBourg (intégrant le site de la Ferme La Demeurée) : 3.3 ha

Zone AU Bourg : 3.8 ha

Parcelle Fouchard : 0.6 ha dont 600m² réservé à un espace public

Reste de la zone constituée du tissu urbain existant à vocation résidentielle et équipements

Nombre de logements : environ 135 logements

Zone AUaBourg : environ 55 logements en extension urbaine

Zone AU Bourg : environ 59 logements en extension urbaine

Parcelle Fouchard : environ 15 logements en renouvellement urbain

Reste de la zone constituée du tissu urbain existant à vocation résidentielle et équipements : environ 6 logements en renouvellement urbain.

RENFORCER ET REDYNAMISER LA CENTRALITE DE SAINT-CONTEST

En parallèle du PLU, la commune a mené en parallèle une étude de programmation spécifique à un projet coeur de bourg dont les conclusions ont été reprises dans le cadre de l'OAP Coeur de bourg.

Cette OAP fera l'objet d'une opération d'ensemble de type ZAC permettant d'affiner la programmation pour cette opération stratégique pour la commune. (Délibération communale du 28 janvier 2019 actant le principe de créer une ZAC communale à vocation d'habitat)

Elle a ainsi pour objectif de :

- conforter un niveau de services et de commerces attractifs
- développer une offre de logements notamment locatifs conforme aux objectifs du Programme Local de l'Habitat.

UNE OFFRE RESIDENTIELLE MIXTE ACCOMPAGNEE DE COMMERCE, SERVICES ET EQUIPEMENTS

Cette opération sera composée de logements individuels et de logements de types intermédiaires et / ou maisons de ville, localisés en connexion du tissu existant et de l'équipement.

Le programme de logements qui sera plus particulièrement implanté à proximité des équipements devra permettre d'assurer des objectifs de mixité sociale et générationnelle.

DES AMENAGEMENTS METTANT EN VALEUR LES RELATIONS AUX EQUIPEMENTS ET AMELIORANT LA MOBILITE.

Les principes d'accès aux différents sites sont inscrits au plan et devront être respectés.

L'ensemble du projet sera structuré par des voies piétonnes, chemins, permettant de connecter les différentes entités.

Les stationnements des logements seront intégrés aux parcelles et des stationnements visiteurs aménagés le long des axes ou sous forme de "poches" mutualisées pour les secteurs dont les axes sont peu larges.

Les franges et limites de l'opération seront qualifiées par une strate végétale de type haies bocagères permettant d'assurer la bonne transition entre les espaces urbanisés futurs et le grand paysage notamment la Plaine agricole.

L'AMENAGEMENT DU SITE DE RENOUVELLEMENT URBAIN "FOUCHARD"

Le renouvellement du site Fouchard va contribuer à affirmer la Place du Bourg comme l'espace de centralité de Saint-Contest. Il a vocation à recevoir une opération mixte de logements accompagnés d'un rez-de-chaussée commercial ou de services. Cette opération sera accompagnée d'un espace public recevant les espaces nécessaires à la fonction commerciale : valorisation des cheminements doux, stationnements, etc.

CONFIGURATION SPATIALE DE L'ESPACE PUBLIC À TITRE ILLUSTRATIF (Extrait de l'étude de programmation)

L'OAP N° 2 – OAP BURON

Surface de la zone AUBuron : 3 ha

Nombre de logements : environ 60 logements

QUALIFIER L'ENTREE DE VILLE DE BURON EN REINTEGRANT L'IDENTITE DE "JARDIN HABITE" DU HAMEAU

La future opération s'inscrit en entrée du hameau Le Buron et sera la première image depuis le Bourg du "jardin habité" de Saint-Contest. L'enjeu paysager de l'aménagement est très fort afin de préserver la singularité du hameau.

- Un espace paysager le long de la Rue des Champs Bailly permettra d'intégrer l'opération le long de l'axe. Cet espace offrira les espaces nécessaires à une circulation douce.
- L'intégration d'une ceinture verte en lisière de la zone, sur les limites nord et est, établira un filtre végétal, transition paysagère entre les zones agricoles et les futurs logements.
- Seules les essences locales seront autorisées pour les plantations

UNE INSCRIPTION DANS LA CONTINUITÉ DU TISSU EXISTANT

La zone est desservie par la Rue des Champs Bailly, la connectant directement à la future centralité renforcée de Saint-Contest et aux équipements.

Un espace réservé sur la Rue des Chardonnerets permettra de créer un accès à la zone et / ou une sortie selon les besoins d'optimisation du futur projet.

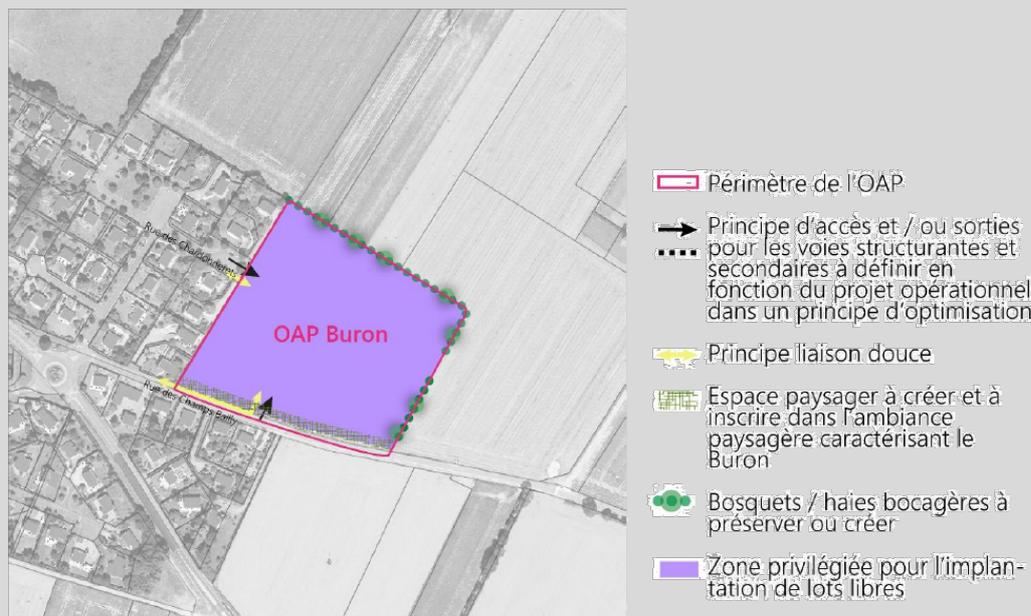
Les voies en impasse seront le plus possible à éviter.

Les circulations douces avec le hameau de Buron seront sécurisées, notamment le long de la rue des Champs Bailly.

ACCROITRE L'OFFRE DE LOGEMENTS SUR BURON

La future opération à dominante résidentielle sera conforme au PLH en vigueur en termes de densités et de formes d'habitat.

Les constructions devront s'inscrire dans une recherche de formes urbaines et typologies compactes permettant d'optimiser le foncier et les besoins en énergie.



CONSTATS ET OBJECTIFS

La commune de Saint-Contest se constitue de plusieurs hameaux aux identités bien marquées. Le Hameau du Bourg apparaît aujourd'hui comme une centralité endormie où se localisent les principaux équipements et services de la commune. Il y a donc un enjeu important à maintenir et améliorer sa lisibilité ainsi que l'accessibilité aux équipements qui s'y trouvent.

Le PADD met en avant l'objectif de maintenir les singularités des hameaux et de consolider le rôle de centralité du Bourg. **Le projet de développement met en avant la nécessité d'ouvrir 6,5 hectares à l'urbanisation, sur la base des densités minimales définies par le PLH en vigueur. La localisation de ces zones d'ouverture à l'urbanisation est privilégiée aux abords du Bourg et du hameau Buron.**

Ces zones d'extension ont pour objectif de renforcer et de qualifier la Place du Bourg comme l'espace de centralité de Saint-Contest en améliorant la lisibilité de ses espaces, en anticipant la mutation de secteurs stratégiques comme "la ferme Fouchard" par exemple.

Le projet de la commune met en avant l'objectif de renforcer la qualité environnementale du cadre de vie Saint-Contestois. C'est, entre autres, l'occasion de fluidifier les mobilités douces depuis les nouveaux projets pour les connecter aux espaces de vie de la commune.

On note également une qualité patrimoniale forte et identitaire sur le bourg, marquée par la présence de murs de pierre identifiés comme éléments patrimoniaux à préserver.

Afin de répondre aux objectifs du projets, trois OAP destinées principalement à de l'habitat ont été identifiées :

- L'OAP Coeur de Bourg qui correspond à un périmètre étendu intégrant 2 zones à urbaniser (AUa Bourg et AUBourg), le secteur des équipements et un site de renouvellement urbain correspondant à l'ancienne ferme Fouchard.
- L'OAP Buron qui correspond à la zone à urbaniser AU Buron située à l'entrée du hameau
- **L'OAP Clos d'Ardenne qui correspond à une zone d'aménagement en densification située à l'entrée sud du hameau Buron, à proximité du centre équestre.**

PRINCIPES COMMUNS AUX OAP

La Commune souhaite maîtriser son dynamisme démographique pour atteindre environ 3 000 habitants, en garantissant un cadre de vie de qualité et en maintenant l'identité de la commune.

Le PLU révisé en 2019 vise la construction d'environ 200 unités de logements à échéance 2030. Ces 200 logements sont portés par les OAP auxquels il faut ajouter environ 24 logements qui sont réalisables dans le potentiel de densification en zone urbanisée.

OBJECTIFS DE LOGEMENTS

Les objectifs de logements se déclinent de la manière suivante :

- OAP 1 : Coeur de Bourg – 4,8 ha de projet au total (Parcelle Fouchard – 0,6 ha / Secteur AUa Bourg « site la Demeurée » – 1,4 ha / Champs Bailly, AUBourg – 2,8 ha) - Environ 120 logements, dont environ 15 logements en renouvellement urbain sur la parcelle Fouchard (0,6ha)
- OAP 2 : BURON – 2,6 ha – environ 60 logements
- OAP 3 : Clos D'Ardenne – 1 ha – environ 23 logements

Des logements qui respectent le PLH en vigueur et les parcours résidentiels :

- Les opérations devront respecter les dispositions du PLH de Caen la mer notamment en termes de typologies de logements, de densité et de gamme.
- Les logements programmés seront adaptés aux parcours résidentiels de la commune et devront répondre aux besoins de l'ensemble de la population, endogène ou extérieure à la commune, désireuse de s'installer à Saint-Contest

~~Les OAP présentent donc un nombre moyen de logements correspondant aux densités prescrites au PLH en vigueur et répondant au phasage décrit ci-dessous.~~

Le PLH en vigueur, opposable, précise l'objectif global de livraisons de logements par commune et à l'échelle de Caen-la-Mer pour une durée de 6 ans à partir de 2019. La commune de Saint-Contest est classée en Commune de la Couronne urbaine du PLH et à ce titre elle se voit conférer la possibilité de livrer 53 logements à l'échéance de 2024. Le PLU de Saint-Contest a été révisé et approuvé avant l'approbation du PLH et c'est pour cela qu'une modification (la présente modification n°1) est intervenue pour préciser la compatibilité du PLU communal avec le PLH Caen-la-Mer.

Le phasage général du développement des logements sera réalisé en cohérence avec les objectifs du PLH en vigueur (2019-2024) et des dispositions du PLU révisé en 2019. Les OAP intègrent le phasage de réalisation des logements à livrer sur une échéance de 2 PLH, soit 2019-2024 et 2025-2031.

DENSITÉS MINIMALES

Les futures opérations devront être en accord avec les densités prescrites au PLH en vigueur. Cependant, une répartition spatiale des densités, typologies et programmes pourra être proposée dans le cadre d'opérations d'ensemble dès lors qu'au global la moyenne des densités minimum à respecter soit atteinte.

En ce sens, la densité nette minimale réglementaire devra être appréciée à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble totalisant un nombre minimal de 120 logements répartis sur les 3 secteurs de l'OAP Coeur de bourg. Ainsi, la répartition des densités pourra être amenée à être modulée entre les secteurs Demeurée – « La bourrée » et le secteur Champs Bailly au besoin de manière à permettre la préservation de l'identité rurale du bourg. Ces dispositions sont compatibles avec le PLH Caen-la-Mer.

Une procédure d'élaboration d'une Zone d'Aménagement Concertée communale est en cours en parallèle de la modification n°1 du PLU. Dans le cadre de cette opération d'aménagement les modalités de mise en oeuvre du projet vont être amenées à évoluer pour être plus opérationnelles et être adaptées au dossier de réalisation.

C'est dans cette perspective que les OAP ont été définies de manière à être évolutives en maintenant des invariants en matière de développement durable, de typologies et de gammes de logements, de densification es secteurs qui le permettent et de compatibilité avec les dispositions supérieures du Scot et du PLH Caen-la-Mer.

LE PHASAGE

~~PHASE 1 – entre 2020-2024 :~~

- ~~• Une première tranche du sous secteur coeur de bourg, à savoir le site de la Ferme Fouchard (Maitrise Établissement Public Foncier) : environ 15 logements en renouvellement urbain~~
- ~~• OAP Buron : Une quarantaine de logements en extension urbaine, zone AU Buron~~

~~PHASE 2 – à partir de 2024 :~~

- ~~• La finalisation de l'OAP Coeur de Bourg : environ 115 logements en extension urbaine, permettant d'atteindre les objectifs démographiques.~~

Phase 1 – entre 2020-2024 :

OAP Buron : Une soixantaine de logements en extension urbaine, zone AU Buron

Phase 2 – à partir de 2024 :

OAP Coeur de Bourg, environ 120 logements

Les projets de logements portés par le projet municipal et exprimés dans le PLU seront décomptés à leur "livraison" conformément au rythme et aux dispositions du PLH en vigueur.

CEINTURE VERTE

En lisière des zones à urbaniser, et selon indications au sein des OAP, une bande de 5m d'inconstructibilité est imposée pour maintenir une ceinture verte et établir une transition avec les espaces agricoles.

Cette ceinture sera à la charge des porteurs de projets.

TRANSITION ENERGETIQUE

En cohérence avec les objectifs de transition énergétique comme outil d'atténuation du changement climatique, les nouvelles constructions devront être sobres et réversibles. Leur consommation énergétique sera optimisée et réduite. Les principes du bio climatisme devront conduire les réflexions sur la conception des futurs bâtiments, en cohérence avec les orientations du SCoT :

- 2.5.1 Assurer une production de logements renforçant la polarisation et la sobriété énergétique
- 4.4.1 Une architecture de qualité au service de nouvelles formes urbaines attractives et saines
- 4.4.2 Des bâtiments sobres et réversibles

L'OAP n°1 : COEUR DE BOURG

Surface du sous-secteur de l'OAP : 15ha qui se décompose en 3 sites couvrant 4,8 ha de projet

Secteur AUaBourg (intégrant le site de la Ferme La Demeurée) : 1,4 ha

Secteur des Champs Bailly (dont Zone AU Bourg) : 2,8 ha

Parcelle Fouchard : 0,6 ha dont 600m² réservé à un espace public

Reste de la zone constituée du tissu urbain existant à vocation résidentielle et équipements.

Nombre de logements : environ 120 logements

~~Zone AUaBourg : environ 55 logements en extension urbaine~~

~~Zone AU Bourg : environ 59 logements en extension urbaine~~

~~Parcelle Fouchard : environ 15 logements en renouvellement urbain~~

~~Reste de la zone constituée du tissu urbain existant à vocation résidentielle et équipements : environ 6 logements en renouvellement urbain.~~

L'OAP regroupe 3 sous-secteurs de projet, qui feront l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, et sur lesquels la densité moyenne réglementaire en vigueur pourra être répartie de manière à permettre la préservation de l'identité rurale du bourg :

- Champs Bailly / AUBourg : localisation préférentielle des logements individuels et groupés en extension urbaine
- Demeurée / AUaBourg : localisation préférentielle des logements en petits collectifs et intermédiaires en extension urbaine
- Parcelle Fouchard : environ 15 logements en renouvellement urbain

Le reste de la zone est constituée du tissu urbain existant à vocation résidentielle et équipements, dans lequel environ 6 logements pourront être construits en renouvellement urbain.

Phasage : L'opération sera réalisée en plusieurs phases :

- Phase 1 : développement du site Fouchard
- Phase 2 : développement des sites Champs Bailly et la Demeurée

RENFORCER ET REDYNAMISER LA CENTRALITE DE SAINT-CONTEST

Le sous-secteur Cœur de Bourg a pour objectif de :

- renforcer la polarité Cœur de Bourg au sein de la commune
- conforter un niveau de services et de commerces attractifs
- développer une offre de logements notamment locatifs conforme aux objectifs du Programme Local de l'Habitat.

UNE OFFRE RESIDENTIELLE MIXTE ACCOMPAGNEE DE COMMERCES, SERVICES ET EQUIPEMENTS

Ce sous-secteur sera composé de logements individuels, de logements de types intermédiaires et / ou maisons de ville, ainsi que de logements en petits collectifs, localisés en connexion du tissu existant et des équipements.

Le programme de logements qui sera plus particulièrement implanté à proximité des équipements devra permettre d'assurer des objectifs de mixité sociale et générationnelle.

DES AMENAGEMENTS METTANT EN VALEUR LES RELATIONS AUX EQUIPEMENTS ET AMELIORANT LA MOBILITE.

Les principes d'accès aux différents sites sont inscrits au plan et devront être respectés.

L'ensemble du projet sera structuré par des voies piétonnes, chemins, permettant de connecter les différentes entités.

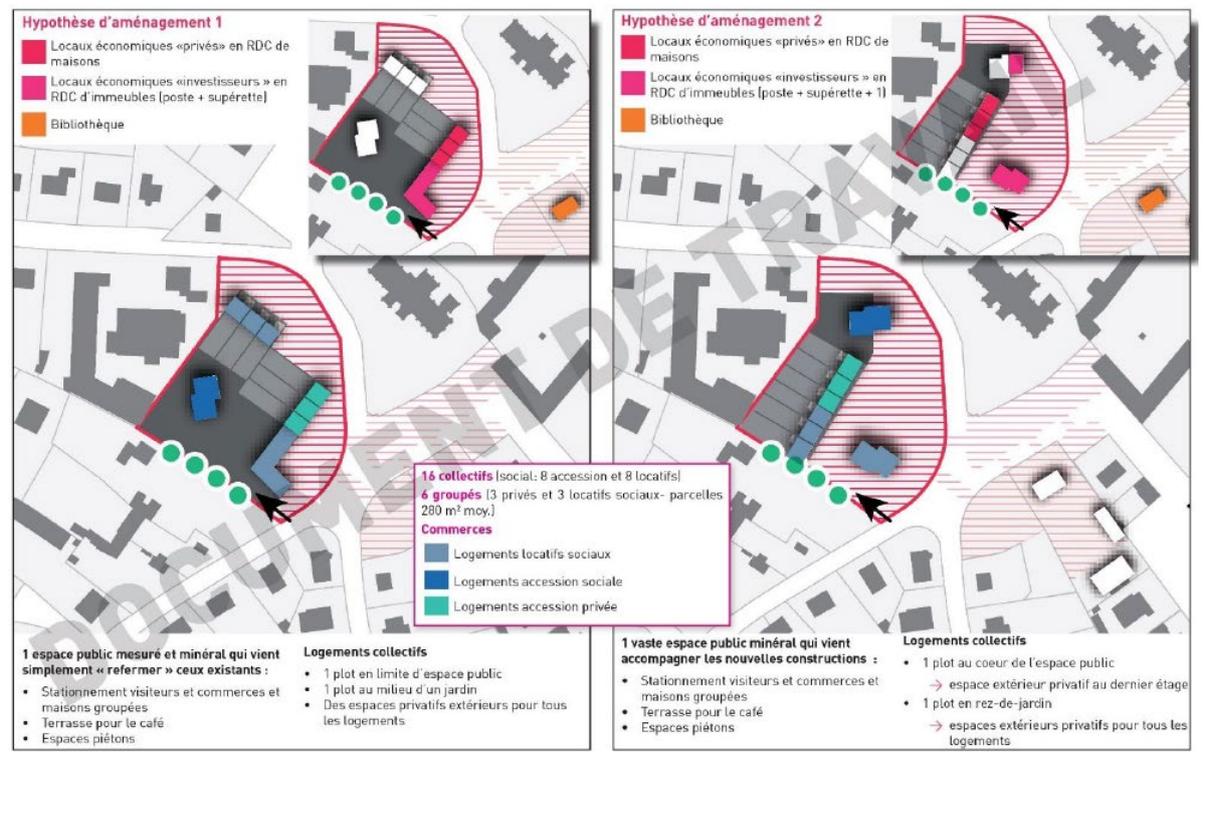
Les stationnements des logements seront intégrés aux parcelles et des stationnements visiteurs aménagés le long des axes ou sous forme de "poches" mutualisées pour les secteurs dont les axes sont peu larges.

Les franges et limites de l'opération seront qualifiées par une strate végétale de type haies bocagères permettant d'assurer la bonne transition entre les espaces urbanisés futurs et le grand paysage notamment la Plaine agricole, en cohérence avec les objectifs du SCOT sur le traitement des lisières urbaines avec les zones agricoles.

L'AMENAGEMENT DU SITE DE RENOUVELLEMENT URBAIN "FOUCHARD"

Le renouvellement du site Fouchard va contribuer à affirmer la Place du Bourg comme l'espace de centralité de Saint-Contest. Il a vocation à recevoir une opération mixte de logements accompagnés d'un rez-de-chaussée commercial ou de services. Cette opération sera accompagnée d'un espace public recevant les espaces nécessaires à la fonction commercial : valorisation des cheminements doux, stationnements, etc.

CONFIGURATION SPATIALE DE L'ESPACE PUBLIC À TITRE ILLUSTRATIF (Extrait de l'étude de programmation)



L'OAP n°2 : BURON

Surface de la zone AUBuron : 2,6 ha

Nombre de logements : environ 60 logements

Ce secteur sera aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant., et pourra être, le cas échéant, intégré dans une opération d'ensemble multisite sur un périmètre plus large.

QUALIFIER L'ENTREE DE VILLE DE BURON EN REINTEGRANT L'IDENTITE DE "JARDIN HABITE" DU HAMEAU

La future opération s'inscrit en entrée du hameau Le Buron et sera la première image depuis le Bourg du "jardin habité" de Saint-Contest. L'enjeu paysager de l'aménagement est très fort afin de préserver la singularité du hameau.

- Un espace paysager le long de la Rue des Champs Bailly permettra d'intégrer l'opération le long de l'axe. Cet espace offrira les espaces nécessaires à une circulation douce. **Une haie arbustive haute (2m) sur une épaisseur minimum de 3m, le long de la rue des Champs Bailly visera à installer un masque végétal en entrée de hameau.**
- L'intégration d'une ceinture verte en lisière de la zone, sur les limites nord et est, établira un filtre végétal, transition paysagère entre les zones agricoles et les futurs logements. **Cette ceinture verte sera installée sur une épaisseur minimale de 5m intégrant un cheminement doux.**
- Seules les essences locales seront autorisées pour les plantations.

UNE INSCRIPTION DANS LA CONTINUITÉ DU TISSU EXISTANT

La zone est desservie par la Rue des Champs Bailly, la connectant directement à la future centralité renforcée de Saint-Contest et aux équipements.

Un espace réservé sur la Rue des Chardonnerets permettra de créer un accès à la zone et / ou une sortie selon les besoins d'optimisation du futur projet.

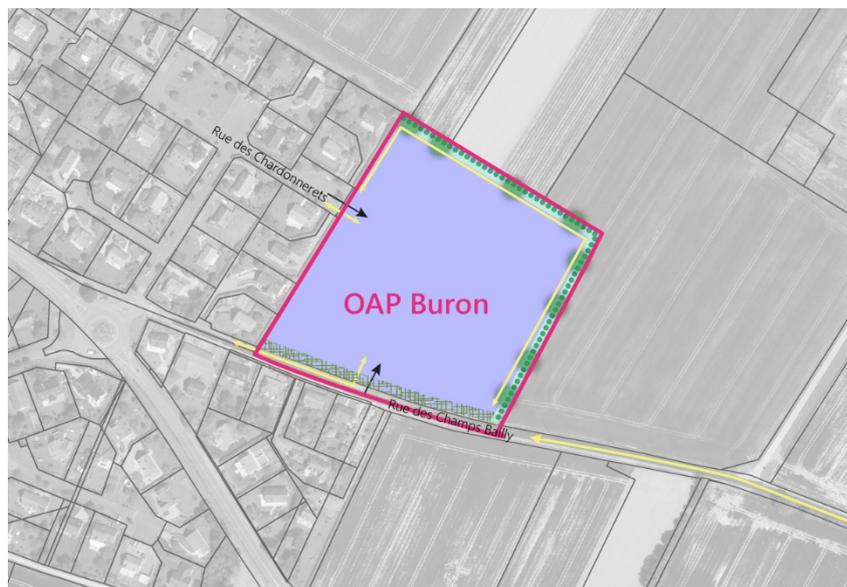
Les voies en impasse seront le plus possible à éviter.

Les circulations douces avec le hameau de Buron seront sécurisées, notamment le long de la rue des Champs Bailly.

ACCROITRE L'OFFRE DE LOGEMENTS SUR BURON

La future opération à dominante résidentielle sera conforme au PLH en vigueur en termes de densités et de formes d'habitat.

Les constructions devront s'inscrire dans une recherche de formes urbaines et typologies compactes permettant d'optimiser le foncier et les besoins en énergie.



L'OAP n°3 : CLOS D'ARDENNE

Surface du secteur Clos d'Ardenne : environ 1 ha / Nombre de logements : 20 à 25 logements.

Ce secteur sera aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant., et pourra être, le cas échéant, intégré dans une opération d'ensemble multisite sur un périmètre plus large.

QUALIFIER L'ENTREE DE VILLE SUD DE BURON EN REINTEGRANT L'IDENTITE DE "JARDIN HABITE" DU HAMEAU

L'OAP Clos d'Ardenne se situe en entrée sud du hameau Buron, et constituera le premier front bâti visible depuis le rond-point de la départementale. L'enjeu paysager de l'aménagement est très fort afin de préserver à la fois la singularité du hameau et l'identité rurale de Saint-Contest.

- Une frange verte paysagère sud en lisière urbaine avec les zones agricoles établira un filtre végétal en transition paysagère entre les zones agricoles et les futurs logements. Ce traitement paysager marquera une entrée de ville adoucie sur une épaisseur minimale de 5m intégrant les cheminements doux.
- La création et le renforcement de la frange verte paysagère ouest, à l'articulation avec les activités de la CECA visera à établir une zone tampon entre les futurs logements et les activités équinés existantes, de manière à réduire et limiter les nuisances ou conflits d'usage potentiels (ces mesures venant en complément des conditions d'implantation imposées par le Règlement Sanitaire Départemental du fait de la proximité des activités équinés).
- Création d'un cheminement doux paysagé sur la partie nord en limite du tissu existant, et en lien avec la continuité des cheminements depuis la rue Charles Gounot.
- Seules les essences locales seront autorisées pour les plantations.

ARTICULER ACTIVITES ET ZONES A VOCATION D'HABITAT DANS LA CONTINUTE DU TISSU EXISTANT

En l'état actuel, les accès au secteur sont soumis à une certaine complexité. En effet, les débouchés sur la départementale peuvent être problématiques s'ils se multiplient. De plus, l'accès actuel au CECA constitue un accès de service, et de public extérieur, à questionner avec la création de nouveaux logements sur le secteur au regard du risque de nuisance pour les riverains.

Les principes d'accès au secteur pourront être adaptés dans leur mise en oeuvre :

- Le principe d'accès vers la rue Montgomery pourra être un débouché direct ou indirect (via l'impasse du Grand Pré). Les études techniques liées aux accès au secteur seront réalisées en concertation avec les services du Département préalablement à leur réalisation.
- Le principe de double accès vers le CECA, impliquant une mutualisation de l'accès pourra être questionné au regard du possible accès au CECA via la rue de l'Embas, afin de réduire les potentiels conflits d'usages et nuisances liées aux accès publics à l'équipement en les dissociant. La préservation de l'activité de la CECA devra être garantie.

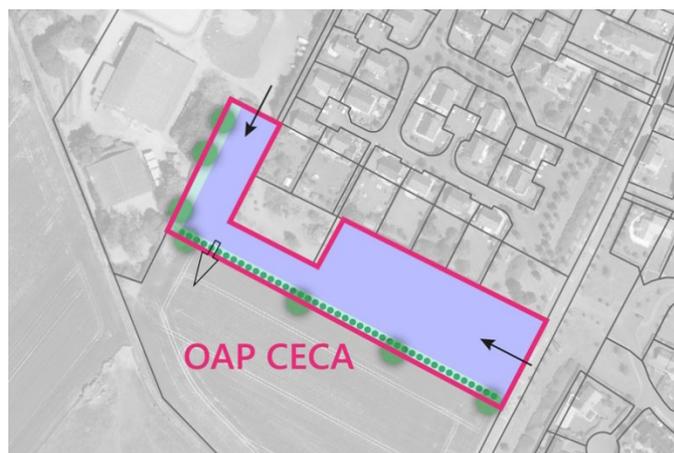
Un traitement paysager de la voirie, prévoyant des circulations de qualité pour les piétons et cycles en articulation avec la piste cyclable existante sur la rue Colleville Montgomery, visera à apaiser les circulations sur le secteur et garantir la qualité de vie des nouveaux habitants.

L'aménagement d'espaces paysager sur les lisières urbaines avec les zones agricoles du secteur visera à limiter les risques de nuisances et de potentiels conflits d'usage entre les zones d'activités équinés et les futurs logements.

PROPOSER UN SECTEUR D'INNOVATION POUR METTRE EN PLACE UN PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF

La future opération à dominante résidentielle sera conforme au PLH en vigueur en termes de densités et de formes d'habitat. Les constructions devront s'inscrire dans une recherche de formes urbaines et typologies compactes permettant d'optimiser le foncier et les besoins en énergie.

Dans une ambition forte en termes de mixité et d'innovation, l'OAP Clos d'Ardenne privilégiera l'installation d'un projet d'habitat participatif privé ou la mise en œuvre d'un programme participatif porté par un bailleur.



Synthèse graphique des OAP (page suivante)

L'ADAPTATION DE LA PIECE 4 – REGLEMENT ECRIT

Zone N - Intégration d'une exception : possibilité de changement de destination de certains bâtiments

Le reclassement d'une partie de l'ancienne ferme de la Demeurée en zone N est motivée par la présence d'un projet associatif en cours de structuration. Afin de laisser des possibilités d'évolution à ce projet, une exception est introduite au règlement sur les bâtiments existants, afin de permettre le changement de destination de ceux-ci. Ces bâtiments sont identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. Cela se traduit dans le document d'urbanisme pas :

- L'intégration d'une règle d'exception dans les zones N au règlement écrit du PLU (pièce 4)
- L'identification des bâtiments concernés par cette exception au règlement graphique du PLU (voir adaptation de la pièce 5)

Le règlement écrit du PLU est ainsi précisé à l'article N2, avec la création d'un nouvel article 2.7.

Avant modification

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans la zone N (secteur Nh, Nc, compris)

En zone N (secteur Nh, Nc, compris) sont autorisés :

- La réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation à condition :
 - de respecter un maximum de 30% de la surface de plancher existante,
 - et de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol en extension ;
- Les constructions annexes (garages, abris de jardin, ...) sans création de logement nouveau, à condition ;
 - que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m²,
 - et que leur hauteur n'excède pas 4 m au point le plus haut,
 - et qu'elles soient édifiées sur la même unité foncière que la construction principale,
 - et qu'elles soient édifiées en continuité de la construction principale ou à une distance maximale de 10 m ;
 - de ne pas être visible du domaine public.
- Les aménagements liés à l'exploitation forestière sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager, notamment boisé des sites ;
- Les **affouillements et exhaussements du sol**, sous réserve d'être compatibles avec la destination de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère général de la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel, à condition :

- qu'ils soient liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés dans le secteur,
 - ou qu'ils soient nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés,
 - ou qu'ils soient nécessaires à la gestion des eaux pluviales,
 - ou qu'ils soient destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers, d'ouvrages hydrauliques;
- Les aménagements hydrauliques afin de lutter contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales ;
 - Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics collectifs ou aux services publics dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - Les constructions, installations et équipements de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public.
 - Les reconstructions à l'identique en cas de sinistre uniquement à condition que ce sinistre n'ait pas pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU.
 - Les constructions sur sous-sols seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltration d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.

Pour les **constructions et installations recevant du public**, autorisées dans la zone et qui impliquent des règles de constructions particulières, les dispositions des articles N3 à N13 du présent règlement ne s'appliquent pas à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article N 11.1.

2.2 Dans le sous-secteur Nc

Dans le secteur Nc, sont également autorisés les constructions et aménagements liés au cimetière paysager.

2.3 Dans le sous-secteur Nh

Dans le secteur Nh, sont autorisées :

- les installations et constructions nécessaires au centre équestre, ainsi qu'à l'hébergement et aux loisirs qui sont liés à son activité,
- les aires de stationnement, aires de jeux et espaces verts qui leur sont liés.

2.4 Dans les secteurs affectés par un axe de ruissellement

Dans les secteurs affectés par un axe de ruissellement (cf étude hydraulique de zonage et de gestion des eaux pluviales disponible en annexe du PLU), les installations, aménagements et constructions (à l'exception des aménagements et ouvrages dédiés à la prévention du risque d'inondation) ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

2.5 Dans les espaces verts et jardins remarquables identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Sur les parcelles identifiées au règlement graphique, seuls les changements de destination, les reconstructions des constructions existantes, les extensions et constructions d'annexes des constructions existantes sont autorisées.

2.6 Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Déclaration préalable

Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, les travaux exécutés sur des constructions existantes, ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Ne sont pas soumis à une déclaration préalable :

- les travaux mentionnés ci-dessus lorsqu'ils sont soumis à permis de construire en application des articles R421-14 à R421-16 du code de l'urbanisme ;
- les travaux d'entretien ou de réparations ordinaires.

Permis de démolir

Au titre de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, les travaux, ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à un permis de démolir.

Ces travaux sont autorisés à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de la construction ;
- ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre);
- ou que l'état de la construction soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Pour les murs de clôture, ces travaux sont autorisés :

- en cas de reconstruction à l'identique*,
- en cas de création d'accès piétons ou automobiles si la dimension des brèches ne dépasse pas 5 mètres de largeur.

*Dans le cas d'une reconstruction à l'identique, un déplacement du mur (sans réduction de sa longueur) en limite d'emprise publique ou de voie publique ou privée peut être autorisé.

[Après modification // Ajout d'un article au règlement](#)

[2.7 Les bâtiments identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme](#)

Pour les bâtiments identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, les changements de destination sont autorisés.

Zone AU - Intégration d'une exception : retrait aux limites séparatives en les secteurs AU Buron et U Buron

Afin de garantir une intégration paysagère de qualité entre le tissu urbain existant et les nouvelles constructions qui seront réalisées en zone AU, il est précisé sur le secteur AU Buron un retrait obligatoire par rapport aux constructions existantes situées en zone U Buron.

Cette exception vient en harmonisation avec la règle d'exception d'ores et déjà existante sur le secteur UBourg.

Avant modification

ARTICLE AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles pourront être édifiées soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives.

Dans le cas d'un retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de propriété sera au moins égale à 3,50 m.

En bordure d'une parcelle située en zone UBourg, les constructions devront obligatoirement être édifiées avec un retrait par rapport à la limite séparative avec cette parcelle. Ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3,50 m.

Après modification // Ajout d'un article au règlement

ARTICLE AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles pourront être édifiées soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives.

Dans le cas d'un retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de propriété sera au moins égale à 3,50 m.

En bordure d'une parcelle située en zone UBourg **ou UBuron**, les constructions devront obligatoirement être édifiées avec un retrait par rapport à la limite séparative avec cette parcelle. Ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3,50 m.

L'ADAPTATION DE LA PIECE 5 – REGLEMENT GRAPHIQUE : PLAN DE ZONAGE

Dans le cadre de la modification du PLU, le plan de zonage est modifié sur les emprises de zones AU Buron, AU Bourg, AUaBourg, qui sont réduites. Les zones correspondantes sont reclassées au profit de zones agricoles A.

Pour rappel, les zones AU sont modifiées dans les proportions suivantes :

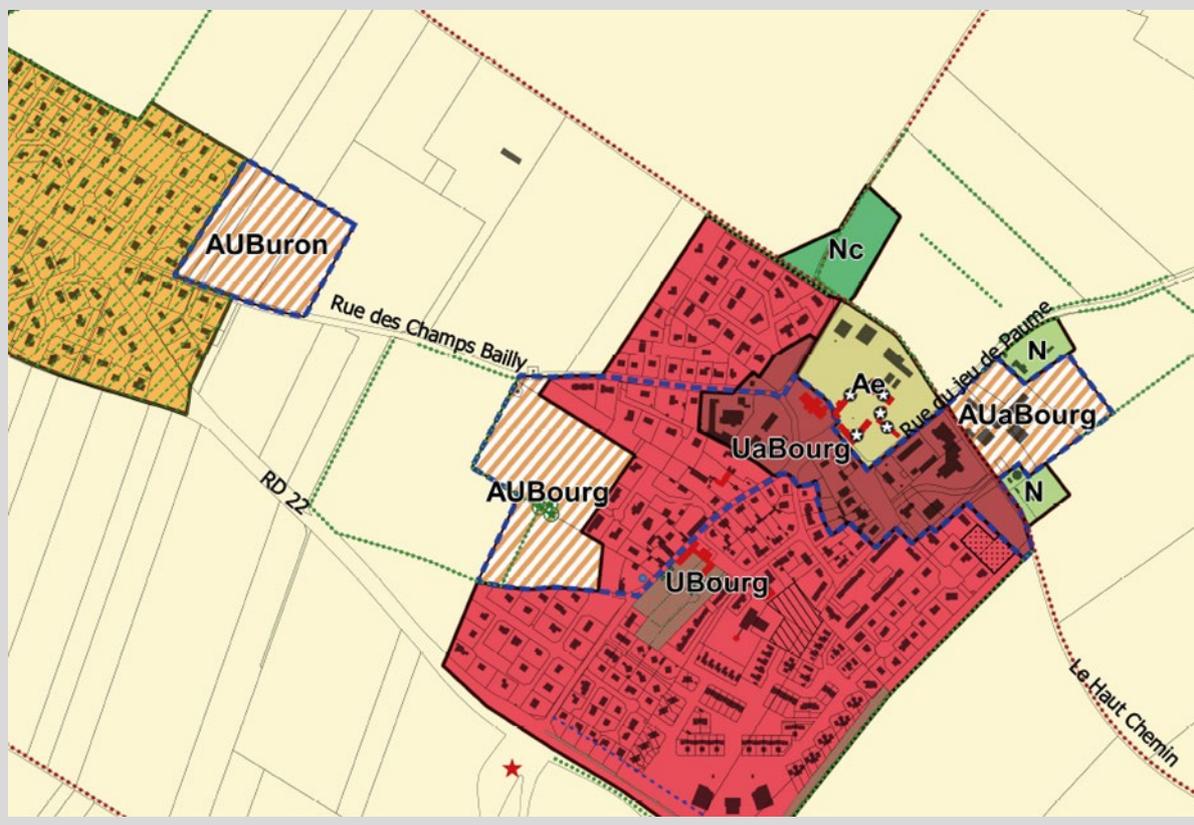
Zone	PLU 2019	PLU modifié		
	AU	Maintenu en AU	Reclassé en A	Reclassé en N
AU Buron	3 ha	2,6 ha	0,4 ha	Sans objet
AU Bourg	3,9 ha	2,5 ha	1,4 ha	Sans objet
AUa Bourg	2 ha	1,4 ha	Sans objet	0,8 ha

Le plan de zonage est également complété avec l'identification de bâtiments en zone N, sur l'ancienne ferme de la Demeurée, pour lesquels un changement de destination peut être envisagé (voir adaptation de la pièce 4 – Règlement écrit – Zone N). Ils sont matérialisés dans le plan par des étoiles blanches sur fond bleu. Ces bâtiments sont identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

Ci-dessous des extraits du règlement graphique du PLU avant et après modification. La cartographie complète modifiée et légendée est disponible en annexe.

Avant modification

Extrait du plan de zonage (voir annexe le document complet)



1. ZONAGE

ZONES URBAINES

ZoneUrba

La zone U = 5 sous-secteurs

- UaBourg : Sous-secteur de la zone U correspondant au centre bourg caractérisé par le tissu historique à vocation d'habitat, commerces, services et équipements.
- UBourg : Sous-secteur de la zone U (urbaine) correspondant au hameau du "bourg" à vocation principale d'habitat / mixte (commerces, services, bureaux, artisanat, équipements)
- UBuron : Sous-secteur de la zone U correspondant au "Jardin habité" de Buron, à vocation principale d'habitat / mixte (commerces, services, bureaux, artisanat).
- UMalon1 : Sous-secteur de la zone U correspondant au "Poumon Vert" et à la partie historique de Malon, à vocation principale d'habitat / mixte (commerces et services).
- UMalon2 : Sous-secteur de la zone U correspondant à la partie plus récente de Malon, à vocation principale d'habitat / mixte (commerces, services, bureaux, artisanat).

Autre zone urbaine

- UE : Secteur d'activités économiques.

ZONES A URBANISER

ZoneUrba

La zone AU = 3 sous-secteurs

- AUaBourg : Secteur d'extension urbaine du centre bourg à vocation principale d'habitat, services et équipements.
- AUBourg : Secteur d'extension urbaine du bourg à vocation principale d'habitat.
- AUBuron : Secteur d'extension urbaine de Buron à vocation principale d'habitat.

Autre zone à urbaniser

- AUE : Secteur d'extension urbaine à vocation d'activités économiques.

ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZoneUrba

- A : Zone agricole.
- Ae : Zone agricole accueillant des exploitations agricoles à proximité du tissu urbain.
- N : Zone naturelle.
- Nc : Sous-Secteur de la zone N correspondant au cimetière.
- Nh : Sous-secteur de la zone N correspondant aux centres équestres.

2. PRESCRIPTIONS

PATRIMOINE NATUREL PROTEGE

- Arbres remarquables
- Haies
- Jardins et espaces verts remarquables
- Identité paysagère des hameaux
- Mare

Le patrimoine est protégé au titre du L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il fait l'objet de prescriptions au règlement écrit.

PATRIMOINE BÂTI PROTEGE

- Éléments ponctuels (puits, calvaire...)
- Murs
- Bâtements

PRESCRIPTIONS DIVERSES

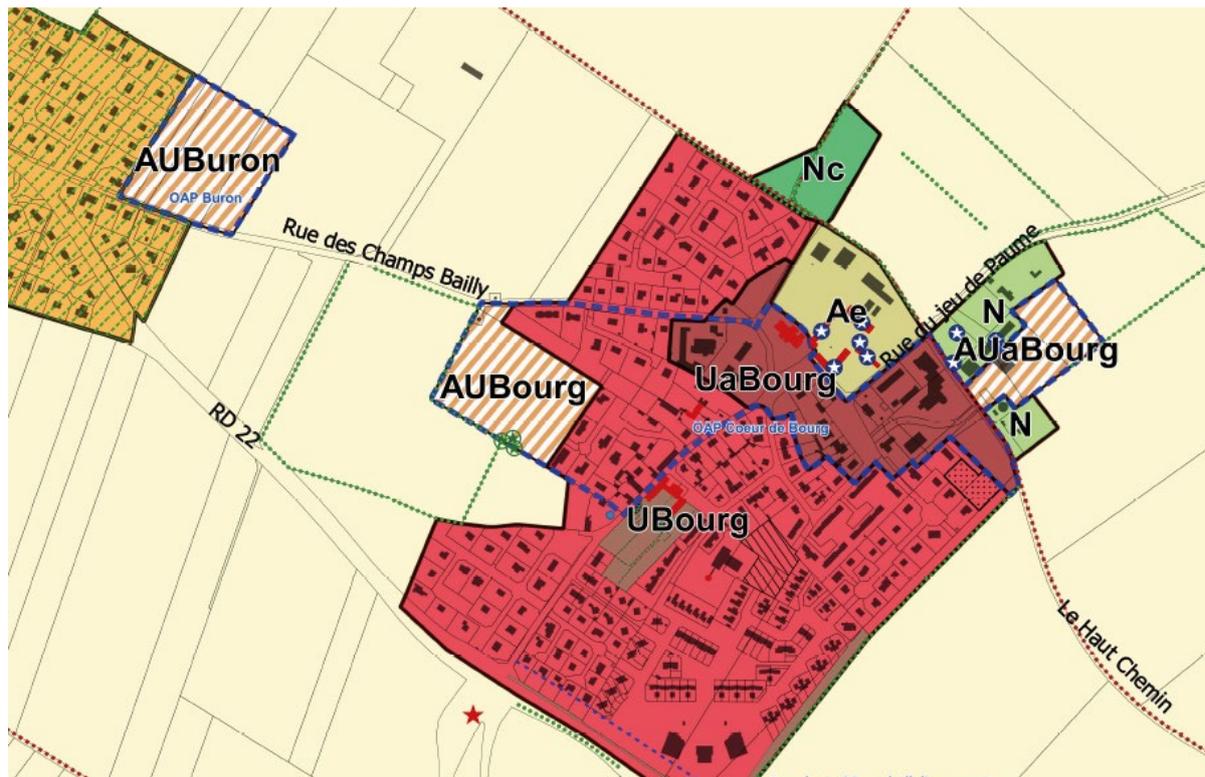
- ER1 - Elargissement et aménagement de la rue / S = 1350m² / Bénéficiaire = Commune
- ER2 - Emprise pour la prolongation du bd Jean Moulin / S=62977m²/ Bénéficiaire = Caen la Mer
- Implantation des constructions en retrait
- Chemins à conserver au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme
- Orientation d'aménagement et de Programmation
- Possibilité de changement de destination du bâti (au titre de l'art.L151-11 du Code de l'Urbanisme)

3. INFORMATIONS DIVERSES

- Projet en cours
- Parcelles construites avec bâti non cadastré.

Après modification // Modification de la cartographie

Extrait du plan de zonage modifié (voir annexe le document complet) :



La légende reste inchangée.

C. L'EXPOSE DES MOTIFS

L'approbation des documents d'urbanisme de Caen Normandie Métropole et de la CU Caen-la-Mer :

- Le SCoT de CAEN NORMANDIE METROPOLE ayant fait l'objet d'une procédure de révision approuvée le 18 octobre 2019 et devenue exécutoire le 14 janvier 2020,
- Le PLH 2019-2024 adopté par le Conseil communautaire de la CU Caen-la-Mer en janvier 2020,

est advenue postérieurement à l'approbation du PLU de Saint-Contest en date du 12 décembre 2019, a entraîné une incompatibilité du PLU avec les documents supra-communaux.

En effet, les exigences de densités minimales, définies par le PLH en cohérence avec les objectifs du SCOT, ont été revues de manière plus ambitieuse, afin d'augmenter les densités sur les communes de la couronne urbaine de Caen à 35 logements par hectare (densité nette), et d'ainsi limiter la consommation foncière induite par le développement de nouveaux logements en extension.

Or, le PLU de Saint-Contest approuvé le 12 décembre 2019 a défini sa stratégie de développement en extension et ses zones AU sur une hypothèse de 20 logements par hectare (densité nette). Le PLU de Saint-Contest devient ainsi illégal sur ce point au 14 janvier 2021, rendant la modification du PLU nécessaire pour engager des projets en zone AU et/ou de plus de 5000 m².

La présente modification du PLU vise à intégrer les nouvelles dispositions du SCoT et leur déclinaison au PLH, en termes de densité de logements, pour remettre en compatibilité le PLU avec les documents supra-communaux.



DEUXIEME POINT DE LA MODIFICATION

A. INTRODUCTION

OBJECTIF DU DEUXIEME POINT DE LA MODIFICATION

Le deuxième point de la modification vise à ajuster le règlement des zones U, concernant le stationnement des vélos, pour lever toute ambiguïté pour les projets d'extension de logements existants.

OBJET DU DEUXIEME POINT DE LA MODIFICATION DU PLU

L'objet du deuxième point de la modification du PLU est de modifier le règlement écrit du PLU de SAINT-CONTEST :

- Pièce 4 : règlement de la zone U, article 12

B. LE PLU MODIFIE

L'ADAPTATION DE LA PIECE 4 - REGLEMENT ECRIT

Avant modification

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété sauf en cas de constructions à destination de commerces et de services.

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra ainsi faire au moins 2,50m X 5,00m.

Pour le stationnement adapté aux personnes handicapées, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 40m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 3,30m x 5,00m.

L'espace destiné aux vélos :

- devra être couvert, sécurisé, éclairé, situé en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessible depuis les points d'accès au bâtiment ;
- devra être équipé de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et de les attacher par des antivols individuels.
- devra être aménagé avec une surface minimum de 3m² sauf pour les constructions existantes.

Tout parking extérieur de plus de 6 véhicules doit être paysagé de façon à masquer au mieux les véhicules. Les aires de parking extérieur de plus de 40 places devront être découpées en plusieurs unités et séparées par des espaces verts et plantations.

12.1 Normes de stationnement

L'offre de stationnement devra être en cohérence avec le Plan de Déplacement urbain en vigueur de Caen La Mer. Constructions à vocation de :	Stationnement automobile	Stationnement vélos
Habitat : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, hébergement pour personnes âgées ou résidences universitaires	Minimum 1 place/40 m ² de surface de plancher	Surface minimale de 3m ² , à laquelle s'ajoute - 1.5m ² par logement de type chambre, studio, F1 ou F2 - 3m ² par logement de type F3 ou F4 - 4,5m ² par logement de type F5 ou plus.
Habitat hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, hébergement pour personnes âgées ou résidences universitaires	Minimum 2 places par logement	
Activités, commerces, bureaux, hébergement hôtelier	Minimum d'une place pour 60m ² de surface de plancher	Surface minimale de 3m ² , à laquelle s'ajoute 1,5 m ² pour 80 m ² de surface de plancher
Equipements collectifs	Minimum d'une place pour 50m ² de surface de plancher	Une offre de stationnement vélo sera systématiquement prévue. Sa capacité devra être adaptée au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs

Modalités d'application

- Les normes de stationnement indiquées dans le tableau ci-dessus portent sur les **constructions neuves et les transformations** des constructions existantes ;
- Dans le tableau ci-dessus, lorsqu'un **minimum de places** pour le stationnement automobile est imposé, les normes de stationnement indiquées portent sur des tranches complètes de surface de plancher.
- Dans le cas d'une **extension**, la surface de plancher à prendre en compte est la somme de celle de l'extension et de celle déjà existante.
- Pour une **unité foncière à cheval sur plusieurs zones**, on appliquera la limitation correspondant à la zone sur laquelle se situe la plus grande partie de l'unité.
- Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre décimal, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre supérieur.
- 3 places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Dans ce cas, lorsque le décompte du nombre de logements équivalents aboutit à un nombre décimal, le nombre de logements équivalents est arrondi au nombre inférieur.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

12.2 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé à ce que les places manquantes soient réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires.

Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération. Ainsi, les normes définies isolément par type de constructions pourront être réduites si les places de stationnement du parc commun correspondent à des occupations alternatives dans le courant de la journée ou de la semaine (bureaux d'entreprise, commerces, logements...).

Après modification

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

[...]

12.1 Normes de stationnement

[...]

Modalités d'application

- Les normes de stationnement indiquées dans le tableau ci-dessus portent sur les **constructions neuves et les transformations** des constructions existantes, **sauf pour les extensions** ;
- Dans le tableau ci-dessus, lorsqu'un **minimum de places** pour le stationnement automobile est imposé, les normes de stationnement indiquées portent sur des tranches complètes de surface de plancher.
- Dans le cas d'une **extension**, la surface de plancher à prendre en compte est la somme de celle de l'extension et de celle déjà existante **pour les voitures. Pour le stationnement des vélos, il pourra être justifié qu'un stationnement vélo est existant ou sera réalisé.**
- Pour une **unité foncière à cheval sur plusieurs zones**, on appliquera la limitation correspondant à la zone sur laquelle se situe la plus grande partie de l'unité.
- Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre décimal, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre supérieur.
- 3 places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Dans ce cas, lorsque le décompte du nombre de logements équivalents aboutit à un nombre décimal, le nombre de logements équivalents est arrondi au nombre inférieur.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

12.2 Dispositions particulières

[...]

C. L'EXPOSE DES MOTIFS

Plusieurs projets d'extension rencontrent des difficultés à obtenir un permis de construction par manque de justification de l'existence d'un stationnement cycle répondant aux enjeux de développement des mobilités douces portées notamment par le PDU.

Pour lever toute ambiguïté sur le règlement, une adaptation du texte est intégrée au PLU. En parallèle, les notices explicatives des demandes d'autorisations d'urbanisme pour des extensions, qui seront déposées après l'approbation de la modification n°1, comporteront la précision qu'il existe un stationnement vélo (garage, abris de jardin, etc. comme c'est souvent le cas pour des logements individuels notamment).



TROISIEME POINT DE LA MODIFICATION

A. INTRODUCTION

OBJECTIF DU TROISIEME POINT DE LA MODIFICATION

Le troisième point de la modification du PLU vise l'ajustement des distances d'implantation des bâtiments aux limites séparatives dans le secteur économique UE. Cet ajustement est réalisé notamment pour permettre les projets d'extension des bâtiments existants. Cette modification traduit l'intégration d'une règle similaire sur le secteur UE et AUe, avec une distance aux limites séparatives à 5m minimum (article UE7 vs AUE7).

OBJET DU TROISIEME POINT DE LA MODIFICATION DU PLU

L'objet du troisième point de la modification du PLU est de modifier le règlement écrit du PLU de SAINT-CONTEST :

- Pièce 4 : règlement de la zone UE, article 7 sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

B. LE PLU MODIFIE

L'ADAPTATION DE LA PIECE 4 - REGLEMENT ECRIT

Avant modification

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

[...] Les nouvelles constructions seront édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ; cette distance minimale ne sera jamais inférieure à 10m.

Après modification

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

[...] Les nouvelles constructions seront édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ; cette distance minimale **ne sera jamais inférieure à 5m.**

C. L'EXPOSE DES MOTIFS

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives contraignent les nouvelles constructions potentielles en extension sur le secteur d'activités économiques. Ces extensions, qui permettent de renforcer les activités économiques de la commune en densification et sans nécessiter l'artificialisation de nouveaux espaces en extension des zones déjà aménagées répondent aux ambitions supra-communales de limitation de la consommation foncière. A noter que les règles d'emprise au sol et de coefficient de perméabilité restent inchangées.

De plus, la modification de l'article UE7 est ainsi uniformisée avec le règlement de la zone AUe qui jouxte le secteur UE et prévoit déjà une implantation des constructions par rapport aux limites séparatives à une distance minimale de 5m.



QUATRIEME POINT DE LA MODIFICATION

A. INTRODUCTION

OBJECTIF DU QUATRIEME POINT DE LA MODIFICATION

Le quatrième point de la modification a pour objectif l'adaptation du règlement pour permettre les constructions avec des toits 4 pans, tels qu'un certain nombre de bâtiments existants de la commune (résidentiel ou équipements en cœur de bourg, quelques exemples en pièce jointe).

OBJET DU QUATRIEME POINT DE LA MODIFICATION DU PLU

L'objet du troisième point de la modification du PLU est de modifier le règlement écrit du PLU de SAINT-CONTEST :

- Pièce 4 : règlement - articles Zone U 11.3.b / Zone AU 11.2.b / Zone A 11.3.b et 11.4.a / Zone N 11.3.b

B. LE PLU MODIFIE

L'ADAPTATION DE LA PIECE 4 - REGLEMENT ECRIT

Cette modification concerne de manière similaire les articles suivants :

- Zone U, article 11.3.b
- Zone AU, article 11.2.b
- Zone A, articles 11.3.b et 11.4.a
- Zone N, article 11.3.b.

Avant modification

Toitures : Forme et pentes

Les volumes des toitures doivent rester simples. Les constructions avec « faux pigeonnier » ou « fausse tour » sont interdites.

Seules sont acceptées pour les constructions principales :

- Les toitures à deux pans symétriques. La pente doit être comprise entre 35° et 55°,
- Les toitures terrasses et / ou végétalisées.

Après modification

Toitures : Forme et pentes

Les volumes des toitures doivent rester simples. Les constructions avec « faux pigeonnier » ou « fausse tour » sont interdites.

Seules sont acceptées pour les constructions principales :

- Les toitures à deux pans symétriques **ou à quatre pans**. La pente doit être comprise entre 35° et 55°,
- Les toitures terrasses et / ou végétalisées.

C. L'EXPOSE DES MOTIFS

La modification de ce point de règlement vise à rectifier une erreur de rédaction du PLU révisé.

Le PLU approuvé en 2019 ne permet uniquement que la création de logement avec des toits à deux pentes. Or, de multiples bâtiments existants sur la commune possèdent des toits à 4 pentes, notamment en cœur de bourg, participant au caractère de la commune.

La modification du PLU pour autoriser la construction de nouveaux logements avec des toits à quatre pentes va permettre une certaine diversité architecturale sur la commune, tout en garantissant la cohérence avec l'architecture existante de la commune.

Ci-dessous à titre d'illustration, quelques exemples de bâtiments avec toits à 4 pentes existants sur la commune de Saint-Contest.





CINQUIEME POINT DE LA MODIFICATION

A. INTRODUCTION

OBJECTIF DU CINQUIEME POINT DE LA MODIFICATION

Le cinquième point de la modification a pour objectif la correction d'un erreur matérielle portant sur le règlement graphique du PLU.

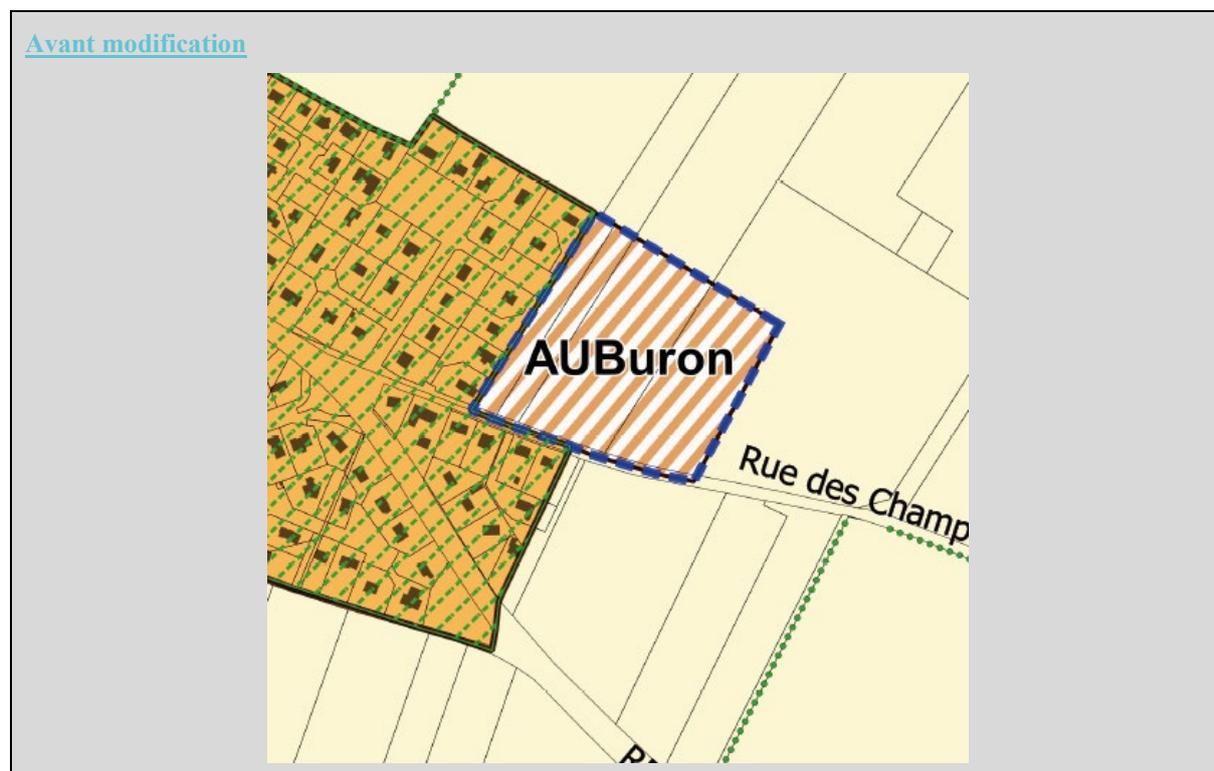
OBJET DU CINQUIEME POINT DE LA MODIFICATION DU PLU

Lors de la révision du PLU, trois parcelles du hameau Buron ont été à tort, et sans intention des auteurs du PLU, déclassées de U à A. Ce déclassement relève d'une erreur matérielle. Le cinquième point de la modification a pour objet la réparation de cette erreur, reclassant en zone U Buron les parcelles AM0070, AM0071 et AM0072.

B. LE PLU MODIFIE

L'erreur matérielle porte uniquement sur la pièce 5 – Règlement graphique du PLU. Seule cette pièce est donc modifiée dans le cadre du présent point de la modification. La légende reste inchangée.

L'ADAPTATION DE LA PIECE 5 - REGLEMENT GRAPHIQUE



1. ZONAGE

ZONES URBAINES

ZoneUrba

La zone U = 5 sous-secteurs

- UaBourg : Sous-secteur de la zone U correspondant au centre bourg caractérisé par le tissu historique à vocation d'habitat, commerces, services et équipements.
- UBourg : Sous-secteur de la zone U (urbaine) correspondant au hameau du "bourg" à vocation principale d'habitat / mixte (commerces, services, bureaux, artisanat, équipements)
- UBuron : Sous-secteur de la zone U correspondant au "Jardin habité" de Buron, à vocation principale d'habitat / mixte (commerces, services, bureaux, artisanat).
- UMalon1 : Sous-secteur de la zone U correspondant au "Poumon Vert" et à la partie historique de Malon, à vocation principale d'habitat / mixte (commerces et services).
- UMalon2 : Sous-secteur de la zone U correspondant à la partie plus récente de Malon, à vocation principale d'habitat / mixte (commerces, services, bureaux, artisanat).

Autre zone urbaine

- UE : Secteur d'activités économiques.

ZONES A URBANISER

ZoneUrba

La zone AU = 3 sous-secteurs

- AUBourg : Secteur d'extension urbaine du centre bourg à vocation principale d'habitat, services et équipements.
- AUBug : Secteur d'extension urbaine du bourg à vocation principale d'habitat.
- AUBuron : Secteur d'extension urbaine de Buron à vocation principale d'habitat.

Autre zone à urbaniser

- AUE : Secteur d'extension urbaine à vocation d'activités économiques.

ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZoneUrba

- A : Zone agricole.
- Ae : Zone agricole accueillant des exploitations agricoles à proximité du tissu urbain.
- N : Zone naturelle.
- Nc : Sous-Secteur de la zone N correspondant au cimetière.
- Nh : Sous-secteur de la zone N correspondant aux centres équestres.

2. PRESCRIPTIONS

PATRIMOINE NATUREL PROTEGE

- Arbres remarquables
- Haies
- Jardins et espaces verts remarquables
- Identité paysagère des hameaux
- Mare

Le patrimoine est protégé au titre du L.151-38 et L.151-29 du Code de l'Urbanisme. Il fait l'objet de prescriptions au règlement écrit.

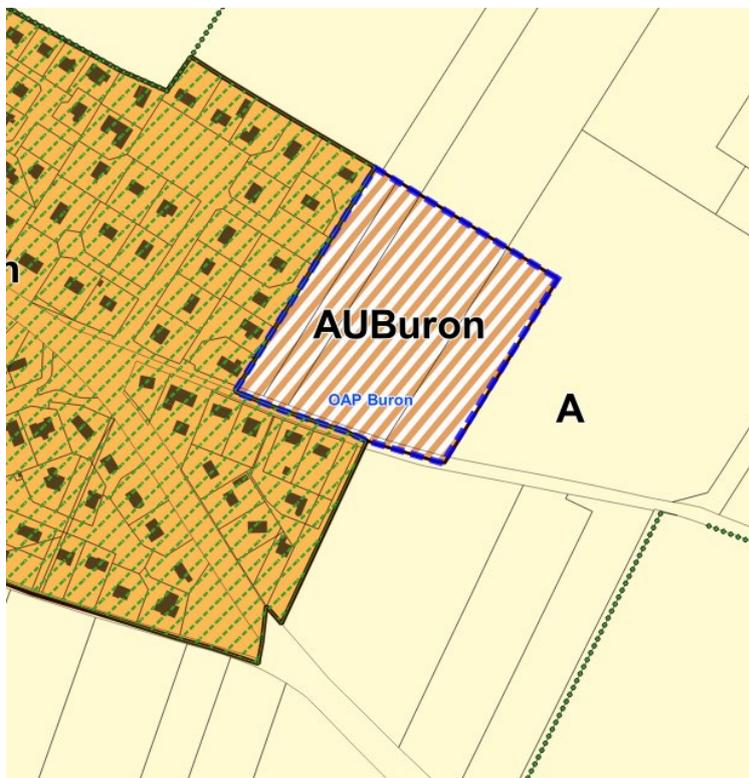
PATRIMOINE BATI PROTEGE

- ★ Elément ponctuel (puits, calvaire...)
- Murs
- Bâtimens

PRESCRIPTIONS DIVERSES

- ER1 - Elargissement et aménagement de la rue / S = 1350m² / Bénéficiaire = Commune
- ER2 - Emprise pour la prolongation du bd Jean Moulin / S=62977m²/ Bénéficiaire = Caen la Mer
- Implantation des constructions en retrait
- Chemins à conserver au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme
- Orientation d'aménagement et de Programmation
- Possibilité de changement de destination du bâti (au titre de l'art.L151-11 du Code de l'Urbanisme)

Après modification



La légende reste inchangée.

C. L'EXPOSE DES MOTIFS

D'après l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

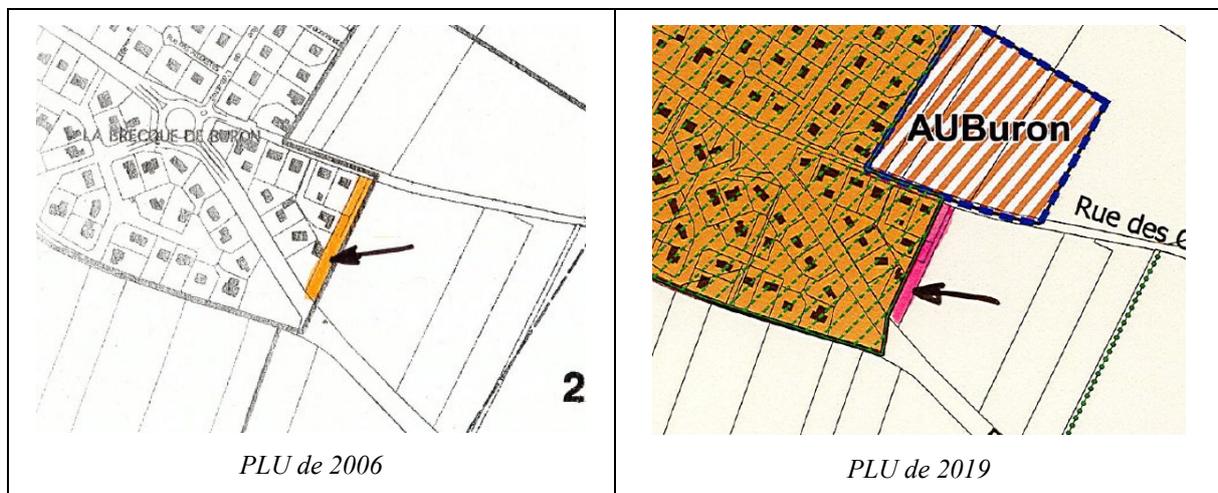
- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

En complément du 3^{ème} point de cet article, la notion d'erreur matérielle a été précisée par le Conseil d'Etat le 31/01/2020³, spécifiant :

*« Il résulte de ces dispositions que le recours à la procédure de modification simplifiée pour la correction d'une erreur matérielle est légalement possible en cas de malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une **contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme**, telles qu'elles ressortent des différents documents constitutifs du plan local d'urbanisme, comme le rapport de présentation, les orientations d'aménagement ou le projet d'aménagement et de développement durable. »*

Dans le cas présent, les trois parcelles concernées, AM0070, AM0071 et AM0072, ont été déclassées de zone U à zone A entre le PLU de 2006 et le PLU de 2019, ainsi que le montrent les plans de localisation suivants.



Tant sur le terrain qu'en vue satellite, il apparaît clairement que les parties de terrain concernées par ces trois parcelles sont en réalité des potagers, jardins ou accès dépendant immédiatement des propriétés bâties.

³ [Conseil d'Etat, 31 janvier 2020, n°416364](#)

Ci-dessous, les trois parcelles concernées identifiées en rouge sur fond cadastral et vue satellite (source geoportail) :



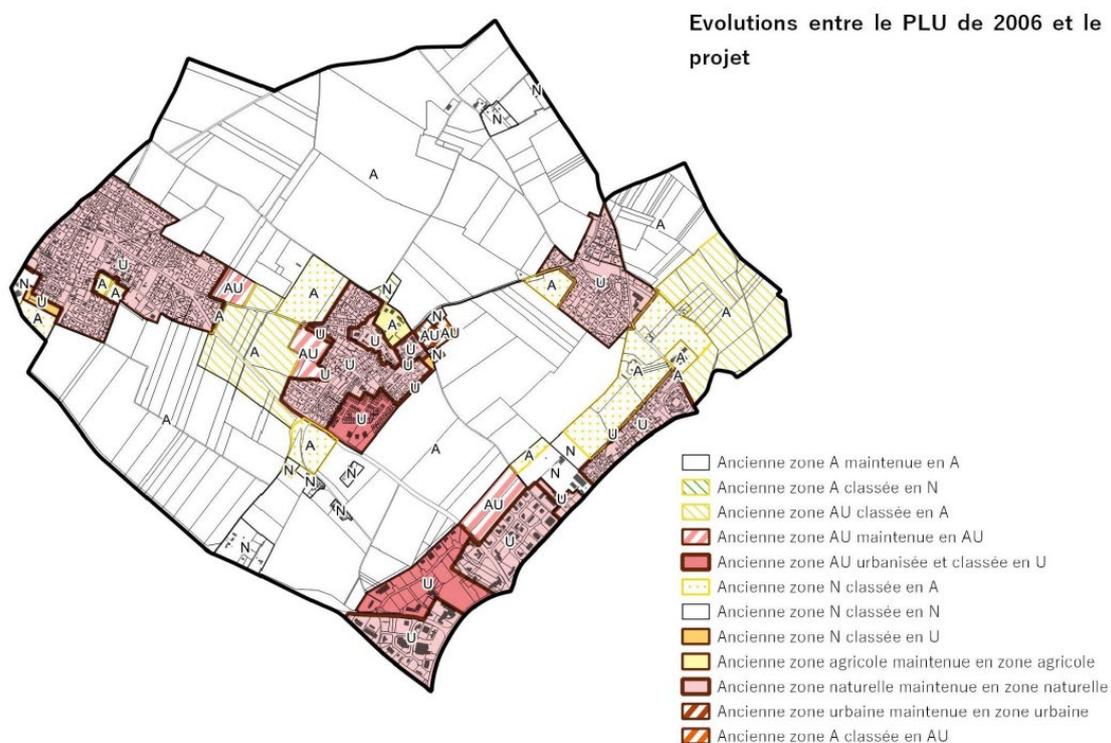
De plus, le PADD fixe des objectifs que l'erreur commise vient contredire :

- Maintenir l'ambiance du hameau de Buron marquée par l'armature végétale des jardins publics et privés (page 4)
- Maintenir l'ambiance du hameau de Buron marquée par la forte présence végétale (page 6)
- Promouvoir le développement de formes urbaines et typologies compactes (page 10)
- Maintenir et renforcer les franges urbaines existantes ou en création (page 10)
- Optimiser le foncier communal en divisant par deux, au global, la consommation foncière nécessaire au développement de Saint Contest ; 3ha en renouvellement urbain ; (page 11).

Sur ce point, un projet résidentiel sur la parcelle AM0072 répondrait à la problématique de densification et d'économie de l'espace.

Enfin, il n'apparaît à aucune occasion dans le rapport de présentation du PLU révisé de 2019 une quelconque justification de ce déclassement. Ainsi, dans le volume 2 – Justifications du rapport de présentation, le bilan des évolutions de zonage entre le PLU de 2006 et le projet de PLU de 2019 ne mentionne à aucun moment une modification de type « ancienne zone U classée en A ».

Extrait du volume 2 – Justifications du rapport de présentation du PLU révisé approuvé en 2019 :



Le déclassement de ces trois parcelles du zonage U vers le zonage A relève donc de l'erreur matérielle en contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme.

En ce sens, elle fait l'objet d'une modification dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée, en cohérence avec l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme et la précision de notion d'erreur matérielle apportée par le Conseil d'Etat le 31/01/2021.



SIXIEME POINT DE LA MODIFICATION

A. INTRODUCTION

OBJECTIF DU SIXIEME POINT DE LA MODIFICATION

Le sixième point de la modification a pour objectif l'ajout d'une haie / alignement d'arbre protégés au titre de l'art.151-23 du Code de l'Urbanisme sur la parcelle AK0016.

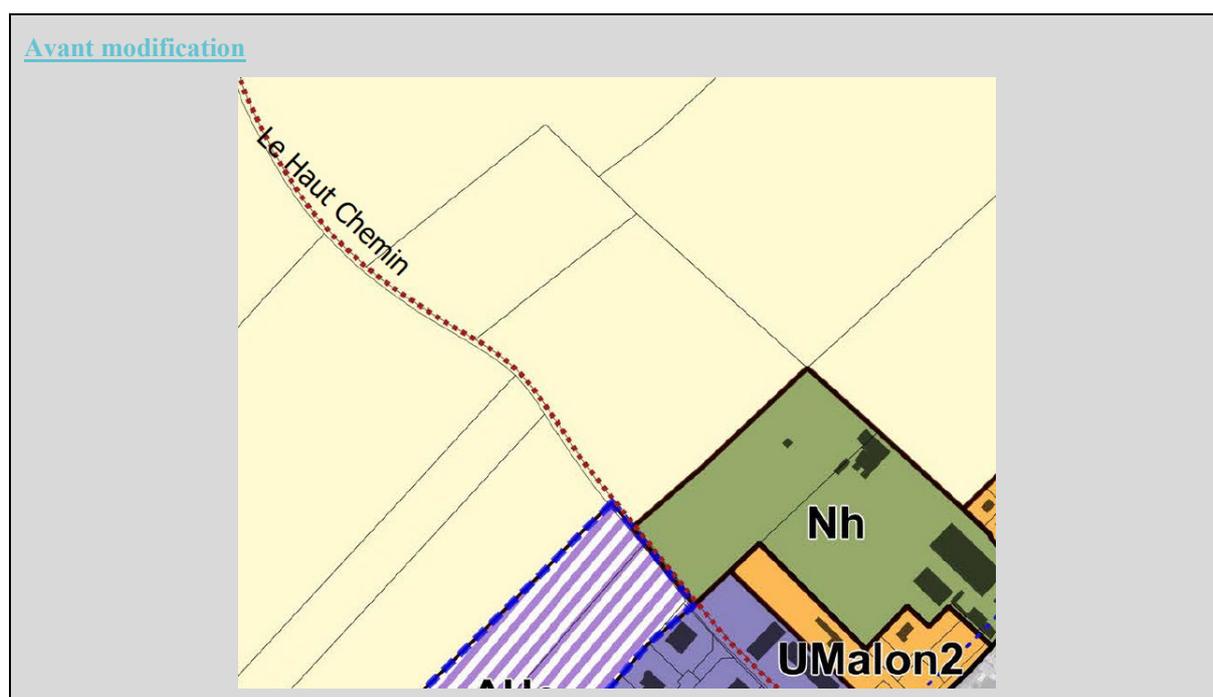
OBJET DU SIXIEME POINT DE LA MODIFICATION DU PLU

La haie située sur la parcelle AK0016 sera ajoutée au plan de zonage réglementaire, et repérée au titre de l'art.151-23 du Code de l'Urbanisme.

B. LE PLU MODIFIE

La haie est ajoutée à la pièce 5 – Règlement graphique du PLU modifiée.

L'ADAPTATION DE LA PIECE 5 - REGLEMENT GRAPHIQUE



1. ZONAGE

ZONES URBAINES

ZoneUrba

La zone U = 5 sous-secteurs

- UaBourg : Sous-secteur de la zone U correspondant au centre bourg caractérisé par le tissu historique à vocation d'habitat, commerces, services et équipements.
- UBourg : Sous-secteur de la zone U (urbaine) correspondant au hameau du "bourg" à vocation principale d'habitat / mixte (commerces, services, bureaux, artisanat, équipements)
- UBuron : Sous-secteur de la zone U correspondant au "Jardin habité" de Buron, à vocation principale d'habitat / mixte (commerces, services, bureaux, artisanat).
- UMalon1 : Sous-secteur de la zone U correspondant au "Poumon Vert " et à la partie historique de Malon, à vocation principale d'habitat / mixte (commerces et services).
- UMalon2 : Sous-secteur de la zone U correspondant à la partie plus récente de Malon, à vocation principale d'habitat / mixte (commerces, services, bureaux, artisanat).

Autre zone urbaine

- UE : Secteur d'activités économiques.

ZONES A URBANISER

ZoneUrba

La zone AU = 3 sous-secteurs

- AUaBourg : Secteur d'extension urbaine du centre bourg à vocation principale d'habitat, services et équipements.
- AUBourg : Secteur d'extension urbaine du bourg à vocation principale d'habitat.
- AUBuron : Secteur d'extension urbaine de Buron à vocation principale d'habitat.

Autre zone à urbaniser

- AUe : Secteur d'extension urbaine à vocation d'activités économiques.

ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZoneUrba

- A : Zone agricole.
- Ae : Zone agricole accueillant des exploitations agricoles à proximité du tissu urbain.
- N : Zone naturelle.
- Nc : Sous-Secteur de la zone N correspondant au cimetière.
- Nh : Sous-secteur de la zone N correspondant aux centres équestres.

2. PRESCRIPTIONS

PATRIMOINE NATUREL PROTEGE

- Arbres remarquables
- Haies
- Jardins et espaces verts remarquables
- Identité paysagère des hameaux
- Murs

PATRIMOINE BATI PROTEGE

- Elément ponctuel (puits, calvaire...)
- Murs
- Bâtements

PRESCRIPTIONS DIVERSES

- ER1 - Elargissement et aménagement de la rue / S = 1350m² / Bénéficiaire = Commune
- ER2 - Emprise pour la prolongation du bd Jean Moulin / S=62977m²/ Bénéficiaire = Caen la Mer
- Implantation des constructions en retrait
- Chemins à conserver au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme
- Orientation d'aménagement et de Programmation
- Possibilité de changement de destination du bâti (au titre de l'art.L151-11 du Code de l'Urbanisme)

Le patrimoine est protégé au titre du L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il fait l'objet de prescriptions au règlement écrit.

Après modification

La légende reste inchangée.

C. L'EXPOSE DES MOTIFS

Cette haie a été omise dans l'identification réalisée dans le cadre de la révision du PLU.

Conformément au PADD et aux orientations du SCoT en matière de trame verte et bleue et de gestion des lisières d'urbanisation en contact avec les espaces agricoles, la haie ceinturant la parcelle AK0016 accueillant l'activité équestre de la SHUC est inscrite au titre de la loi Paysage dans le cadre de la présente modification du PLU, formant ainsi à terme une continuité avec la haie à créer en arrière du secteur économique AUe (cf. OAP La Folie).



SEPTIEME POINT DE LA MODIFICATION

A. INTRODUCTION

OBJECTIF DU SEPTIEME POINT DE LA MODIFICATION

Le septième point de la modification a pour objectif l'abrogation des servitudes radioélectriques France Telecom dans les Servitudes d'Utilité Publique.

OBJET DU SEPTIEME POINT DE LA MODIFICATION DU PLU

Deux arrêtés en date du 1^{er} mars 2021 et du 18 mars 2021 ont abrogés toutes les servitudes encore existantes au profit de FranceTélécom (FT), devenue Orange, et de Télédiffusion France (TDF). Les annexes du PLU de Saint-Contest sont modifiées afin de supprimer ces servitudes.

B. LE PLU MODIFIE

La pièce 6 – Annexes du PLU est modifiée. Plus précisément, l'annexe 1 Servitudes d'Utilité Publique est modifiée afin de supprimer « PT1 / PT2 – Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques ».

L'ADAPTATION DE LA PIECE 6 - ANNEXES

Avant modification

6-1b- LISTE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La liste des servitudes d'utilité publique portées à la connaissance de la commune par Monsieur le Préfet du CALVADOS s'établit ainsi :

AC1 – Servitude de protection des monuments historiques

- L'Église de Saint-Contest est classée Monument Historique depuis 1840,

Service responsable : S.D.A.P : 13bis rue St Ouen, 14036 CAEN cedex 01

I3 – Servitude de protection des canalisations de transport de gaz

- La commune est traversée par une canalisation de transport de gaz haute pression d'un diamètre 80. Ligne : LEBISEY-SAINT-VIGOR-LE-GRAND

Service responsable : GRTGAZ 6 rue Raoul Nordling, 92270 Bois-Colombes

I.4 - Électricité

Réseau Haute tension :

Ligne HTB à 2x90KV - SAINT-CONTEST / DOUVRES et SAINT-CONTEST / ODON

Ligne HTB à 90KV - SAINT-CONTEST / ODON

Ligne HTB à 90KV - SAINT-CONTEST / GANIL 1 et 2

Service responsable HTB : DRIRE

PT1 / PT2 – Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques

Le territoire de la commune est grevé par les servitudes de la zone secondaire de dégagement de la station hertzienne de CAEN / SAINT-CONTEST ainsi que par celles de la zone spéciale de dégagement autour de la liaison hertzienne CAEN/CABOURG (tronçon SAINTCONTEST/DIVES).

Les secteurs concernés ainsi que les hauteurs à ne pas dépasser sont reportées sur le plan des servitudes (6-1a).

T4 / T5 – Servitude aéronautique

Le territoire de la commune est grevé par les servitudes de dégagement et de balisage autour de l'aérodrome de Caen Carpiquet, protégé par le décret du 12 mars 1990. (Plans : ES 384 index A / PS 384 index A)

Service responsable : Subdivision CAEN-AIR , Aéroport, route Caumont –CARPIQUET

Après modification

6-1b- LISTE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La liste des servitudes d'utilité publique portées à la connaissance de la commune par Monsieur le Préfet du CALVADOS s'établit ainsi :

AC1 – Servitude de protection des monuments historiques

- L'Église de Saint-Contest est classée Monument Historique depuis 1840,

Service responsable : S.D.A.P : 13bis rue St Ouen, 14036 CAEN cedex 01

I3 – Servitude de protection des canalisations de transport de gaz

- La commune est traversée par une canalisation de transport de gaz haute pression d'un diamètre 80. Ligne : LEBISEY-SAINT-VIGOR-LE-GRAND

Service responsable : GRTGAZ 6 rue Raoul Nordling, 92270 Bois-Colombes

I.4 - Électricité

Réseau Haute tension :

Ligne HTB à 2x90KV - SAINT-CONTEST / DOUVRES et SAINT-CONTEST / ODON

Ligne HTB à 90KV - SAINT-CONTEST / ODON

Ligne HTB à 90KV - SAINT-CONTEST / GANIL 1 et 2

Service responsable HTB : DRIRE

~~PT1 / PT2 – Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques~~

~~Le territoire de la commune est grevé par les servitudes de la zone secondaire de dégagement de la station hertzienne de CAEN / SAINT-CONTEST ainsi que par celles de la zone spéciale de dégagement autour de la liaison hertzienne CAEN/CABOURG (tronçon SAINT-CONTEST/DIVES).~~

~~Les secteurs concernés ainsi que les hauteurs à ne pas dépasser sont reportées sur le plan des servitudes (6-1a).~~

T4 / T5 – Servitude aéronautique

Le territoire de la commune est grevé par les servitudes de dégagement et de balisage autour de l'aérodrome de Caen Carpiquet, protégé par le décret du 12 mars 1990. (Plans : ES 384 index A / PS 384 index A)

Service responsable : Subdivision CAEN-AIR , Aéroport, route Caumont –CARPIQUET

Le plan des servitudes, pièce 6-1-b est modifiée en conséquence.

C. L'EXPOSE DES MOTIFS

Deux arrêtés en date du 1^{er} mars 2021 et du 18 mars 2021 ont abrogés toutes les servitudes encore existantes au profit de FranceTélécom (FT), devenue Orange, et de Télédiffusion France (TDF). Les annexes du PLU de Saint-Contest sont modifiées afin de supprimer ces servitudes.

Voir annexe à la notice de modification n°1.



ANNEXE

ABROGATION SERVITUDES RADIOELECTRIQUES : COURRIER DDTM



PRÉFET DU CALVADOS

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Renaud MARTEL

Caen, le **30 AOUT 2021**

Responsable de l'unité Urbanisme Réglementaire
Service Urbanisme et Risques
02.31.43.16.88
renaud.martel@calvados.gouv.fr

Monsieur le Président,

Par deux arrêtés en date du 1^{er} mars 2021 et du 18 mars 2021, toutes les servitudes encore existantes au profit de FranceTélécom (FT), devenue Orange, et de Télédiffusion France (TDF) sont abrogées. Vous trouverez en annexe de ce courrier la liste des communes concernées sur votre territoire. Ces arrêtés d'abrogation sont consultables sur Légifrance via les liens suivants :

- <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043235263>
- <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043302650>

En application des articles L153-60 et R153-18 du code de l'urbanisme, il vous appartient de mettre à jour par arrêté le ou les documents de planification (plan local d'urbanisme intercommunal partiel ou non, plan local d'urbanisme ou carte communale) de votre territoire afin de supprimer les servitudes radioélectriques.

Le ou les arrêtés devront être affichés pendant un mois en mairie.

Vous voudrez bien en adresser copie à la DDTM, Service Urbanisme et Risques, accompagné du certificat constatant l'accomplissement de la formalité de publicité.

À défaut, il conviendra de tenir compte de ces abrogations de servitudes radioélectriques lors de la prochaine procédure de modification de chaque document d'urbanisme.

Le service urbanisme et risques de la DDTM reste à votre disposition pour toute information.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Préfet et par délégation,

Bien sincèrement,

Le Directeur Départemental


Laurent MARY

Monsieur le Président
Communauté urbaine Caen la mer
16 rue Rosa Parks - CS 52700
14000 CAEN

Abrogation des servitudes radioélectriques

Caen la mer									
SUP FranceTélécom devenue Orange									
Code INSEE	Nom de commune	Date du décret abrogé	N°ANFR de la station	Nom de la Station	Type de servitudes	N° de Station extrémité A dans le cas d'un faisceau hertzien	Nom de Station extrémité A dans le cas d'un faisceau hertzien	N° de Station extrémité B dans le cas d'un faisceau hertzien	Nom de de Station extrémité B dans le cas d'un faisceau hertzien
14030	AUTHIE	06/07/1961	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	Servitude contre les perturbations				
14030	AUTHIE	06/07/1961	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	Servitude contre les obstacles				
14030	AUTHIE	04/02/1993	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	Servitude contre les obstacles	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	0140220023	PARFOURU-SUR- ODON/LES BRUYERES
14060	BENOUVILLE	10/08/1982	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	Servitude contre les obstacles	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	0140220010	DIVES-SUR-MER/LE PRE VARIN
14068	BIEVILLE- BEUVILLE	10/08/1982	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	Servitude contre les obstacles	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	0140220010	DIVES-SUR-MER/LE PRE VARIN
14076	BLAINVILLE-SUR- ORNE	10/08/1982	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	Servitude contre les obstacles	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	0140220010	DIVES-SUR-MER/LE PRE VARIN
14101	BRETTEVILLE- SUR-ODON	06/07/1961	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	Servitude contre les perturbations				
14101	BRETTEVILLE- SUR-ODON	20/01/1992	0140220001	CAEN/38, R DES COUTURES	Servitude contre les obstacles	0140220001	CAEN/38, R DES COUTURES	0140220023	PARFOURU-SUR- ODON/LES BRUYERES
14118	CAEN	06/07/1961	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	Servitude contre les perturbations				
14118	CAEN	06/07/1961	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	Servitude contre les obstacles				

Abrogation des servitudes radioélectriques

14118	CAEN	09/12/1976	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	Servitude contre les obstacles	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	0140220008	VILLERS-CANIVET/LA PIERRE LÉVE
14118	CAEN	18/10/1989	0140220001	CAEN/38, R DES COUTURES	Servitude contre les obstacles				
14118	CAEN	20/01/1992	0140220001	CAEN/38, R DES COUTURES	Servitude contre les obstacles	0140220001	CAEN/38, R DES COUTURES	0140220023	PARFOURU-SUR- ODON/LES BRUYERES
14123	CAIRON	06/07/1961	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	Servitude contre les perturbations				
14123	CAIRON	06/07/1961	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	Servitude contre les obstacles				
14125	CAMBES-EN- PLAINE	06/07/1961	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	Servitude contre les perturbations				
14125	CAMBES-EN- PLAINE	06/07/1961	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	Servitude contre les obstacles				
14125	CAMBES-EN- PLAINE	10/08/1982	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	Servitude contre les obstacles	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	0140220010	DIVES-SUR-MER/LE PRE VARIN
14137	CARPIQUET	04/02/1993	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	Servitude contre les obstacles	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	0140220023	PARFOURU-SUR- ODON/LES BRUYERES
14242	EPRON	06/07/1961	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	Servitude contre les perturbations				
14242	EPRON	10/08/1982	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	Servitude contre les obstacles	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	0140220010	DIVES-SUR-MER/LE PRE VARIN
14271	FLEURY-SUR- ORNE	09/12/1976	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	Servitude contre les obstacles	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	0140220008	VILLERS-CANIVET/LA PIERRE LÉVE
14327	HEROUVILLE- SAINT-CLAIR	10/08/1982	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	Servitude contre les obstacles	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	0140220010	DIVES-SUR-MER/LE PRE VARIN
14454	MOUEN	20/01/1992	0140220001	CAEN/38, R DES COUTURES	Servitude contre les obstacles	0140220001	CAEN/38, R DES COUTURES	0140220023	PARFOURU-SUR- ODON/LES BRUYERES

Abrogation des servitudes radioélectriques

14454	MOUEN	04/02/1993	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	Servitude contre les obstacles	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	0140220023	PARFOURU-SUR- ODON/LES BRUYERES
14542	ROSEL	06/07/1961	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	Servitude contre les perturbations				
14542	ROSEL	06/07/1961	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	Servitude contre les obstacles				
14542	ROSEL	19/05/1982	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	Servitude contre les obstacles	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	0140220014	SAINT-VIGOR-LE- GRAND/RÉSERVOIR
14566	SAINT-CONTEST	06/07/1961	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	Servitude contre les perturbations				
14566	SAINT-CONTEST	06/07/1961	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	Servitude contre les obstacles				
14566	SAINT-CONTEST	10/08/1982	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	Servitude contre les obstacles	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	0140220010	DIVES-SUR-MER/LE PRE VARIN
14587	SAINT-GERMAIN- LA-BLANCHE- HERBE	06/07/1961	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	Servitude contre les perturbations				
14587	SAINT-GERMAIN- LA-BLANCHE- HERBE	06/07/1961	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	Servitude contre les obstacles				
14587	SAINT-GERMAIN- LA-BLANCHE- HERBE	04/02/1993	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	Servitude contre les obstacles	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	0140220023	PARFOURU-SUR- ODON/LES BRUYERES
14707	TOURVILLE-SUR- ODON	20/01/1992	0140220001	CAEN/38, R DES COUTURES	Servitude contre les obstacles	0140220001	CAEN/38, R DES COUTURES	0140220023	PARFOURU-SUR- ODON/LES BRUYERES
14738	VERSON	20/01/1992	0140220001	CAEN/38, R DES COUTURES	Servitude contre les obstacles	0140220001	CAEN/38, R DES COUTURES	0140220023	PARFOURU-SUR- ODON/LES BRUYERES
14738	VERSON	04/02/1993	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	Servitude contre les obstacles	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	0140220023	PARFOURU-SUR- ODON/LES BRUYERES

Abrogation des servitudes radioélectriques

14758	VILLONS-LES-BUISSONS	06/07/1961	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	Servitude contre les perturbations				
14758	VILLONS-LES-BUISSONS	06/07/1961	0140220005	SAINT-CONTEST/ INCONNU	Servitude contre les obstacles				