

Département du Calvados

Commune de COULOMBS

***PLAN LOCAL D'URBANISME***

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

***PIECE B***

*Plan Local d'Urbanisme approuvé par DCM du 29 juin 2012*



## Préambule

*Le PADD expose les orientations générales du projet communal, lesquelles s'inscrivent parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :*

- Le respect du **principe d'équilibre** entre renouvellement urbain et de développement urbain maîtrisé, d'une part, et la préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages, d'autre part.*
- La **diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale**, d'une part, en organisant les capacités de construction et de réhabilitation pour satisfaire, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements, et d'autre part, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.*
- **L'utilisation économe et équilibrée des espaces** intégrant : la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

*La circulaire ministérielle du 21 janvier 2003 précise :*

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



# PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

- Les caractéristiques physiques du territoire communal ont fortement conditionné les implantations humaines. Le site initial du bourg de COULOMBS s'est développé dans l'emprise de tête du vallon de la Gronde, en évitant le fond humide de la vallée, en choisissant des pentes modérées et en s'abritant des vents locaux. La logique d'implantation du bâti doit donc être poursuivie en respectant le site d'insertion naturelle.
- Le vallon de la Gronde et l'enveloppe bocagère du bourg de COULOMBS accueillent des habitats naturels riches et diversifiés : prairies, vergers, haies bocagères, zones humides, ripisylve, etc....La gronde et sa ripisylve constituent un corridor écologique très intéressant pour les déplacements de la faune sur le territoire communal. La préservation, la conservation et l'entretien des éléments constitutifs du bocage et de la ripisylve sont des enjeux pour le maintien de la biodiversité communale.
- Les grandes unités paysagères de COULOMBS sont les paysages ouverts agricoles, les paysages bocagers résiduels, et enfin, un paysage urbain linéaire, dont les récentes extensions urbaines gagnent progressivement le plateau, sans transition arborée. La préservation des espaces agricoles, le maintien des structures bocagères, la maîtrise de l'urbanisation et l'intégration des franges urbaines sont les principaux enjeux paysagers.
- Groupé et linéaire, le bourg de COULOMBS s'étire dans l'emprise de tête du vallon de la Gronde, le long de la RD158b. Les possibilités de développement urbain, au sein de l'enveloppe bâtie existante, sont nombreuses. Elles pourront s'effectuer soit dans l'emprise de tête du vallon (au sein du système bocager), soit en direction du plateau agricole (sous conditions d'intégrer les franges urbaines et de préserver les espaces agricoles). Les problématiques liées à la circulation routière, aux déplacements et au stationnement sont présentes à COULOMBS.
- La hausse de la population est constante et régulière depuis 1975. Cette dynamique démographique est essentiellement due à un solde naturel et migratoire positifs. La commune de COULOMBS est donc très attractive, et la pression foncière sur le territoire communal est croissante.
- La commune compte une population active de plus en plus nombreuse, avec un taux de chômage nettement inférieur à ceux observés pour le canton ou la Communauté de Communes. La commune de COULOMBS est fortement dépendante des pôles de services environnants et du pôle d'emploi constitué par l'agglomération caennaise. L'emploi communal est faiblement développé, et est notamment représenté par l'activité agricole. La commune de COULOMBS devient de plus en plus résidentielle.



## ***Les objectifs du PADD de COULOMBS***

Lors de sa réflexion sur son développement futur et sur la valorisation de son territoire, la commune a exprimé sa volonté de faire de **COULOMBS une commune dynamique et agréable**. Cette volonté forte se traduit par quatre axes structurants :

- **Préserver le cadre de vie, et la qualité des milieux et des paysages**
- **Maîtriser le développement urbain de COULOMBS et offrir un habitat diversifié et de qualité pour une commune attractive.**
- **Assurer des déplacements cohérents et multiples**
- **Permettre le développement économique en favorisant la diversification des activités et adapter l'offre en équipements et services**





## Explications

Le PADD de COULOMBS intègre la volonté de sauvegarder et de valoriser la richesse, la diversité et la qualité des ressources naturelles présentes sur le territoire communal, et de veiller à la préservation des équilibres entre urbanisation, utilisation agricole des terres et protection des espaces naturels.

La commune affirme sa volonté de préserver les écosystèmes et les éléments paysagers (maintien de la couronne bocagère autour du bourg). L'objectif est de permettre le développement de COULOMBS en tenant compte de la nécessité de conforter un cadre de vie agréable pour les habitants et accueillant pour les visiteurs.

## Orientations

La commune souhaite :

### - Conforter et mettre en valeur la trame verte

- Pour préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine végétal, les élus souhaitent identifier et protéger les éléments du paysage rural de qualité : boisements, haies, cheminements...
- Pour limiter les phénomènes de ruissellement et pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans les sols, les élus souhaitent le maintien des structures bocagères
- Pour protéger les espaces naturels de qualité comme la vallée de la Gronde;
- Pour mettre en valeur et rendre accessible le patrimoine naturel pour tous (signalisation, balisages, chemins de randonnées, valorisation des éléments remarquables, etc...)
- Pour affirmer les continuités de la trame verte dans les nouveaux projets d'aménagement et de construction (intégration des franges urbaines, création d'un parc paysager, maintien et/ou développement de la couronne bocagère autour du bourg)

### - Améliorer et valoriser le paysage urbain

- Pour préserver et créer au sein du village des espaces de respiration, à dominante naturelle, susceptibles de participer à la qualité du cadre de vie des habitants (fleurissement, entretien des voies et chemins, espaces verts, etc...)
- Pour préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti;
- Pour permettre une architecture moderne de qualité.



## Préserver le cadre de vie, et la qualité des milieux et des paysages



## ***Maîtriser le développement urbain de COULOMBS et offrir un habitat diversifié et de qualité pour une commune attractive***

### ***Explications***

Compte tenu de la dynamique communale, COULOMBS doit maîtriser son développement urbain pour permettre l'accueil de nouvelles populations de manière douce et progressive et pour gérer et contrôler la pression foncière, liée au phénomène de périurbanisation de l'agglomération caennaise.

Pour ce faire, le développement urbain préconisé dans le PADD s'appuie à la fois sur l'extension maîtrisée et organisée des entités urbaines et sur une offre d'habitat diversifiée et de qualité.

### ***Orientations***

La commune souhaite :

#### ***- Densifier le tissu urbain existant et créer de nouveaux quartiers***

- En continuité du tissu urbain actuel;
- En permettant une organisation cohérente des nouvelles zones d'extensions urbaines (les bouclages des voies et réseaux seront favorisés et les liaisons douces développées);
- En respectant la logique d'implantation du bâti et le site d'insertion naturelle.

#### ***- Accroître et diversifier l'offre en logements***

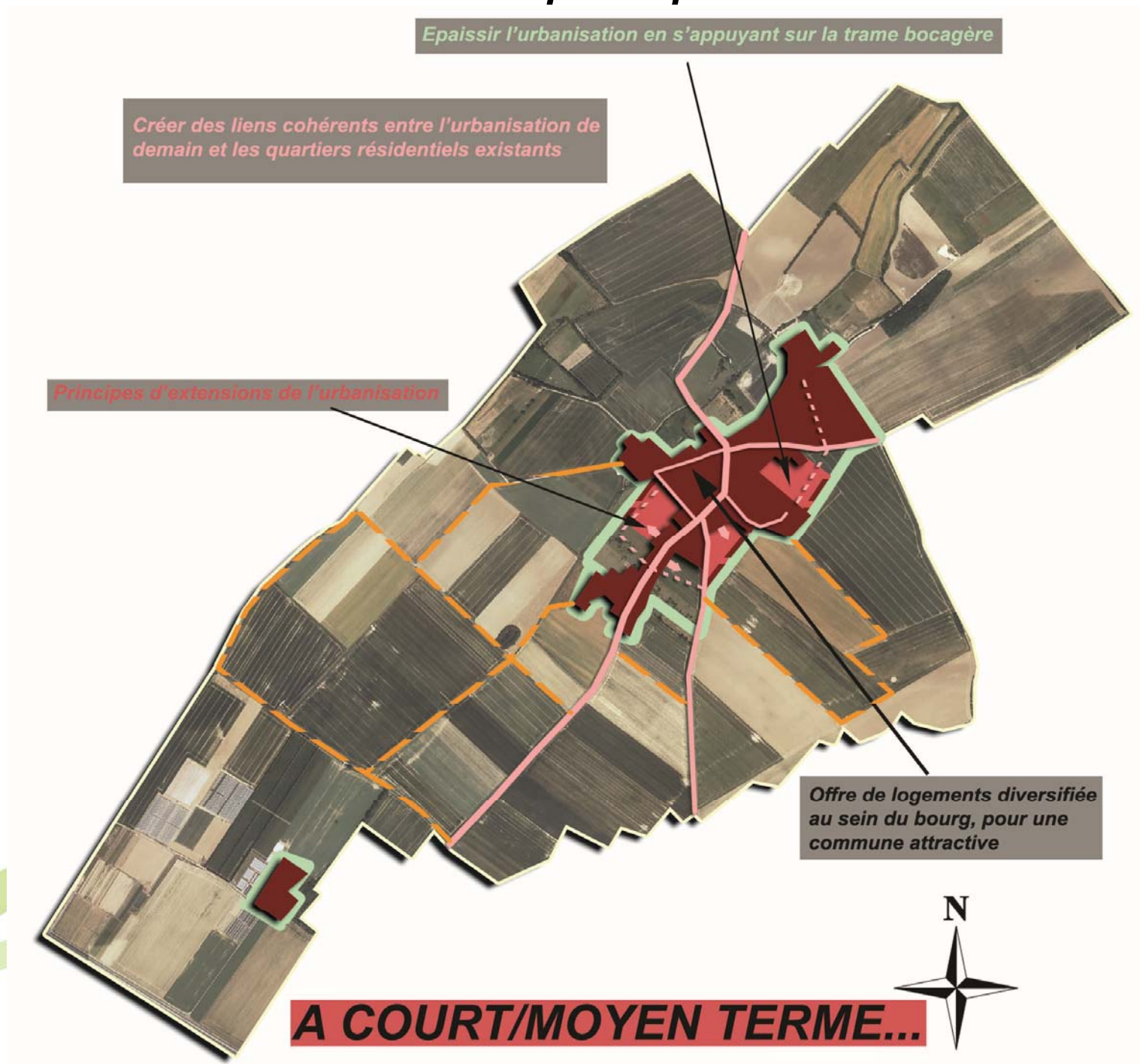
- Pour une commune attractive;
- Pour maintenir et développer progressivement la population communale ;
- Pour satisfaire les demandes les plus variées (grands ou petits logements; accession ou location; privé ou social).





Objectif n°2:

## ***Maîtriser le développement urbain de COULOMBS et offrir un habitat diversifié et de qualité pour une commune attractive***

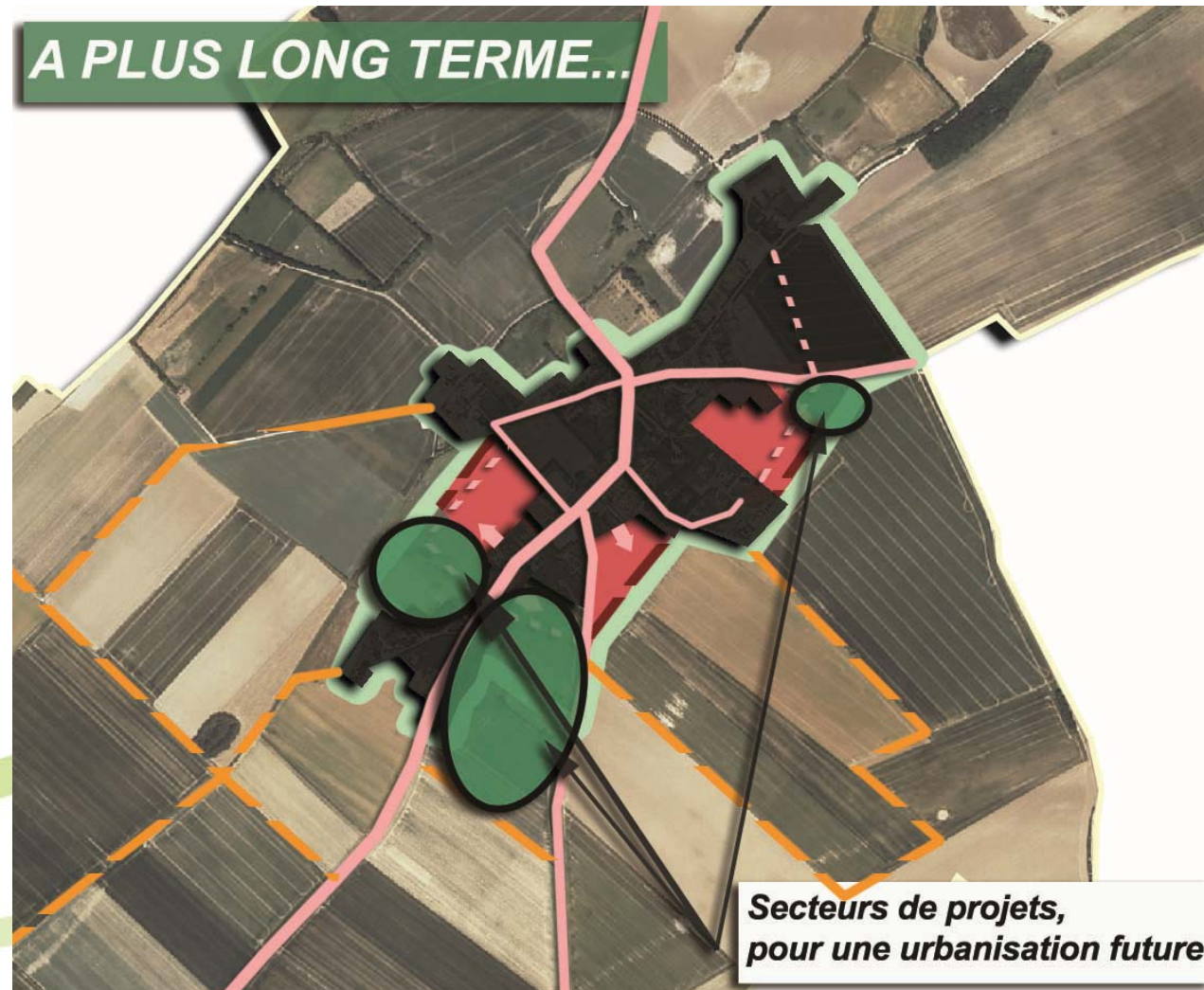




**Objectif n°2:**

## ***Maîtriser le développement urbain de COULOMBS et offrir un habitat diversifié et de qualité pour une commune attractive***

La commune de COULOMBS dispose de nombreuses possibilités d'extensions urbaines à proximité du noyau villageois. Un choix a dû être opéré pour déterminer les zones de développement urbain futur (zones 1AU et 2AU). Néanmoins, la municipalité souhaite désigner d'autres secteurs potentiellement urbanisables à long terme : il s'agit de secteurs à projets. Ces zones seront classées en zone N ou A, et nécessiteront une révision simplifiée ou générale du PLU pour permettre leur urbanisation.



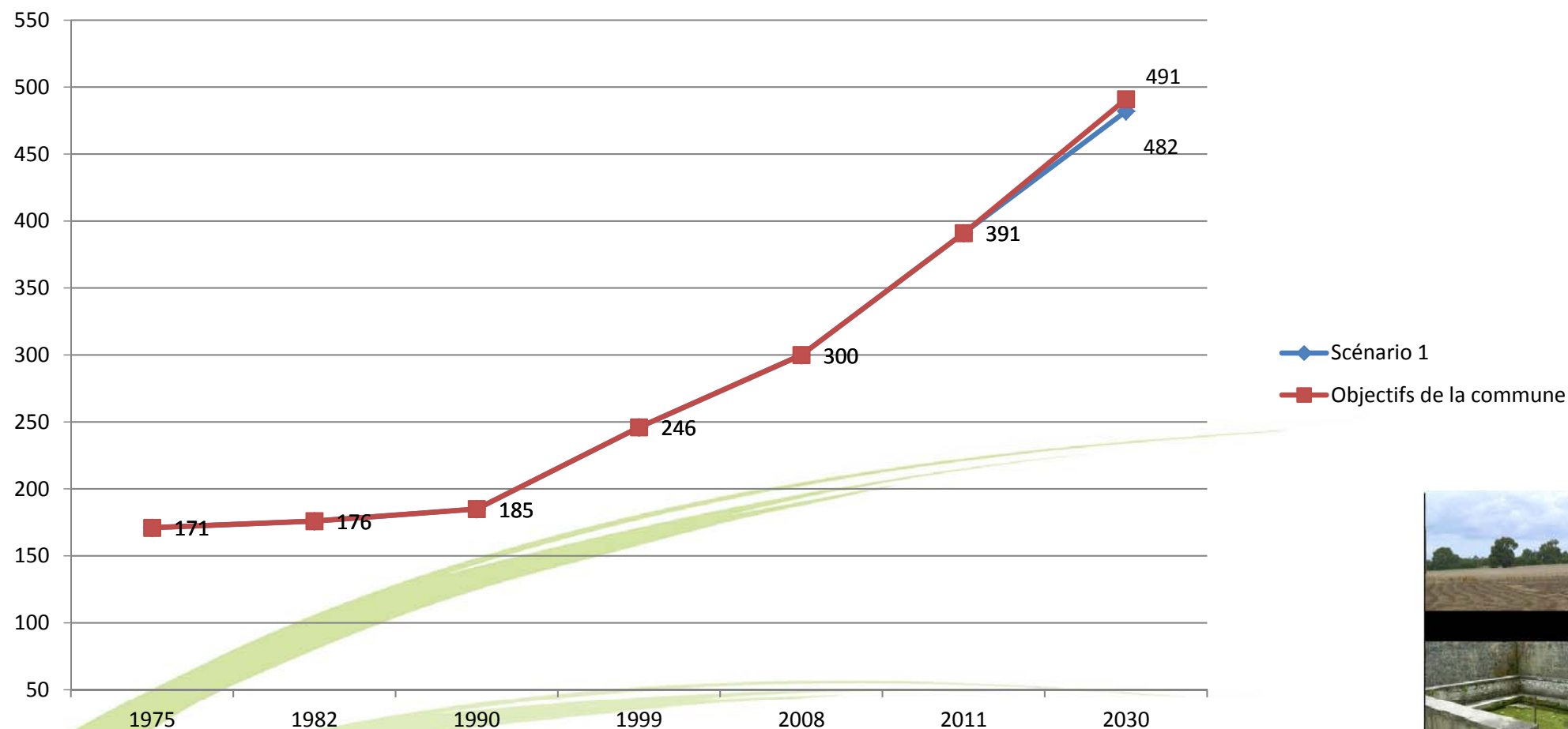
## Objectif n°2:

# Maîtriser le développement urbain de COULOMBS et offrir un habitat diversifié et de qualité pour une commune attractive

## Assurer un développement démographique...

En assurant une croissance démographique

De 1,1% minimum par an et en moyenne pour une période prospective de 20 ans.



Le taux de variation annuel moyen de 1,1% est l'objectif quantitatif fixé par le SCoT du Bessin. Tout en restant compatible, l'objectif démographique communal est d'atteindre environ 491 habitants en 2030 (soit un taux de variation annuel moyen de 1.2 %).



## Assurer des déplacements cohérents et multiples

### Explications

Le PADD met l'accent sur 3 grandes thématiques :

- Hiérarchiser et mailler le réseau de voies à l'échelle de la commune, pour une maîtrise de la vitesse et du trafic automobile au sein du bourg;
- Mettre en place une politique de stationnement qui valorise l'attractivité résidentielle et facilite l'accessibilité aux espaces publics;
- Prendre en compte tous les modes de déplacements dans les nouveaux projets d'urbanisation, notamment en accordant plus de place aux déplacements lents (marche, vélo...).

### Orientations

La commune souhaite :

#### - **Mettre en place un réseau de voie hiérarchisé et maillé**

- Pour améliorer et contrôler la circulation routière le long de la RD158b;
- Pour renforcer les connexions entre les quartiers, les lieux structurants du bourg et les équipements;

#### - **Développer l'offre en stationnement, au bénéfice des résidents et des visiteurs**

- Pour créer une offre de stationnement suffisante pour les visiteurs et les habitants ; réduire l'encombrement de l'espace public par les voitures;
- Pour faciliter l'accès aux espaces publics

#### - **Favoriser les mobilités douces**

- Pour développer le potentiel piétonnier et cyclable de la commune, par un meilleur partage de l'espace public;
- En réalisant des aménagements faisant ralentir l'ensemble des usagers;
- En prenant en compte dans la réalisation de voies nouvelles, les déplacements doux.





## Assurer des déplacements cohérents et multiples

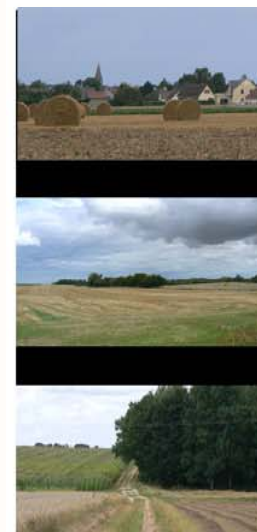
Renforcer les connexions entre les quartiers

Favoriser les mobilités douces

Développer l'accessibilité des espaces publics et l'offre en stationnement

Permettre le projet de déviation du centre bourg

Assurer une circulation aisée et apaisée au sein du bourg



## **Permettre le développement économique en favorisant la diversification des activités et adapter l'offre en équipements et services**

### **Explications**

Il est nécessaire de créer les conditions qui permettront de dynamiser et de diversifier les activités économiques de COULOMBS.

Le développement économique doit s'appuyer à la fois sur le renforcement :

- Des possibilités d'accueil des activités et de la qualité de cet accueil,
- De la diversification de la palette des activités (agriculture, artisanat, tourisme...).

La forte attractivité communale implique un renforcement des équipements du bourg afin que la commune réponde aux attentes des habitants.

### **Orientations**

La commune souhaite :

#### **- Protéger l'agriculture**

- COULOMBS est une commune agricole dont le dynamisme doit se maintenir tout en assurant au mieux l'équilibre avec le développement urbain et la protection des espaces naturels.

#### **- Diversifier les activités économiques**

- Les élus souhaitent le maintien des activités existantes et garantir les conditions de leur développement.
- Les élus souhaitent accueillir de nouvelles activités économiques.

#### **- Favoriser l'activité touristique**

- Les élus souhaitent développer l'offre en hébergements et en équipements de loisirs (aires de repos, installations liées au tourisme vert etc...) pour les touristes qui visitent la région
- Les élus souhaitent maintenir les sentiers de randonnées et valoriser les espaces naturels et agricoles.

#### **- Développer la gamme d'équipements, de services et d'activités**

- Pour permettre la création d'un nouveau groupe scolaire;
- Pour envisager le développement des équipements sportifs et de loisirs (terrain d'évolution, bibliothèque, salle des fêtes, lieux de vie et de rencontre, etc...)





Objectif n°4:

**Permettre le développement économique en favorisant la diversification des activités et adapter l'offre en équipements et services**

