

COMMUNE DE MALAUNAY

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil métropolitain du 10 Octobre 2016 approuvant le PLU.

2

Le Président,

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Etudes et Conseils en Urbanisme
11, Rue Pasteur - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE
Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr

INTRODUCTION / CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document du dossier du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 modifié par la loi urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 Juillet 2010 et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de la commune dans le respect des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour l'aménagement de la commune.

Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD aborde différents aspects :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de MALAUNAY affirme les principes majeurs des Lois SRU, ENE et ALUR en inscrivant résolument la commune dans une logique de commune durable et solidaire.

A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU (article L.151-1 du code de l'urbanisme).

Le PADD constitue également un plan de référence dans le temps dans la mesure où ses orientations ne pourront être fondamentalement remises en question sans que préalablement une nouvelle réflexion ne soit menée en concertation avec les habitants pour définir de nouvelles orientations.

L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME

Dans le cadre et en parallèle de l'élaboration de son plan local d'urbanisme, la commune de MALAUNAY a engagé une étude « Approche Environnementale de l'Urbanisme ». Cette étude a fait apparaître plusieurs constats et enjeux à partir desquels la commune a retenu des priorités, traduites à travers le projet d'aménagement et de développement durables du PLU.

Des axes de réflexion ont été établis de façon thématique et sont schématisés de façon spatiale sur le territoire communal mais il est bien évident que chacun a des interactions sur les autres et cette complémentarité contribue à la cohérence du projet communal.

La stratégie environnementale retenue pour le « Malaunay de demain » est la suivante :

- 1 - Accueillir de nouveaux habitants tout en maintenant la ville dans ses limites actuelles,
- 2 - Préserver le cadre de vie et mettre en valeur le paysage urbain et agricole,
- 3 - Réduire la dépendance des Malaunaysiens à la voiture individuelle.

1 - Accueillir de nouveaux habitants tout en maintenant la ville dans ses limites actuelles.

Le PLU doit structurer un véritable centre-ville de manière à :

- poursuivre la structuration du centre ville par la réalisation de bâtiments à destination de logements très performants énergétiquement,
- améliorer la qualité urbaine et dynamiser l'offre commerciale de la route de Dieppe,
- poursuivre la restructuration des pôles d'équipements et la valorisation de leurs abords.

Favoriser l'évolution du tissu urbain existant :

- favoriser une évolution du bâti afin d'adapter les logements aux besoins,
- renforcer la qualité urbaine et paysagère des zones d'activités économiques,
- favoriser la mise en œuvre de petites opérations en densification du bâti,
- mettre à l'étude le transfert des zones artisanales de centre vers la périphérie,

Préserver durablement les espaces agricoles

- affirmer le principe de préservation à long terme des espaces agricoles,
- maintenir les hameaux dans leur enveloppe urbaine existante,
- renforcer la qualité des fronts bâtis,
- pérenniser les sièges d'exploitation et les espaces nécessaires aux activités agricoles.

2 - Préserver le cadre de vie et mettre en valeur le paysage urbain et agricole,

Préserver le patrimoine bâti :

- favoriser les rénovations thermiques du bâti ancien tout en préservant le patrimoine,
- préserver le patrimoine bâti de la commune lié en particulier au passé industriel de la ville

Renforcer la qualité du paysage agricole

- préserver et mettre en valeur les clos mesures en tant qu'éléments identitaires du Pays de Caux,
- préserver les haies arborées pour leur rôle paysager et écologique,
- favoriser les plantations de haies champêtres afin de renforcer la qualité du paysage agricole

Préserver les éléments paysagers et naturels

- préserver les boisements pour leur rôle paysager, écologique et environnemental,
- préserver et réaménager les zones humides et les prairies inondables liées au Cailly,
- préserver et renforcer les continuités de la trame verte
- préserver et renforcer les continuités de la trame bleue.

3 - Réduire la dépendance des Malaunaysiens à la voiture individuelle.

Créer un maillage de chemins piétons-vélos :

- poursuivre l'aménagement de parcours piétons-vélos le long de la vallée du Cailly,
- aménager en zones 30 ou en zones partagées l'ensemble des voies en centre ville,
- systématiser la réalisation de places de stationnement pour les vélos dans le centre ville à proximité des équipements.

Recréer du lien entre le centre ville et les hameaux : créer un cheminement continu depuis le plateau Nord jusqu'au plateau Sud

Améliorer le desserte par les transports en commun :

- mettre à l'étude les possibilités d'amélioration de la desserte du centre ville par l'arrivée du TEOR,
- mettre à l'étude les possibilités de desserte des hameaux par le FIL'OR

L'ESSENCE DU PROJET COMMUNAL

La volonté de l'équipe municipale est de construire des logements pour regagner des habitants, Malaunay ayant perdu des habitants de 2000 à 2012. Mais cet objectif doit être atteint de manière raisonnable, c'est pourquoi le PLU doit fixer des contraintes très fortes : stopper l'étalement urbain sur les hameaux, maintenir et garantir les espaces agricoles, prioriser les constructions sur les dents creuses du centre-ville et axer sur la reconversion de friches.

Le fil directeur de l'élaboration du PLU de MALAUNAY a donc été la volonté communale de tendre vers un développement harmonieux, en respect du cadre de vie des habitants. Ce cadre de vie tend vers une politique d'urbanisation de qualité, en gérant l'espace de manière économe, en accueillant une population intergénérationnelle, en renforçant les équipements publics, en protégeant les personnes et les biens des risques naturels, en préservant le patrimoine, la mémoire communale,..., en assurant les besoins des habitants.

Pour cela, les principes de développement se sont concentrés autour du centre-ville. La priorité est donnée à la densification du centre ville à proximité des réseaux, services et équipements publics présents et à venir. Des dents creuses, des sites de renouvellement, des secteurs de densification, les résultats de l'étude BIMBY sont identifiés et permettront de renforcer la centralité du centre-ville.

N'oublions pas les hameaux qui ont accueilli ces 10 dernières années de nombreuses constructions : ils pourront faire l'objet d'un confortement de leur urbanisation, mais aucun développement ne sera prévu. A travers le PLU, le développement de MALAUNAY s'organise en effet à l'intérieur des limites urbanisées. Des possibilités d'urbanisation existent dans les enveloppes urbaines, leur aménagement contribuera à cette densification des pôles construits en respect avec le souhait des élus et les réglementations en vigueur. Concernant le hameau « les Gaudines », les réseaux ne sont pas présents ou en capacité pour accueillir de nouvelles constructions et la poursuite du mitage du paysage n'est pas une volonté communale.

Ce projet urbain n'oublie pas l'outil économique : les activités existantes seront pérennisées, d'autres pourront s'implanter à MALAUNAY dans l'enveloppe urbaine existante. Les activités agricoles sont également intégrées à part entière dans la réflexion.

Le développement communal doit assurer une certaine pérennité aux équipements publics en place et aux associations sportives et culturelles. Le renforcement des équipements constitue également un point majeur de la réflexion. Les équipements communaux (extension du cimetière, ...) ont été pris en considération mais également les équipements de l'agglomération : par exemple l'aire d'accueil des gens du voyage, les pistes cyclables, ...

Enfin, le projet de PLU s'inscrit dans une démarche durable et environnementale pour la préservation du cadre de vie des habitants de MALAUNAY. Le PLU s'oriente sur plusieurs thématiques : qualité d'environnement, prise en compte des modes doux, valorisation des nouvelles formes urbaines et poursuite du développement du logement locatif pour toutes les générations. L'inscription de MALAUNAY dans la démarche Cit'ergie a permis de prescrire des éléments prônant la performance énergétique des bâtiments.

LE PROJET COMMUNAL

Le diagnostic de la commune a fait apparaître plusieurs constats et enjeux à partir desquels la commune a retenu des priorités, traduites à travers le projet d'aménagement et de développement durables :

1 - Renouveau urbain du centre-ville et gestion des hameaux

La commune de MALAUNAY offre un cadre de vie de qualité, lié en partie grâce à son patrimoine naturel et bâti. L'une des volontés communales est donc, en premier lieu, de permettre une gestion cohérente du tissu bâti existant, passant par la construction en dents creuses et la réhabilitation des constructions existantes. Cela permettra d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales du noyau ancien. A ce sujet, les éléments de patrimoine doivent être préservés. La commune a engagé en parallèle de son PLU une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. Cette servitude permettra de protéger les bâtiments d'intérêt architectural.

L'offre de logements envisagée en confortement du centre-ville doit permettre de satisfaire les demandes les plus variées. Cette diversité porte autant sur la taille des logements que sur leur statut (locatif ou accession à la propriété), mais également sur les ménages concernés (personnes seules, jeunes couples, familles, personnes âgées, personnes handicapées).

L'urbanisation des dents creuses est à privilégier dans un principe de densification du centre bourg.

La démarche BIMBY est également un élément porteur dans la densification de la trame urbaine. Un potentiel a été identifié lors d'une étude spécifique.

Des sites de renouvellement urbain ont également été recensés lors du diagnostic. La volonté des élus est d'engager la délocalisation d'activités économiques implantées à proximité de zones d'habitat (par exemple : les casses automobiles, un garage automobile) de manière à réinvestir ces espaces intégrés dans la trame urbaine et profitant de tous les réseaux et services.

La volonté des élus est de renforcer la centralité autour des services et équipements publics.

2 - Développement réfléchi du centre-ville

Depuis près de 40 ans, MALAUNAY voit son nombre d'habitants fluctuer. La population communale est relativement jeune, toutefois l'évolution des classes d'âges pose la question d'un phénomène de vieillissement de la population. Les élus souhaitent renouveler et varier les apports de population pour ne pas entraîner un vieillissement prolongé de la population.

Ainsi, l'un des principaux objectifs communaux s'oriente donc vers le maintien de la population actuelle, renforcée par l'accueil de nouvelles familles.

La réflexion a été menée sur le principal pôle construit de la commune, à savoir le centre-ville, afin de permettre une nouvelle urbanisation dans un principe de densification de l'enveloppe bâtie. L'objectif communal est de permettre un confortement et un développement modéré de ce pôle.

Cette volonté se traduit bien entendu, en premier lieu, par l'urbanisation des dents creuses et par les sites de renouvellement évoqué en premier point. Toutefois, comme évoqué dans le diagnostic communal, peu de dents creuses sont encore disponibles dans le centre et les sites de renouvellement urbain sont occupés par des entreprises.

En complément, des zones de développement de l'urbanisation à court et moyen terme ont été définies au niveau du centre-ville.

L'objectif du PLU est de réaliser des opérations à taille humaine de manière à apporter une réelle qualité de vie aux habitants.

L'offre de logements envisagée en confortement du bourg doit permettre de satisfaire les demandes les plus variées. Cette diversité porte autant sur la taille des logements que sur leur statut (locatif ou accession à la propriété), mais également sur les ménages concernés (personnes seules, jeunes couples, familles, personnes âgées).

La diversité de cette offre constitue un élément déterminant de mixité sociale et de vitalité communale. En outre, des prescriptions seront notifiées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

La réflexion communale porte également sur des formes urbaines adaptées, s'intégrant au tissu existant tout en répondant aux besoins en matière d'habitat et aux exigences du développement durable. La démarche Cit'ergie encourage la performance énergétique.

Enfin, la réflexion communale de développement du centre-ville intègre en complément de l'accueil d'habitat, un renforcement des équipements publics.

Le développement du centre bourg est donc réfléchi de manière globale :

- ✓ accueil d'habitat et renforcement des équipements,
- ✓ pluralités des formes urbaines,
- ✓ diversités des statut d'occupation des logements et des tailles de logements.

Enfin, il est souligné qu'à travers le règlement du PLU, il sera possible dans les zones d'ouverture à l'urbanisation, d'accueillir des activités dans la mesure où ces dernières sont compatibles avec le tissu bâti environnant.

3 - Gestion et développement des équipements publics

Sur la commune de MALAUNAY, on note la présence de nombreux équipements publics. Bien entendu, l'un des objectifs communaux s'oriente vers la pérennisation et le développement de ces équipements publics.

D'autres projets sont en réflexion qu'ils soient communaux ou de compétence agglomération:

- Création d'une plaine de jeu, d'un centre d'accueil de loisirs,
- Gestion du cimetière et de son stationnement,
- Création d'une aire d'accueil des gens du voyage, d'un espace pour le terminus TEOR et/ou d'un parking relais.

4 - Gestion des activités économique

Les habitants bénéficient de nombreux commerces de proximité, implantés dans le centre-ville le long de la RD 927. En outre, plusieurs activités artisanales, commerciales et de services sont localisés sur la commune, dont l'entreprise NUTRISET de renommée internationale. Le PLU devra s'attacher à permettre l'extension de cette activité.

La volonté des élus est, tout d'abord, de préserver ces activités implantées sur le territoire, mais également de permettre, à travers le règlement du PLU, l'accueil éventuel de nouvelles activités artisanales, commerciales ou de services, au sein des enveloppes urbaines, dans la mesure où ces activités sont compatibles avec le tissu bâti environnant.

Suivant son passé industriel, la commune de MALAUNAY accueille un second site économique d'importance au cœur de la vallée : l'entreprise « Legrand » dont les bâtiments sont la preuve de l'histoire industrielle communale. Le PLU devra également accompagner cette entreprise dans son développement et pourquoi pas vers une mutation des usages.

5- Gestion des entrées de commune

Une attention particulière doit être portée aux entrées des pôles construits car elles véhiculent la 1^{ère} image que le visiteur perçoit de la commune.

L'un des axes de réflexion a donc porté sur les entrées des pôles construits en terme :

- ✓ de limite d'urbanisation : la question est de savoir où positionner la limite d'urbanisation : à la dernière construction existante ou bien au-delà de cette construction, en extension de l'enveloppe urbaine ? Comme évoqué précédemment, le développement de MALAUNAY s'effectue à l'intérieur des pôles construits. Les constructions existantes constituent donc la limite d'urbanisation aussi bien dans le centre-ville que pour les hameaux.
- ✓ de gestion de l'interface zone bâtie / zone agricole : globalement l'analyse paysagère de la commune a fait ressortir le fait que les zones bâties sont ceinturées par le végétal, permettant une intégration des constructions dans le site en perceptions lointaines et rapprochées. La question de l'interface entre les zones bâties et la zone agricole se pose donc essentiellement pour les secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation à travers le projet de PLU et situés en entrées du centre bourg. Afin de répondre à ce questionnement des prescriptions sont

définies dans les orientations d'aménagement et de programmation en vue de créer une ceinture verte au pourtour de ces nouveaux quartiers. L'idée est de retrouver le rideau végétal présent autour de l'enveloppe urbaine et favoriser l'intégration des nouvelles constructions.

6 - Mise en valeur et développement des cheminements piétonniers

Plusieurs aménagements ont été réalisés au sein du centre-ville afin de permettre les déplacements piétonniers le long des principales voiries, mais également entre les quartiers, afin de desservir les équipements publics, les commerces de proximité et les activités économiques implantés dans le tissu bâti. La volonté communale et celle de la Métropole Rouen Normandie est de poursuivre ces aménagements, notamment dans les nouveaux secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation à travers le projet de PLU. Des prescriptions sont définies dans ce sens dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Ces liaisons devront s'attacher à rejoindre les équipements publics, les commerces, les services publics liés au transport mais également conforter la découverte des bords du Cailly.

7 - Pérennisation des exploitations agricoles

L'activité agricole occupe une large partie du territoire de MALAUNAY. C'est une activité économique à part entière, qui permet aussi une gestion et un entretien du paysage.

Un des objectifs communaux réside donc dans le maintien de cette activité sur le territoire, à travers :

- ✓ la préservation des sièges d'exploitation identifiés lors de l'enquête agricole réalisée par la Chambre d'Agriculture. L'idée est également de permettre une évolution du bâti existant, à travers notamment une diversification des usages, grâce au recensement sur le plan de zonage des bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial.
- ✓ la protection des terres agricoles et plus particulièrement des terres attenantes aux corps de ferme en activité. La limitation de l'extension urbaine à travers un renforcement de l'urbansiation à l'intérieur des pôles construits, s'inscrit pleinement dans cet objectif. La particularité de la commune de MALAUNAY est d'avoir une zone naturelle très vaste en raison des caractéristiques environnementales présentes. Toutefois cette zone naturelle n'entre pas en contradiction avec l'exploitation des terres agricoles.

8 - Protection du patrimoine et du cadre de vie

La qualité de l'environnement et du cadre bâti constitue un atout majeur d'attractivité pour la commune. Les espaces publics et les paysages, naturels et bâtis fondent l'image et l'identité de MALAUNAY. Préserver et mettre en valeur ce patrimoine est un des enjeux du P.A.D.D.. Il sera ensuite traduit dans le PLU à travers une protection des éléments caractéristiques du paysage de MALAUNAY : les masses boisées et les cônes de

vue ou percées visuelles. Ces éléments du paysage et du patrimoine végétal ont été recensés dans le diagnostic communal et font l'objet d'une protection à travers les pièces réglementaires du PLU (plan de zonage et règlement).

Mettre en valeur ce patrimoine, le faire découvrir, consiste aussi à organiser les déplacements doux : piétons, promenade, chemins de randonnée, chaussées mixtes, zones de circulation apaisée. La commune pourra utiliser des outils pour les réaliser : orientations d'aménagement et emplacements réservés.

Dans les projets de développement, il est aussi important de prévoir leur intégration à long terme. Pour cela, des éléments doivent être prévus pour :

- végétaliser les zones d'extension,
- accompagner l'urbanisation en réalisation des ceintures végétales en rupture avec l'espace agricole.

Valorisation du patrimoine : Les élus souhaitent que la réflexion du PLU soit un élément de découverte du patrimoine, ... Les éléments du patrimoine architectural peuvent être préservés et accompagnés dans l'évolution des constructions (mise aux normes, ...).

Valorisation des paysages : La commune de MALAUNAY a le privilège d'être concernée par plusieurs typologies de paysage distinctes. Le diagnostic a permis de révéler les particularités propres aux paysages de plateau, de coteaux et du fond de vallée. Il est essentiel de préserver chaque typologie de paysage dans ce qu'elle a de spécifique en préconisant des aménagements et des plantations adaptées. Les modalités de mise en œuvre seront détaillées dans les orientations d'aménagement et dans le règlement.

De la même manière les cônes de vue qui ont été identifiés dans le diagnostic sont repérés sur la carte du PADD et devront être préservés afin de maintenir la qualité des perceptions que l'on a de la commune.

Préservation de la ressource en eau : La protection de l'environnement, c'est aussi la protection de la ressource en eau : la gestion des eaux usées et pluviales devra être réglementée dans le règlement écrit. Des captages d'eau potable alimentent les foyers de MALAUNAY. Le PLU devra protéger ses captages d'eau potable et leur périmètre. La maîtrise de la consommation d'eau pourra être vérifiée par la promotion des bâtiments HQE.

Les eaux pluviales doivent aussi être gérées : limitation de l'imperméabilisation et développement des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

Protection des espaces naturels remarquables : Bien entendu, les espaces naturels de grande qualité, ainsi que les continuités écologiques font l'objet d'une attention particulière :

- protection de zones concernées par des mesures de protection réglementaires des milieux naturels (ZNIEFF), Zones humides,
- protection de la vallée,
- comme évoqué précédemment, protection des espaces boisés qui ont un rôle hydraulique mais aussi esthétique et écologique car ils constituent un véritable « maillage végétal » sur le territoire communal et à proximité des pôles construits,
- maintien des corridors écologiques,
- renaturation de secteur Nord de la vallée,
- préservation de la vallée et de ses zones humides,
- protection de la visibilité des coteaux,

La volonté est donc d'affirmer la protection des espaces naturels et sensibles, et de valoriser au cœur des espaces urbanisés (pôles construits), la présence d'éléments de paysage.

10 - Prise en compte des risques naturels

Suivant son implantation géomorphologique (zone de plateau entaillée par une vallée), la commune est confrontée à des problématiques hydrauliques : présence d'axes de ruissellements, débordement du cours d'eau et remontées de nappe. La commune travaille en collaboration avec le SAGE sur ces thématiques.

La volonté des élus est de ne pas exposer davantage les personnes et les biens au risque fort d'inondation, de préserver les zones d'expansion de crue ainsi que les éléments de paysage jouant un rôle hydraulique (haie, talus, mares...). L'objectif est de définir un projet d'aménagement intégrant toutes les composantes du risque et reposant sur un principe de prévention des inondations.

A travers l'élaboration du PLU, les élus ont donc souhaité prendre les dispositions nécessaires afin de ne pas aggraver les risques, de garantir la sécurité des personnes et des biens et de permettre des occupations du sol compatibles avec la nature des risques connus. Ainsi les zones de risques ont été identifiées grâce à des études spécifiques menées en parallèle de l'élaboration du PLU : bilan hydrologique de l'AREAS réalisé en 2004. La prise en compte de ces risques, dans le PLU, a été adaptée en fonction des caractéristiques du territoire et des enjeux.

MALAUNAY est également confrontée à la problématique des cavités souterraines. Un recensement a été élaboré par un bureau d'études spécialisé : le CEREMA a en effet actualisé les données « cavités souterraines », l'inventaire ayant été initialement réalisé en 2000 et donc mis à jour en 2015.

Ces 2 principaux risques naturels sont traduits sur le plan de zonage et des prescriptions adaptées sont intégrées au règlement.

11 - Prise en compte du développement des communications numériques

Aujourd'hui, la desserte numérique des territoires constitue une thématique à intégrer dans les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme. En effet, il s'agit d'un outil de plus en plus utilisé : démarches administratives, développement du télétravail, installations de nouvelles activités, ...

Cette thématique a été intégrée dans les discussions du groupe de travail.

A noter que la commune de MALAUNAY bénéficie d'une bonne connexion à l'ADSL.

12 - Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

La volonté communale est de mener une réflexion conforme aux principes du développement durable. Dans ce cadre, le PADD identifie 3 objectifs visant à réduire la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain :

- ✓ Lutter contre le mitage du territoire et l'étalement urbain : cet objectif se traduit, en premier lieu, par l'urbanisation des dents creuses, puis par le renforcement du centre-ville à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. Les zones d'ouvertures à l'urbanisation sont mesurées dans le respect de cet objectif. La réglementation de la constructibilité au niveau des hameaux répond également à cette volonté.
- ✓ Tendre vers une réduction de la surface consommée par logement, à travers une offre diversifiée de production de logement : La densité de 50 logements à l'hectare devra être observée dans les projets avec une densité pouvant varier : plus faible ou plus forte selon la proximité des équipements, du centre-ville, ...
- ✓ Réduire la moyenne parcellaire dans l'habitat pavillonnaire : l'analyse de la consommation de l'espace sur les dernières années a fait ressortir une consommation d'environ 20 hectares et une moyenne parcellaire pour l'habitat d'environ 900 m². A travers le projet de PLU, la volonté communale est de réduire la moyenne parcellaire dans l'habitat pavillonnaire à environ 500 m² en respect avec la densité affichée dans le SCOT.

Ces 3 points sont traduits à travers la délimitation des différentes zones du PLU sur le plan de zonage, complété par le règlement ainsi que par les orientations d'aménagement et de programmation.

Un document graphique reprenant plusieurs thématiques du projet d'aménagement et de développement durables est joint à cette notice.

COMMUNE DE MALAUNAY - Révision du Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Approbation du projet le 10 Octobre 2016

LEGENDE

1) Gestion du bâti sur l'ensemble du territoire

- Gestion de l'urbanisation existante
- Requalification urbaine
- Arrêt de l'extension des hameaux
- Maintien des espaces publics
- Limite d'urbanisation, protection de la visibilité sur les coteaux
- Voie ferrée

2) Préserver et valoriser l'espace naturel

- Préservation de l'espace naturel constituant la vallée : zones humides, ...
- Renaturalisation du secteur Nord de la vallée
- Préservation des espaces boisés
- Renforcement des continuités écologiques
- Préservation des corridors écologiques
- Préservation et mise en valeur les clos masures
- Protection des haies
- Réseau hydrographique

3) Pérenniser l'activité agricole

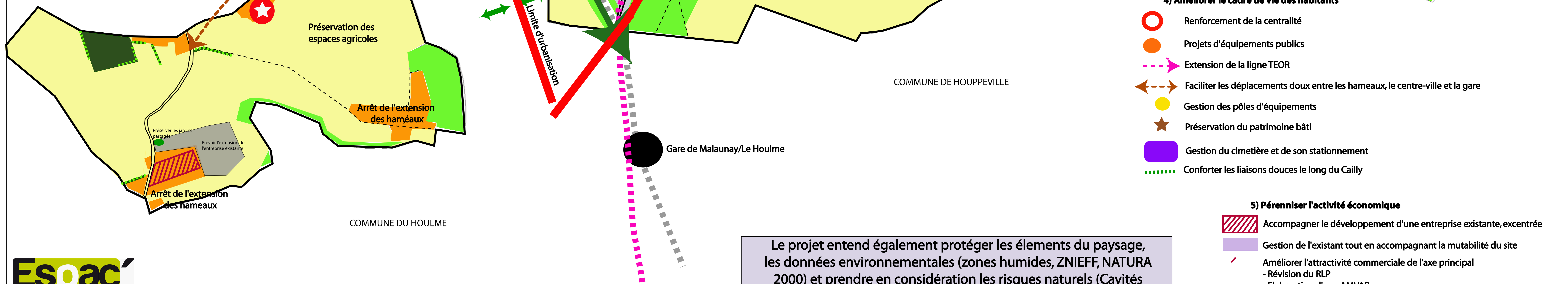
- Pérennisation des corps de ferme
- Protection de l'espace Agricole

4) Améliorer le cadre de vie des habitants

- Renforcement de la centralité
- Projets d'équipements publics
- Extension de la ligne TEOR
- Faciliter les déplacements doux entre les hameaux, le centre-ville et la gare
- Gestion des pôles d'équipements
- Préservation du patrimoine bâti
- Gestion du cimetière et de son stationnement
- Conforter les liaisons douces le long du Cailly

5) Pérenniser l'activité économique

- Accompagner le développement d'une entreprise existante, excentrée
- Gestion de l'existant tout en accompagnant la mutabilité du site
- Améliorer l'attractivité commerciale de l'axe principal
- Révision du RLP
- Elaboration d'une AMVAP



Le projet entend également protéger les éléments du paysage, les données environnementales (zones humides, ZNIEFF, NATURA 2000) et prendre en considération les risques naturels (Cavités souterraines, Zones d'expansion de crues (fonctionnelles et non fonctionnelles) et les axes de ruissellements).