

Département du CALVADOS
Commune d'AUBERVILLE

Plan Local d'Urbanisme

Révision du POS et Élaboration du PLU

II. Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Approbation



*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 28 juillet 2015.*

*Le Maire
Antoine Grieu*

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

L'article R.123-3 du code de l'urbanisme prévoit que « le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune ». Ces orientations générales d'urbanisme et d'aménagement concernent l'organisation générale du territoire communal. Elles doivent respecter les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme.

A l'issue du diagnostic réalisé à l'occasion de la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) en PLU, la commune d'AUBERVILLE a arrêté une liste d'objectifs prioritaires pour le développement et la protection de son territoire, dans le respect des objectifs de développement durable édictés à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Le PADD s'articule autour de six objectifs majeurs, qui constituent autant de problématiques auxquelles le PADD s'attache à apporter des réponses.

Ces objectifs tendent à conforter l'ossature urbaine existante, à requalifier ou à créer des espaces urbains, à maintenir un cadre de vie et un environnement de qualité. Ils ont fait l'objet de plusieurs débats au sein du conseil municipal, notamment le 4 juin 2013, où ils ont été formalisés par une délibération.

- 1 RECONSIDERER LA VOCATION DU TERRITOIRE ET LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE
- 2 ASSURER UN DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT A L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE
- 3 ORGANISER ET GERER LA DENSIFICATION DE L'HABITAT ET METTRE EN RELATION LES ESPACES
DE VIE ET LES RENDRE PLUS CONVIVIAUX
- 4 ORGANISER LES ACTIVITES COMMERCIALES ET TOURISTIQUES
- 5 ÉTABLIR DES PROTECTIONS ET PRENDRE EN COMPTE L'INTERET NATUREL DE LA COMMUNE
- 6 CONSIDERER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

1 RECONSIDERER LA VOCATION DU TERRITOIRE ET LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE

L'objectif est de **préserver le caractère littoral et rural** d'AUBERVILLE. Le projet limitera la consommation d'espace et considérera la capacité d'accueil limitée du territoire. La municipalité souhaite transmettre aux générations futures un cadre de vie rural, préserver l'activité agricole et protéger l'intérêt naturel du site. Le projet vise, ainsi, à conserver les caractéristiques d'AUBERVILLE qui font son attrait et sa renommée.

Les Falaises des Vaches Noires correspondent à un site naturel de renommée internationale. L'objectif est d'assurer leur protection et celle de leurs abords (qui participent à la mise en ambiance du site). S'agissant, en partie, de l'identité communale, les composantes rurales et naturelles sont à préserver.

Durant la dernière décennie, 35 ha d'espace naturel et agricole ont été consommés. La consommation d'espace des opérations actées par le POS, est considérée comme faisant partie des 35 ha consommés durant la dernière décennie. De plus, la densité moyenne de l'espace urbain s'établit à 4 à 5 logements par hectare.

Pour les 15 ans à venir, l'objectif est d'inscrire le développement des habitations nouvelles au sein du tissu urbain existant. Des franges urbaines sont identifiées sur les plans joints. Les principaux développements et/ou évolutions de l'habitat s'organiseront à l'intérieur de ces franges. Le projet permettra la densification du bâti existant et organisera le potentiel dans ses principaux secteurs. Seuls les secteurs les mieux desservis et les plus structurés pourront connaître des développements importants.

Il n'y aura pas de création d'habitation nouvelle (non lié à l'activité agricole), en extension urbaine, dans les 15 prochaines années. Les projets d'ensemble, valorisant les principaux potentiels de densification, s'organiseront selon une densité minimale brute de 25 logements / ha. Les surfaces permettant la création de nouveaux logements (non-agricoles) seront réduites de 30% minimum par rapport au Plan d'Occupation des Sols¹.



¹ POS à l'issue de la Modification n°4 approuvée le 18 novembre 2004

2 ASSURER UN DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT A L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

Le développement de l'habitat est défini pour les 15 années à venir. Il s'organise essentiellement à l'intérieur des franges urbaines identifiées (plan ci-joint). À compter de l'approbation du PLU et pour les 15 ans à venir, **l'objectif d'une création de 80 logements** est retenu, soit en moyenne et environ 5 logements par an.

Au minimum, **la moitié du potentiel de logements à créer sera mobilisée dans le cadre d'un projet d'ensemble**, visant à donner de l'épaisseur au cœur de bourg. Le potentiel restant (35 à 40 logements) correspondra à une densification du bâti existant (sans orientation particulière) et aux phasages (restant) des opérations actées par le POS.

Avec **une moyenne de 5 logements / an**, il est ainsi organisé un développement de l'habitat mobilisant 3 à 4 % du potentiel défini par le SCoT, à ce jour, pour l'ensemble de la communauté de communes².

L'objectif est d'organiser **une décélération progressive du rythme de création de logements**. Considérant les 7 logements / an en moyenne sur les 20 dernières années, le projet réduit, de près de 30%, le rythme moyen de création de logements.

Considérant,

- Le potentiel de densification important lié à un tissu urbain aéré,
- Le phasage des opérations actées par le POS (dont une partie des logements se réaliseront durant la période 2014/2029),
- L'objectif de donner de l'épaisseur au bourg notamment par une offre de logements plus adaptées,
- La nécessité de prendre en compte les ressources budgétaires.

Ce caractère progressif de la décélération a été retenu. Le présent PLU correspond à une première étape d'un retour à un développement plus modéré.



² Le potentiel défini par le SCoT Nord Pays d'Auge pour la communauté de communes (CCED) équivaut à une moyenne de 140 logements / an.

3 ORGANISER ET GERER LA DENSIFICATION DE L'HABITAT ET METTRE EN RELATION LES ESPACES DE VIE ET LES RENDRE PLUS CONVIVIAUX

Le projet a pour objectif d'**organiser la densification**. Des orientations d'aménagement et de programmation viendront la structurer.

- Le cœur de bourg est destiné à s'étoffer.
- Une nouvelle offre participera à diversifier le parc de logements et encouragera la mixité intergénérationnelle.
- L'objectif est de créer un espace de vie ouvert, central, accessible et sécurisé.
- De nouvelles voies mettront en relation des îlots urbains. Elles conforteront la trame viaire existante. Elles faciliteront les accès vers les espaces de vie. En direction de VILLERS-SUR-MER, le long de la RD 513, une voie douce est en cours d'aménagement. Une voie partagée, le long de la RD 163, partie Ouest, est prévue. Le plan vélo du Conseil Général est identifié, son tracé permet les cheminements valorisant ce site exceptionnel. Des continuités et complémentarités avec ces voies douces seront recherchées.

Il a aussi pour objectif de **gérer la densification**, c'est-à-dire de la limiter dans des secteurs spécifiques.

- L'espace urbain intègre des terrains cultivés ou exploités par l'activité agricole : une protection du ou des principaux secteurs sera instaurée. Des espaces d'intérêt naturel viendront également limiter cette densification. De plus, seuls les secteurs les mieux desservis et les plus structurés pourront connaître des développements. Pour les autres secteurs bâtis (urbains ou non) seules des évolutions limitées seront possibles.
- Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur les RD 513 et RD 163, en dehors des sections traversant le bourg (définies sur le plan ci-joint). Ces deux axes sont des voies de transit dont la fluidité doit être préservée.

La convivialité sera encouragée par l'aménagement d'espaces de vie, d'espaces de rencontre et de cheminements. Un espace d'équipements publics de détente, loisirs et de convivialité s'associe aux développements envisagés. Il a pour objectif d'encourager le dynamisme de la vie communale et de permettre des manifestations dans un espace public. Pour des raisons de bonne gestion de la mixité des usages et de prise en compte d'éventuelles nuisances, cet espace se situera en frange urbaine ou au-delà mais en continuité directe.

4 ORGANISER LES ACTIVITES COMMERCIALES ET TOURISTIQUES

Un espace commercial sera souligné dans le bourg. L'objectif est de tirer profit de son site (dans le cœur de bourg) et de sa situation (le long de la RD 513).

Deux types d'activités seront recherchés et définies :

- **Des activités administratives et de service**, de dimensions limitées, dans le cœur de bourg.
- **Des activités commerciales** valorisant les abords de la RD 513, « portes d'entrée » dans la communauté de communes.

La renommée touristique du site provient essentiellement de ses caractéristiques naturelles.

Afin de limiter la pression anthropique sur le milieu naturel, notamment en période estivale, le territoire n'est pas destiné à recevoir de nouvelles opérations touristiques d'envergure. **Seuls de nouveaux projets touristiques limités pourront être créés** (gites, chambres d'hôtes, etc.)

5 ÉTABLIR DES PROTECTIONS ET PRENDRE EN COMPTE L'INTERET NATUREL DE LA COMMUNE

En dehors des espaces urbanisés les mieux desservis et les plus structurés, le projet limitera les développements et les évolutions du bâti.

Le projet protégera les espaces agricoles et naturels.

Plusieurs continuités écologiques et/ou coupure d'urbanisation sont définies. Elles seront maintenues et/ou reconstituées et protégées :

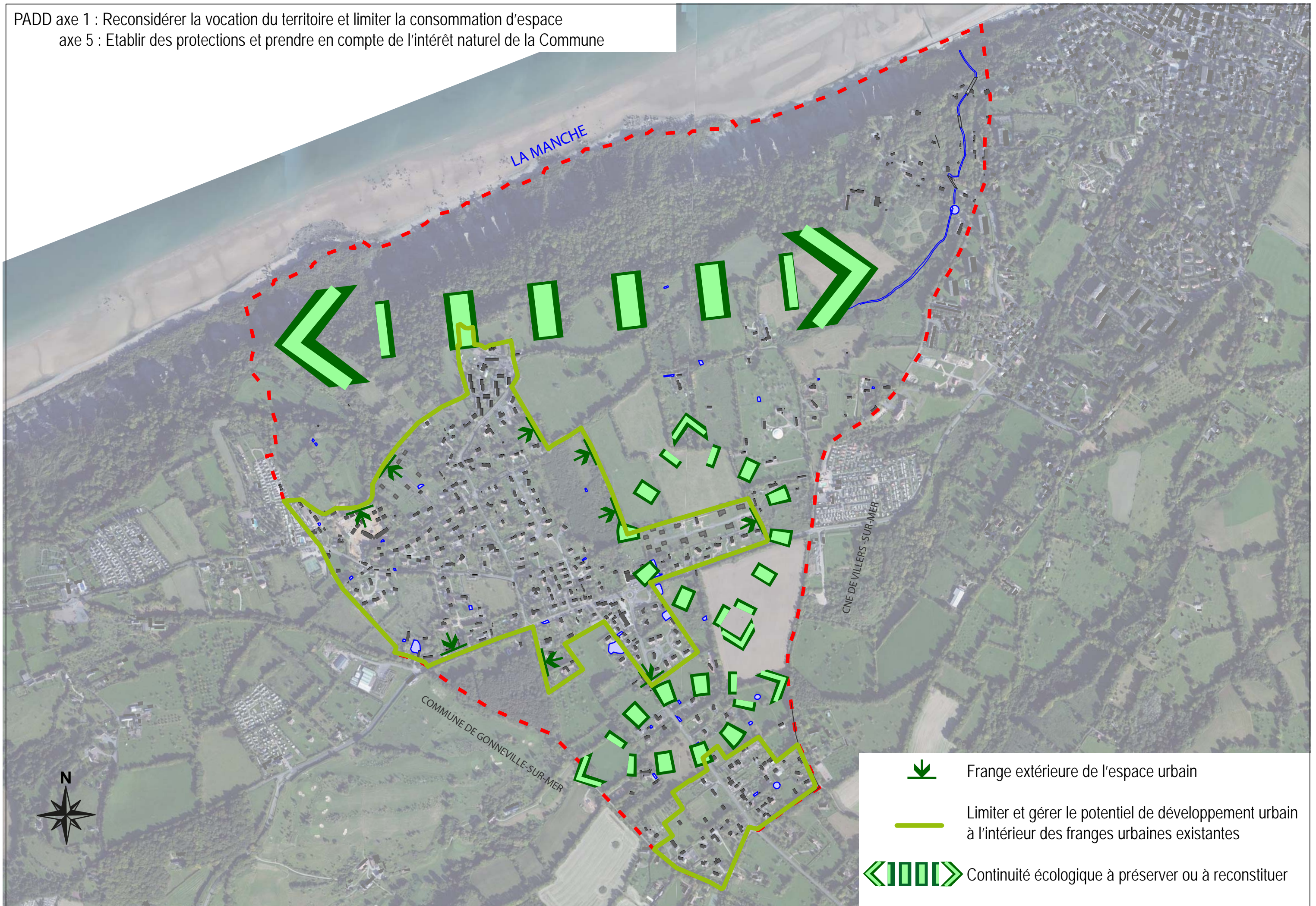
- Une continuité Ouest/Est au travers des Falaises Vaches Noires
- Une continuité Ouest/Est au Sud du bourg.
- Une continuité Nord/Sud, à l'Est du bourg.




Les mares, les haies, les végétaux remarquables ainsi que certains blockhaus favorisent les continuités écologiques et la biodiversité. Une protection et des prescriptions particulières leur seront attribuées.

6 CONSIDERER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

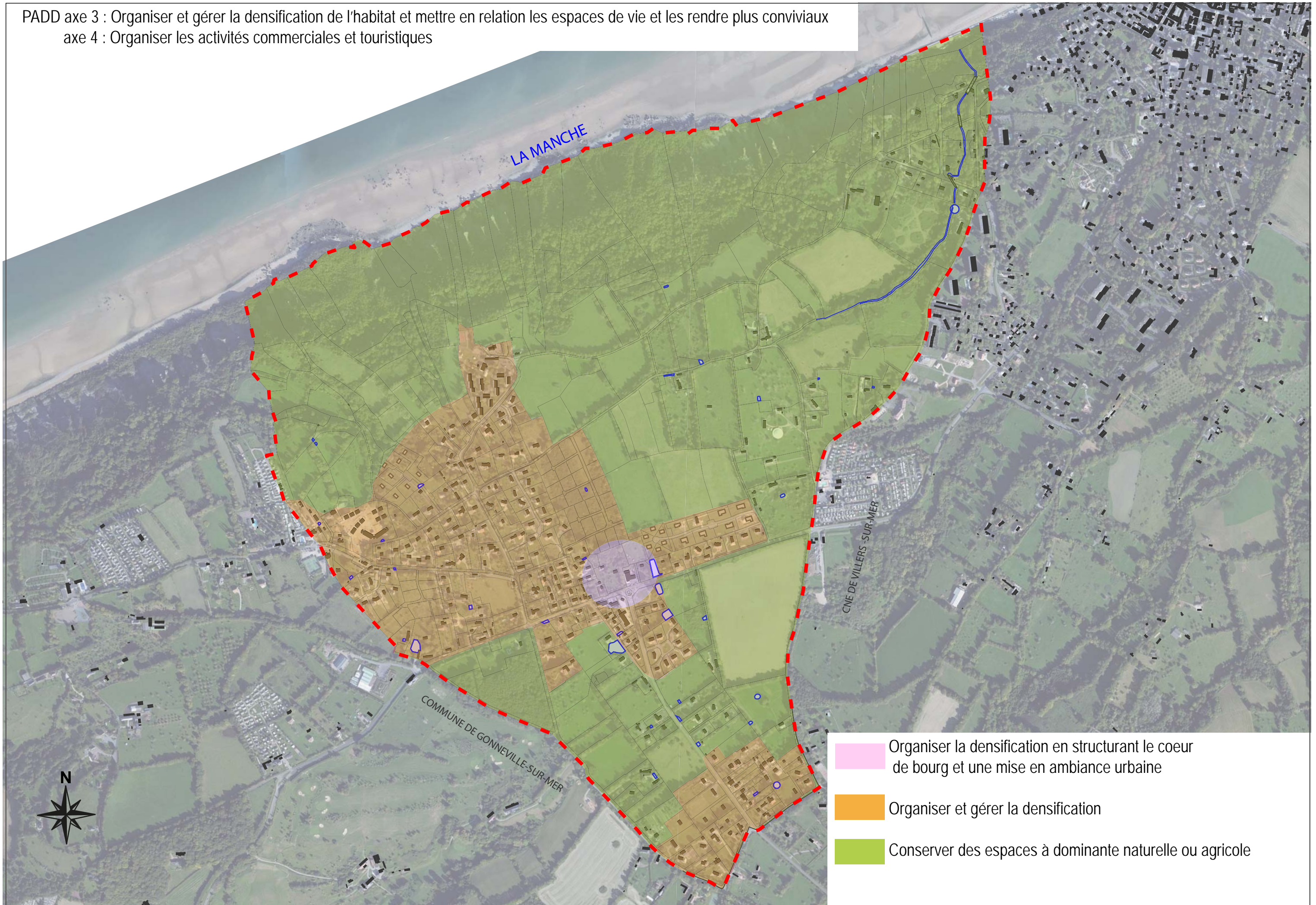
En organisant et polarisant les développements, le PLU prend en compte le programme du Conseil Général du Calvados en terme de développement des communications numériques. La Commune est raccordée à la fibre optique en phase 1.

PADD axe 1 : Reconsidérer la vocation du territoire et limiter la consommation d'espace
axe 5 : Etablir des protections et prendre en compte de l'intérêt naturel de la Commune



-  Frange extérieure de l'espace urbain
-  Limiter et gérer le potentiel de développement urbain à l'intérieur des franges urbaines existantes
-  Continuité écologique à préserver ou à reconstituer

PADD axe 3 : Organiser et gérer la densification de l'habitat et mettre en relation les espaces de vie et les rendre plus conviviaux
axe 4 : Organiser les activités commerciales et touristiques



PADD axe 3 : Organiser et gérer la densification et mettre en relation les espaces de vie et les rendre plus conviviaux
axe 4 : Organiser les activités commerciales et touristiques

