

Département des Ardennes  
Commune d'Aubrives

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Vu pour être annexé à la délibération du

approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie

Signature du Maire



**Commune d'Aubrives**  
Place Louis-Debette  
08320 AUBRIVES  
Courriel : [mairie-aubrives@orange.fr](mailto:mairie-aubrives@orange.fr)



**OMNIS Conseil Public**  
28, Place Bernard-Stasi  
51200 EPERNAY  
Courriel : [contact@omnisconseil.fr](mailto:contact@omnisconseil.fr)

Révisé le		Modifié le		Mis à jour le	

# Préambule à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

## ➔ De quoi s'agit-il ?

À travers le PLU, il ne s'agit plus uniquement de gérer l'utilisation des sols, mais aussi de développer un projet pour le territoire, alors que la lutte contre l'étalement urbain et le mitage des espaces naturels devient un enjeu majeur.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables régulièrement appelé « PADD » exprime les objectifs et projets de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme.

Élément central du Plan Local d'Urbanisme dit le « PLU », le (PADD) expose de façon claire et accessible la stratégie du développement territorial à long terme, en répondant aux principes de développement durable qui inscrivent le PLU dans des objectifs plus lointains que sa propre durée.

Le PADD constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage. Il convient de réfléchir aux contours de la commune, mais également à son positionnement au sein du territoire intercommunal dans un horizon 2020-2030 (projet sur 15 ans).

Ce document s'appuie sur les éléments fondamentaux du diagnostic, répond à l'ensemble des enjeux et besoins identifiés et rassemble les grandes orientations relatives à l'organisation et l'aménagement de la commune, constituant ainsi un véritable projet de ville durable.

## ➔ De quoi s'agit-il ?

Le code de l'urbanisme indique les missions dévolues au PADD, dans l'article L 151-5 du code de l'urbanisme.

### Article L151-5 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° 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 ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »*

Cet article sert de trame à la rédaction du présent PADD. Ces orientations sont développées de manière contextualisée et transversale, afin de répondre aux enjeux déterminés à l'échelle communale. Des thématiques complémentaires, non explicitement citées par cet article du Code de l'Urbanisme, sont également traitées, tel le développement touristique, qui tient un rôle majeur dans le dynamisme d'une commune.

### **Nouveautés Grenelle et ALUR :**

- il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain ; Pour cela le PLU met en œuvre des objectifs vis-à-vis du Plan d'Occupation des Sols précédent, en limitant l'étalement urbain et en fixant une densité résidentielle brute de logement / hectare (espace public et voirie compris).
- il définit les orientations générales en matière de protection des espaces, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et en matière de paysage ; Le PLU tient compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) qui dresse l'inventaire des principales continuités écologiques, également les travaux du Parc naturel régional des Ardennes seront repris dans le rapport de présentation. Le PLU classe en zone non constructible les secteurs repérés de richesses écologiques.
- il arrête les orientations générales concernant les équipements commerciaux, les communications numériques et les loisirs. Le PLU notamment dans son orientation n°4 tient compte de ces enjeux. De plus le PLU projette l'implantation d'une zone artisanale (1AUx) au Nord de la commune.

## **➔ Son contenu**

Le PADD traduit les objectifs et les ambitions communales, concernant le développement futur du territoire communal. **Il s'agit d'aboutir à un projet collectif.** Le PADD doit se construire sur la base d'un **dialogue partenarial** avec les différents partenaires concernés et la population auprès de laquelle il faut tenter de recueillir un consensus le plus large possible (processus de concertation publique).

Ainsi le PADD permet un **débat au sein du conseil municipal** et un contrôle par la population sur les engagements des élus sur les années à venir. Les orientations retenues dans ce présent document feront l'objet d'une transcription graphique sous forme de schéma (cf. PADD graphique), il ne s'agit pas dans ce document de localiser les projets précisément.

## ⇒ Comment est-il élaboré ?

### **Phase 1 : Traitement du diagnostic et de l'état initial de l'environnement :**

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement développés dans les deux premières parties du rapport de présentation du dossier de PLU., permettent d'identifier **les besoins et problématiques actuelles de l'ensemble du territoire d'Aubrives.**

Ils servent de **base de dialogue.**

### **Phase 2 : Ambition politique, orientations, formulation de principes d'aménagement**

Au regard de ces besoins et problématiques, et des prévisions économiques et démographiques, la commune a effectué des choix concernant le développement actuel et futur pour son territoire.

### **Phase 3 : Finalisation du projet global de territoire**

Les débats et échanges ont permis de faire "mûrir" le projet et de le rendre fécond. Le PADD établi traduit les orientations générales et facultatives choisies par la commune d'Aubrives.

## ⇒ Quelle est sa force juridique ?

Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, **le PADD demeure une pièce obligatoire du dossier de PLU, mais il n'est plus opposable aux permis de construire.**

La principale force juridique du PADD tient à ce qu'il impose aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et au règlement du PLU une exigence de respect et de cohérence avec les orientations qu'il définit. Ce sont ces parties du PLU qui doivent le respecter et être en cohérence avec lui.

**En revanche, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement du PLU doivent être cohérents avec lui.**

<b>Rappels préalables des éléments de synthèse du diagnostic</b>		
<b>DÉMOGRAPHIE</b>		
<b>Conclusion du diagnostic</b>		<b>Identification des besoins</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Évolution en dents de scie avec une baisse qui s'affirme entre 1990 et 2008 avec plus de – 21 %, et – 12,77 % entre 1999 et 2008</li> <li>▪ Avec un solde migratoire négatif important</li> <li>▪ Tendance au vieillissement</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Limiter le déclin démographique et satisfaire l'accueil d'une nouvelle population</li> <li>▪ Répondre aux besoins d'une population jeune en termes de loisirs et d'équipements pour la maintenir en place</li> <li>▪ Répondre également aux besoins d'une population vieillissante</li> </ul>
<b>ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, ÉQUIPEMENTS ET SERVICES</b>		
<b>Conclusion du diagnostic</b>		<b>Identification des besoins</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une population active qui reste importante malgré une baisse, en raison du tissu local de la pointe, et de la proximité de la frontière également</li> <li>▪ Présence de deux exploitations agricoles</li> <li>▪ Bon degré d'équipements, de services et de commerces</li> <li>▪ Des activités sur la commune qui emploient encore 20 % de la population locale</li> <li>▪ Un potentiel touristique mais à développer</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver les activités agricoles existantes, face aux possibilités d'extensions urbaines</li> <li>▪ Accompagner le développement des activités existantes</li> <li>▪ Se donner la possibilité d'accueillir les jeunes ménages pour accompagner le développement du pôle scolaire</li> <li>▪ Affirmer le potentiel touristique de la commune en s'appuyant sur le PNR (exemple : valeur touristique du paysage)</li> </ul>
<b>LOGEMENT</b>		
<b>Conclusion du diagnostic</b>		<b>Identification des besoins</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une progression du parc de logement malgré le déclin démographique, avec un ralentissement depuis 1999</li> <li>▪ Des logements vacants en augmentation (7,3 %)</li> <li>▪ Des projets à venir (40 pavillons pour EDF, livraison 2014 - 2015)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Étudier la réappropriation des logements dits vacants</li> <li>▪ Pouvoir répondre à la demande pour retrouver le précédent niveau de population</li> </ul>
<b>DÉPLACEMENTS</b>		
<b>Conclusion du diagnostic</b>		<b>Identification des besoins</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Importance du transit sur la RD 8051, conduisant à des problèmes de sécurité au niveau des débouchés</li> <li>▪ Des barrières brutales dans l'urbanisation (voie ferrée)</li> <li>▪ Des impasses dans les opérations pavillonnaires</li> <li>▪ Nombre croissant de véhicules conduisant à une augmentation des nuisances</li> <li>▪ Des espaces non sécurisés pour les piétons</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Améliorer les liaisons sur l'ensemble du territoire, entre le centre du bourg et les zones pavillonnaires et entre les quartiers</li> <li>▪ Ne pas engorger davantage les points durs au niveau du choix de nouvelles zones d'urbanisation</li> </ul>
<b>PAYSAGE ET AUTRES ÉLÉMENTS ENVIRONNEMENTAUX</b>		
<b>Atouts</b>	<b>Menaces</b>	<b>Enjeux</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Riche patrimoine architectural</li> <li>▪ Bâti traditionnel et petit patrimoine</li> </ul>	Logements vacants et espaces publics environnants	Réhabilitation des logements vacants et aménagements de mise en valeur des espaces publics comme mesure d'accompagnement
Paysages forestiers en arrière-plan et glacis agricoles aux franges de l'urbanisation	Menace de l'urbanisation de plus en plus haute sur le versant	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver les sommets forestiers et les versants agricoles et les corridors écologiques, voire les recréer</li> <li>▪ Conserver la trame bleue du cours d'eau</li> <li>▪ Assurer le maintien des haies, bosquets, vergers, jardins</li> </ul>
Vues surplombantes des entrées	Entrées de qualité médiocre	Amélioration nécessaire de la qualité des entrées de ville

## Introduction

Suite à la réalisation du diagnostic socio-démographique, économique, urbain, paysager et environnemental, les atouts et les contraintes de la commune ont été identifiés afin de mieux cerner les grands enjeux communaux.

Au travers du PADD, la commune doit préciser ses ambitions, ses projets politiques à courts, moyens et longs termes, ses objectifs à atteindre sur le long terme et préciser les actions qu'elle souhaite mettre en œuvre pour répondre aux besoins communaux.

Quatre grands enjeux peuvent être définis, intégrés aux axes définis par le Grenelle II, qui permettront ainsi de présenter des orientations d'aménagement en faveur d'un développement urbain plus harmonieux sur le long terme :

**LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ARRETE LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LES RESEAUX D'ENERGIE, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS, RETENUES POUR L'ENSEMBLE DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC DE COOPERATION INTERCOMMUNALE OU DE LA COMMUNE.**

- 1. Planifier un développement de l'habitat équilibré et respectueux de l'environnement, exploitant les potentialités du site**
- 2. Assurer la fluidité et la sécurité des déplacements**
- 3. Conforter l'attractivité de la commune**

**LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DEFINIT LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.**

- 4. Valoriser et préserver le patrimoine local, *ainsi que les activités agricoles œuvrant pour la qualité des paysages locaux***

Certains des enjeux retenus par la commune peuvent être retranscrits sous forme de grands principes d'aménagement dans les orientations d'aménagement et de programmation.

## ORIENTATION N°1

### PLANIFIER UN DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT ÉQUILIBRÉ ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT EXPLOITANT LES POTENTIALITÉS DU SITE

#### Constat du diagnostic

Les aspects géomorphologiques du territoire conditionnent le développement de l'urbanisation :

- ▶ des limites propres à la proximité immédiate de la Meuse : PPRI ;
- ▶ les limites liées aux reliefs : versants aux pentes abruptes ;
- ▶ les limites liées aux paysages, à l'activité agricole, à la bonne tenue des terrains (glacis agricoles, sommets boisés).

Parallèlement à ces conditions particulières au terrain, il faut rajouter des conditions techniques d'aménagement problématique et une saturation des terrains constructibles.

Par ailleurs, le parc de logements a pourtant augmenté et les extensions de la commune ont conduit à un étalement progressif, globalement plus loin du centre, et par voie de conséquence, à un plus grand nombre de déplacements venant augmenter les nuisances, mais également les problèmes rencontrés au niveau de certains points durs tels que le passage sous la ligne SNCF ou les débouchés directs sur la RD 8051.

Pour autant la commune souhaite freiner le déclin démographique et regagner le niveau des 1000 habitants pour assurer un renouvellement pérenne.

#### Estimation des besoins et objectifs communaux

##### Base théorique de travail :

Les terrains résiduels dans le tissu urbain actuel :

- ▶ Ne permettent pas la croissance démographique souhaitée (105 à 115 habitants à horizon 2030, seuil de population optimal correspondant aux objectifs communaux : 970 habitants (population municipale soit environ 1 000 habitants en population totale) ;
- ▶ Peuvent constituer un accès à une urbanisation désordonnée.

Les nouvelles zones urbanisables ont donc été choisies en fonction de :

- ▶ Leur localisation par rapport au tissu urbain existant (*cohérence et présence des réseaux*);
- ▶ La qualité des sols (*absence de risque reconnu comme tel*);
- ▶ Des ambitions communales (*croissance démographique, préservation des espaces naturels*);
- ▶ Des disponibilités foncières.

Afin d'évaluer les véritables besoins de la commune, notamment en termes de logement, des projections peuvent être établies à partir des évolutions observées ces dernières années : une baisse de 15,6 % de la population depuis 1968, et de 7 % depuis 2006.

La tendance de l'évolution de la population est actuellement à la hausse sur Aubrives avec l'accueil d'une population profitant des équipements publics récent, et du cadre de vie qu'offre la commune.

Cette tendance est due notamment à une à un solde naturel neutre (quasiment autant de naissance que de décès) et un solde migratoire qui redevient positif à partir de 2012 (=variation des entrées et des sorties). Par rapport à la politique d'offre de logements qui a été menée au cours des cinq dernières années, le solde migratoire devrait devenir nettement positif ; avec l'arrivée de nouveaux ménages, et notamment de jeunes ménages, le solde naturel devrait également positivement progresser. Ainsi la tendance mesurée par l'INSEE sur la période 2006 à 2011 devrait nettement s'inverser avec le récent lotissement qui a vu le jour.

Ainsi, globalement, la conjugaison à termes de la progression des soldes migratoires et naturels doit conduire à une augmentation notable de la population.

	RAPPEL						PROJET DE PLU SUR 15 ANS
Années	1982	1990	1999	2006	2011	2012	2030
<b>Population</b>	1 022	1 139	1 026	928	858	862	≈ 1 000
<b>Logements</b> <i>(rés. principales)</i>	307	363	374	359	350	354 + 10 (sur 40 - emménagement dans les logements terminés du lotissement EDF de 40 logements)	≈ 459  394 + 65 logts à créer (projet)
<b>Nb d'occupants / logement</b> <i>(rés. principales)</i>	3,3	3,1	2,7	2,6	2,4	2,368  (l'ensemble des logements n'étaient pas occupé en 2012)	2.18 à 2.25  <b>CAUSE :</b> Le vieillissement de la population et la désaffectation pour la vie en couple entraîneraient un accroissement de la part des couples sans enfant et de celle des célibataires

Par rapport aux nouvelles constructions récemment réalisées et au recensement réalisé en mairie, on peut prendre en considération une évaluation de **862** en 2012.

## **Objectifs communaux :**

De par son positionnement stratégique sur le territoire Nord Ardennais, et ses équipements publics en nombre et de qualité, **Aubrives a pour objectif de retrouver son niveau de population des années 1999 à horizon 2030 (projet sur 15 ans)**, avec environ **1000 habitants** (population municipale hors population compté à part).

En effet, Aubrives enregistre une forte demande en logement ces dernières années, la commune organise depuis ses dernières années son développement par le biais d'opération d'ensemble (voirie, stationnement, gestion de l'eau, traitement paysager).

La commune souhaite maintenir le développement de la commune qui comptait plus de 1000 habitants en 1999. Le pôle scolaire, la position stratégique de la commune, et le dynamisme de son bassin de vie transfrontalier sont autant de raison de penser que 8% de croissance démographique à horizon 2030 (projet sur 15 ans) est raisonnable.

La baisse régulière enregistrée ces dernières années semble également provenir de l'impossibilité d'offrir de nouveaux terrains et de faire face ainsi à une demande existante ; la commune bénéficie pour autant d'une certaine attractivité provenant notamment de personnes travaillant dans l'agglomération de Givet, en Belgique ou dans les Ardennes.

La commune souhaite pouvoir faire face à la demande existante en ayant une réserve de terrains potentiellement constructibles pour désamorcer durablement la stagnation démographique et ainsi accompagner la reprise. Or, la commune souhaite parallèlement rester dans les limites de ses capacités d'équipement, en restant sous la barre des 1 100 habitants, afin de garder également les atouts d'une commune rurale.

La base de 8% d'augmentation maximale par rapport au recensement de la population légale INSEE 2012 de 862 habitants – population municipale (**Hypothèse n°3**), soit environ 1000 habitants à horizon 2030.

Cette croissance correspond à la tendance de croissance démographique de la commune (avec le récent lotissement lié à l'installation des salariés de la centrale nucléaire, le groupe scolaire, ...) et les prévisions démographiques du département selon l'INSEE<sup>1</sup>, avec prise en compte de trois types de besoins à savoir :

- **Assurer le desserrement des ménages à horizon 2030 ;**
- **Accueillir une population supplémentaire extérieure sur la période 2015 – 2030 ;**
- **Renouveler le parc immobilier**

---

<sup>1</sup> Projections de ménages en Champagne-Ardenne - 35 000 ménages de plus d'ici à 2030 - Par Anh Van Lu et Monique Saliou [http://www.insee.fr/fr/insee\\_regions/champagne-ardenne/themes/flash/IF171/if171.pdf](http://www.insee.fr/fr/insee_regions/champagne-ardenne/themes/flash/IF171/if171.pdf)

## 1. Assurer le desserrement des ménages à horizon 2030

	Taille des ménages	Nombre de ménages (rés. principales)
2012	2.368	364
2030 (tendance département)	2.18 à 2.25	Entre 383 et 395 ménages
	<b>- 7.09%</b>	<b>+19 à +31 ménages (=logements)</b>

= 19 ménages au minimum

= 19 logements au minimum

**Soit entre 19 et 31 logements nécessaires en 2030 pour assurer le desserrement des ménages.**

**Pour garder le même nombre d'habitants qu'en 2012 soit 862 habitants**, compte tenu de la tendance actuelle de diminution globale de la taille des ménages, et en prenant en considération la courbe de tendance départementale, il y aurait +0.48% de ménages en plus chaque année soit +7.14% sur la période 2012-2030.

Ainsi, environ **25 logements** supplémentaires au minimum sont à prévoir pour le seul desserrement des ménages.

## 2. Accueillir une population supplémentaire extérieure entre 2015<sup>2</sup> et 2030

### Hypothèse n°1 : Tendance de stagnation avec 3% de croissance démographique

= 862 x 3%

= 26 habitants supplémentaires d'ici 2030 par rapport à 2012 / Taux de 2.22 personnes par ménages **soit environ 12 logements supplémentaires**

### Hypothèse n°2 : Tendance avec 5% de croissance démographique

= 862 x 5%

= 43 habitants supplémentaires d'ici 2030 par rapport à 2012 / Taux de 2.22 personnes par ménages **soit environ 19 logements supplémentaires**

### Hypothèse n°3 : Tendance avec 8% de croissance démographique

= 862 x 8%

= 69 habitants supplémentaires d'ici 2030 par rapport à 2012 / Taux de 2.22 personnes par ménages **soit environ 31 logements supplémentaires**

<sup>2</sup> Recensement INSEE 2012 entrée en vigueur le 1er janvier 2015

### 3. Renouveler le parc immobilier

Le renouvellement du parc de logement tient au changement de destination des logements (démolition, abandon ou affectation à un autre usage (commerces, bureaux...)). A l'inverse, des locaux autres que logement sont transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements ou des logements agrandis par la fusion de plusieurs logements. Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements durant la même période.

Parmi les 364 résidences principales en 2012, 140 ont été construites avant 1946 soit 38,5%.

Le renouvellement du parc est estimé à 5% sur 15 ans (0.33% / an) pour prendre en compte la destruction, la vétusté des logements et le changement d'usage, soit **11 logements pour renouveler le parc, compte tenu du nombre de logement récent et de la vétusté des autres logements.**

= 5% de 364 logements (résidences principales)

= 18.2

#### Bilan du besoin en logements nouveaux :

	<u>Hypothèse n°1</u> (3% de croissance démographique)	<u>Hypothèse n°2</u> (5% de croissance démographique)	<u>Hypothèse n°3</u> (8% de croissance démographique)
1) desserrement des ménages (2.37 en 2012 à 2.18 à 2.25 2030)	19 au minimum	20 au minimum	20 au minimum
2) arrivée d'habitants supplémentaires	12	19	31
3) renouvellement du parc immobilier (5% sur 15 ans)	18	18	18
<b>TOTAL</b>	<b>49 LOGEMENTS NÉCESSAIRES</b>	<b>57 LOGEMENTS NÉCESSAIRES</b>	<b>69 LOGEMENTS NÉCESSAIRES</b>

#### Logements absorbés dans les tissus existants :

**Environ 10% des logements pourraient être absorbés dans les tissus urbains.** En effet, la commune ne possède pas énormément de surface située en dent creuse mais **30 logements vacants** (en 2015) soit un taux de vacance de 6.99%.

**Hypothèse n°1 (3% de croissance démographique) : 4 logements** absorbés dans le tissu existant (zone constructible UA et UB ou réhabilitation de logement vacant) à horizon 2030

**Hypothèse n°2 (5% croissance modéré) : 6 logements** absorbés dans le tissu existant (zone constructible UA et UB ou réhabilitation de logement vacant) à horizon 2030

**Hypothèse n°3 (8% de croissance souhaitée) : 7 logements** absorbés dans le tissu existant (zone constructible UA et UB ou réhabilitation de logement vacant) à horizon 2030

## Les constructions nouvelles à prévoir :

**Hypothèse n°1 (3% de croissance démographique) :**  $49 - 4 = 45$  logements à prévoir à horizon 2030

**Hypothèse n°2 (5% croissance modéré) :**  $57 - 6 = 51$  logements à prévoir à horizon 2030

**Hypothèse n°3 (8% de croissance souhaitée) :**  $69 - 7 = 62$  logements à prévoir à horizon 2030

**Habitat groupé rural avec une densité résidentielle nette de 25 logts. / ha**  
(Voirie et espace public compris) soit des parcelles de taille moyenne de 400 m<sup>2</sup>

	Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 3
Nb de logements	45	51	62
Surface en hectares	1.8 ha pour 100% d'habitat collectif (type R+2)	2.04 ha pour 100% d'habitat collectif (type R+2)	2.48 ha pour 100% d'habitat collectif (type R+2)

**Habitat individuel pur avec une densité résidentielle nette 12 logts. / ha (Voirie et espace public compris) soit des parcelles de taille moyenne de 833 m<sup>2</sup>**

	Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 3
Nb de logements	45	51	62
Surface en hectares	3.75 ha pour 100% d'habitat individuel type pavillonnaire	4.25 ha pour 100% d'habitat individuel type pavillonnaire	5.16 ha pour 100% d'habitat individuel type pavillonnaire

### Surface totale des besoins fonciers théoriques

Lors de la concertation publique, il est ressorti que les ménages ne jugent pas nécessaire d'accueillir d'autres logements en petit-collectif, le « vivre à la campagne » est synonyme d'espace. Ainsi l'hypothèse de développement de l'habitat se concentre exclusivement sur l'offre de logement individuel.

	Besoins estimés en hectares pour 12 logts. / ha			Besoin après prise en compte de l'indice de rétention foncière de 1.2 (- de 16% des propriétaires ne souhaitent pas vendre)			Besoin après prise en compte de l'indice de rétention foncière de 1.5 (1 propriétaire sur 3 ne souhaite pas vendre – 33%)			
Hypothèse 1 (+3%)	3.75 ha			4.5 ha			5.62 ha			
Hypothèse 2 (+5%)	4.25 ha			5.1 ha			6.37 ha			
Hypothèse 3 (+8%)	5.16 ha			6.19 ha			7.74 ha			
Niveau de blocage foncier	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	10% ne souhaitent pas vendre	<input checked="" type="checkbox"/>	30% ne souhaitent pas vendre	40% ne souhaitent pas vendre	50% ne souhaitent pas vendre	60% ne souhaitent pas vendre	70% ne souhaitent pas vendre	80% ne souhaitent pas vendre	90% ne souhaitent pas vendre	100% ne souhaitent pas vendre

Pour rappel, Aubrives compte 51 logements vacants en 2012 selon l'INSEE et **30 en 2015** selon les données municipales (environ 20 logements ont été comptés vacant alors qu'il était en cours de livraison dans le lotissement EDF). Les logements vacants sont nécessaires pour assurer un flux d'habitants hors nouvelles constructions. Un taux de 5% est un taux acceptable pour une commune. Or Aubrives possède un taux de 12.3% en 2012 (ce taux a augmenté entre 2006 et 2011 passant de 7.3% en 2007). Il est en 2015 de l'ordre de 7%.

Il est donc nécessaire de pouvoir accueillir environ **69 logements**, considérant, que **7 logements** peuvent être offerts sur le moyen terme, à partir de **réhabilitations** de logement vacant et de **comblement de dents creuses** ; reste **62** logements nouveaux susceptibles d'être créés.

En comptant une **moyenne de 12 logements à l'hectare pour des maisons individuelles** (voirie et espaces publics compris), il serait théoriquement nécessaire de **dégager 5.16 ha de zones constructibles (hors coefficient de rétention foncière)** pour les pavillons individuels (forte demande en milieu rural).

**Ce besoin en surface doit cependant être majoré pour prendre en compte le phénomène de rétention foncière.** Le foncier physiquement disponible n'est pas rare. De larges disponibilités foncières existent sur l'ensemble du territoire et pourraient être mobilisées. Mais, le foncier mobilisable est parfois jugé insuffisant par rapport aux besoins.

Pour ces raisons, un coefficient modérateur traduisant la rétention foncière est appliqué à la capacité d'accueil déterminée par la commune dans les documents d'urbanisme. Est pris en compte à ce niveau la réelle disponibilité des terrains à la vente, **en appliquant un coefficient de rétention foncière de 1.2 (- de 20% des propriétaires ne souhaitent pas vendre)**, majorant les besoins en terrains urbanisables. Ce coefficient est rationnel compte tenu de la situation de blocage foncier dans la commune.

Cet indice de 1.2 est supérieur à l'indice national de 1.5 (1 terrain libre sur 3 ne sera pas vendu) pour véritablement mener une politique d'économie de l'espace efficace (Cf. page précédente avec projection de besoins fonciers avec un indice de 1.5). Cet indice de rétention foncière de 1.5 est parallèlement insuffisant pour prendre en compte les phénomènes de blocage foncier dans un contexte rural prégnant et difficilement mutable.

Pour conclure, avec ces bases de calcul et selon l'[Hypothèse n°3](#), un minimum de **6.19 hectares** serait nécessaire pour le développement de la commune.

## Orientations du PADD et possibilités de transcriptions dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Établir les conditions de satisfaction de ces besoins par rapport au scénario choisi.

↻ **En préservant également l'image du centre-ancien notamment par le biais de réhabilitations cohérentes avec la qualité architecturale du bâti ancien** : potentialités des logements vacants (sur 30 = remettre environ 10 logements sur le marché sur 15 ans – horizon 2030).

↻ **En exploitant également les dents creuses potentielles.**

↻ **Pour pallier à l'absence d'espace, utiliser les espaces de reconquête urbaine** : espaces de friches pour aménagement d'une zone de loisirs et équipement technique de maîtrise des écoulements, et réappropriation espace de reconquête en entrée de ville pour sa mise en valeur (acquisition ruine pour requalification).

↻ **Maintenir également les efforts de mixité, y compris intergénérationnelle** (logements alternatifs, équipements spécifiques, etc.) sur l'ensemble des opérations réalisées : première étape par opération mixte logements – pôle scolaire et salle polyvalente.

↻ **Prévoir les travaux nécessaires au confort et à la qualité de vie des habitants** (assainissement, espace public, desserte numérique en imposant l'implantation de fourreaux par exemple, ...)

↻ **Le passage d'une urbanisation fortement consommatrice d'espace à une urbanisation contenue**, avec une densité résidentielle nette moyenne de 12 logements par hectare (voirie et espaces publics inclus) pour les nouvelles zones de développement de l'habitat soit des parcelles 833 m<sup>2</sup> environ.

↻ **Globalement, engager une urbanisation de qualité sur le territoire communal** afin de :

- ▶ Améliorer l'existant et mener une politique de l'habitat plus économe en espace ;
- ▶ Modérer l'urbanisation en maîtrisant le rythme des constructions en adéquation avec les capacités des réseaux ;
- ▶ Proposer des terrains à bâtir pour éviter le départ des ménages vers d'autres communes ;
- ▶ Assurer les déplacements entre les différentes zones d'habitat par le biais de liaisons internes.

L'avantage pour la commune de développer modérément son territoire est de renouveler la population sans dépasser le seuil défini dans la prospective démographique, et d'avoir un accroissement toujours en rapport avec son niveau d'équipement.

## **ORIENTATION N°2**

### **ASSURER LA FLUIDITÉ ET LA SÉCURITÉ DES DÉPLACEMENTS**

#### **Constat du diagnostic**

La commune d'Aubrives est traversée par la RD8051, qui compte un trafic domicile-travail important. L'accroissement de ces déplacements est généré par la proximité de Givet et de la frontière.

Les migrations pendulaires sont le facteur principal de ces déplacements quotidiens qui est aujourd'hui aggravé par l'augmentation du nombre de voitures par ménage depuis quelques années.

Cette position peut générer des problèmes de sécurité au niveau des débouchés sur la route départementale.

D'autres points durs à prendre en compte :

- > certains quartiers en impasse ;
- > qualité de certaines entrées de ville ;
- > peu de circulations douces en site propre.

#### **Besoins et objectifs communaux**

- ▶ **Maintenir des efforts de déplacements plus sécurisés** sur l'ensemble de la commune, ne pas accroître les débouchés directs sur la route départementale dans le cadre des extensions futures de la commune ;
- ▶ **Désenclaver des quartiers actuellement en impasse ;**
- ▶ **Développer des circulations douces, itinéraires de promenade.**

#### **Orientations du PADD et possibilités de transcriptions dans les orientations d'aménagement**

- ▶ **Créer une nouvelle voie dans le cadre du développement d'une zone mixte d'équipements et logements : desserte du pôle scolaire et de la salle polyvalente ;**
- ▶ **Promouvoir la création de circuits touristiques entre les berges de Meuse et le château de Hierges.**

## **ORIENTATION N°3**

### **CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE**

#### **Constat du diagnostic**

La commune dispose d'un cadre de vie attractif (cadre naturel et architectural), avec un degré d'équipements importants.

#### **Besoins et objectifs communaux**

L'enjeu est de maintenir ce niveau, voire de l'améliorer, pour retenir la population accueillie par :

- ▶ un niveau d'équipement en rapport ;
- ▶ la qualité des espaces publics.

#### **Orientations du PADD et possibilités de transcription dans le PADD**

- ▶ Préserver le paysage local ;
- ▶ Promouvoir un cadre de vie agréable en préservant les équipements de qualité sur le territoire, les groupes scolaires et les commerces (=> phénomène d'attractivité) ;
- ▶ Aménagements du pôle scolaire et nouvelle zone pavillonnaire ;
- ▶ Requalifier une friche dévalorisante en entrée du bourg par la création d'une zone de loisirs avec équipements légers autour d'un bassin d'orage paysager ;
- ▶ Pouvoir répondre aux besoins des activités existantes et éventuellement être prêt à toute opportunité d'implantation d'une nouvelle activité sous réserve de ne pas créer de nuisances pour les habitations environnantes, notamment au niveau sonore.

## ORIENTATION N°4

### VALORISER ET PRÉSERVER LE PATRIMOINE LOCAL AINSI QUE LES ACTIVITÉS AGRICOLES ŒUVRANT POUR LA QUALITÉ DES PAYSAGES LOCAUX

#### Constat du diagnostic

Au vu des éléments du diagnostic, le territoire communal possède un patrimoine de qualité qu'il soit historique, paysager ou architectural.

Ce patrimoine forme un environnement favorable à la qualité du cadre de vie des habitants d'Aubrives.

Ainsi, les espaces naturels, les espaces agricoles et le paysage urbain représentent des composantes essentielles du territoire qui ne doivent en aucun cas être menacées.

Ce patrimoine constitue également une réserve pour l'économie touristique.

#### Besoins et objectifs communaux

Il convient ainsi de préserver le cadre patrimonial, naturel, **paysager** et bâti de la commune. La reconquête des paysages s'avère nécessaire de manière à préserver l'équilibre entre les espaces naturels, forestiers et agricoles, et les espaces bâtis.

#### Orientation du PADD et possibilités de transcriptions dans les orientations d'aménagement

Le respect de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie nécessitent la protection de certaines zones :

- ▶ Interdiction de carrière en bordure des berges de Meuse ;
- ▶ Mise en valeur du ruisseau de Pralles ;
- ▶ Mise en valeur des éléments remarquables du petit patrimoine (lavoir) ;
- ▶ Gérer les écoulements et la qualité de l'eau sur le territoire : création d'un bassin d'orage et création d'une nouvelle station d'épuration avec traitement biologique ;
- ▶ Préservation des activités agricoles, des glacis agricoles, **des continuités écologiques** contribuant à la qualité des paysages et notamment à celle des entrées de ville.

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Vu pour être annexé à la délibération du  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie  
Signature du Maire



Commune d'Aubrices  
Place Louis-Debette  
08320 AUBRIVES  
Courriel : [mairie.aubrices@orange.fr](mailto:mairie.aubrices@orange.fr)



OMNIS Conseil Public  
28, Place Bernard-Stasi  
51200 EPERNAY  
Courriel : [contact@omnisconseil.fr](mailto:contact@omnisconseil.fr)

Plan d'Occupation des Sols approuvé par délibération du conseil municipal le 11 juillet 1986

Révisé le	Modifié le	Mis à jour le
25 mars 2003		

## Légende :

- Limite communale
- Fond hydrologique (fleuve, ruisseau aérien, semi-enterré, ...)
- Axe principale
- Axe secondaire
- Passage à niveau
- Ligne de chemin de fer TER de Soissons à Givet
- Halte ferroviaire (arrêt précédent Vireux-Molhain - arrêt suivant Givet)
- Enveloppe urbaine (bâti existant)

**1. Orientations générales concernant l'habitat, la lutte contre l'étalement urbain, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique touristique et culturel**

Planifier un développement de l'habitat équilibré et respectueux de l'environnement, exploitant les potentialités du site

Zones développement de l'habitat en continuité de bâti (redonne de l'épaisseur au bâti en assurant le bouclage de la trame viaire)

Assurer la fluidité et la sécurité des déplacements

Liaisons à créer avec la zone de développement de l'habitat

Sentiers de découverte protégés au titre de l'article L 151-38 du code de l'urbanisme

Conforter l'attractivité de la commune en proposant un cadre de vie attractif pour les habitants

1. Requalifier une friche dévalorisante en entrée du bourg par la création d'une zone de loisirs avec équipements légers autour d'un bassin d'orage paysager.
2. Promouvoir un cadre de vie agréable en préservant les équipements de qualité sur le territoire, le groupe scolaire et les commerces.
3. Opportunité d'implantation de nouvelles activités (artisanales et/ou commerciales) compatibles avec les habitations environnantes

Conforter l'attractivité économique du territoire

**2. Orientations en matière d'équipements, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages ou de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques**

Valoriser et préserver le patrimoine local, ainsi que les activités agricoles œuvrant pour la qualité des paysages locaux

Lavoir  
 Élément remarquable protégé au titre de l'article R 1515-41 3° du code de l'urbanisme

Préserver les richesses agronomiques et paysagères du territoire

Préserver et mettre en valeur le patrimoine forestier et les sites Natura 2000, à savoir :  
- Le Site d'Intérêt Communautaire (au titre de la directive Habitat) «Pelouses, rochers et buxais de la pointe de Givet» ;  
- La Zone de Protection Spéciale (au titre de la directive Oiseaux) «Plateau ardennais»

Lit mineur des zones humides, marécageuses ou inondables sur les bords de la Meuse (Cf. PPRi)

