

Commune de B a v e n t

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal qui l'a
Approuvé le 20 Juin 2012

Le Maire,

Jean-Luc GARNIER



PRÉFECTURE DU CALVADOS

25 JUIN 2012

COURRIER

3.1 Projet d'Aménagement et de Développement Durable

N.I.S

André R. Neill

Sommaire

I Protéger l'environnement naturel et bâti

- 1) Environnement naturel***
- 2) Environnement bâti***

II Dynamiser le territoire communal

- 1) Développement de l'activité économique***
- 2) Préserver l'agriculture***
- 3) Accroissement de l'offre d'habitat***
- 4) Développement des équipements structurants***

INTRODUCTION

La protection de l'environnement naturel et bâti est un enjeu majeur et transversal de la politique de développement de la commune.

La commune a choisi de mettre en œuvre le principe de développement durable.

La mise en œuvre des principes de développement durable implique :

Urbanisme et aménagement : assurer l'intégration et la cohérence entre les différents espaces bâtis de la commune

Qualité environnementale du tissu urbain : inciter les constructeurs à viser la qualité environnementale pour l'ensemble des bâtiments

Développement social et économique : création d'un cœur de bourg attractif mettant en œuvre le principe **de nouvelle ruralité**

Gouvernance et pilotage : se doter d'une ambition et d'un projet communal partagés par les habitants pour développer l'ensemble du territoire communal

La commune de Bavent, située au nord-est de la plaine de Caen, en limite du pays d'auge est hors des axes prioritaires de circulation, mais bénéficie néanmoins des infrastructures de transports tels que la proximité de l'autoroute A13 « Paris, Caen » et de l'axe de circulation majeur RD 513 qui traverse le territoire communal.

Bien qu'elle se soit fortement urbanisée depuis les années 1980, la commune a su préserver une activité économique notamment agricole,
D'autres types d'activités complètent également ce panel notamment le commerce et les services de proximité.

Il apparaît indispensable, pour pérenniser et accroître les activités existantes, de trouver une synergie de développement alliant l'économie, l'habitat, dans le respect d'un environnement riche et varié.

De plus, le projet communal s'inscrit dans une volonté de préservation forte du patrimoine, tout en propulsant la commune vers un avenir florissant.

L'identité économique et patrimoniale forte de la commune doit être préservée et améliorée.

I – PROTEGER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET BÂTI

Il est indispensable de préserver les paysages de la commune qui sont très variés et de qualité.

Le bois de Bavent occupe la partie sud de la commune et contraste fortement avec le paysage de marais situé entre le bourg de Bavent et la butte de Robehomme. Cette butte constitue une entité géographique remarquable qu'il convient de conforter par une protection des espaces naturels qui l'entourent, que ces derniers soient agricoles ou naturels.

Les vues donnent au territoire de Bavent un aspect qualitatif indéniable et doivent être sauvegardées pour conserver la qualité du territoire. Il s'agit notamment des vues qui se dégagent sur le marais ou sur la colline de Robehomme depuis le bourg, vues sur les coteaux du pays d'auge et sur les marais depuis Robehomme.

Ces cônes de vues doivent rester dégagés. Pour ce faire, les constructions doivent être limitées dans les cônes de vues les plus significatifs, et notamment devant la table d'orientation située à Robehomme.

Le maillage bocager qui entoure le bourg de Bavent doit être préservé par un repérage sur plan des haies les plus significatives à préserver et à conforter.

La diversité des paysages devra être conservée en déterminant une prise en compte spécifique pour chaque partie du territoire communal.

Préserver et développer l'ensemble du réseau des sentiers piétons et vélos ainsi que les circuits de randonnée comme moyen de découverte du patrimoine paysager permet une valorisation certaine de ces milieux naturels. Ces chemins doivent être confortés, que cela soit dans les zones urbanisées ou dans les espaces naturels ou agricoles.

1) L'environnement naturel

Le bois de Bavent ainsi que le bois de Bréville les Monts sont classés en ZNIEFF et doivent être protégés de manière stricte pour éviter toute construction qui pourrait venir mettre en péril l'écosystème du lieu. Les chemins de randonnées déjà présents dans le bois de Bavent doivent être préservés.

Le marais des trois chaussées est d'une importance particulière pour la faune et la flore. De plus, une urbanisation de ces lieux s'avérerait coûteuse. Toute urbanisation en est donc exclue.

La Commune de Bavent est sujette au risque d'inondation par débordement. Elle est fortement touchée par un risque d'inondation due à l'existence du marais. Ce risque conforte l'impossibilité d'urbanisation de cet espace naturel communal, situé entre Robehomme et le bourg de Bavent

Toutefois, ce risque est minime pour les zones urbanisées qui se situent en hauteur par rapport au marais.

Par contre, les zones urbanisées situées à l'ouest du territoire communal sont touchées par des remontées de nappes phréatiques. Elles pourront faire l'objet d'une urbanisation mais des règles strictes devront être respectées concernant l'implantation, les réseaux et les soubassements.

Les sous-sols seront interdits.

Aucune construction ne pourra être permise dans les secteurs de ruissellement naturel.

Le risque de mouvement de terrain devra également être pris en compte dans les espaces les plus exposés, relativement peu nombreux.

Le bocage doit être préservé par son entretien. L'entretien courant de la haie doit être rendu possible notamment pour permettre sa régénération par coupe ou taille.

Les vues doivent être préservées notamment celles de l'église de Bavent vers Robehomme et réciproquement, les vues sur le marais devront aussi être préservées comme élément qualitatif du territoire.

Protection du chemin des Harnots comme voie piétonne.

2) L'environnement bâti

Le bourg de Bavent doit être préservé dans son entité ainsi que le village de Robehomme qui jouit d'une position privilégiée sur une basse colline, entourée de marais.

La commune dispose d'un patrimoine bâti riche réparti sur l'ensemble de l'espace communal. L'urbanisation nouvelle qui pourra se faire en densification devra respecter ce patrimoine.

L'insertion architecturale du bâti nouveau devra permettre une mise en valeur des sites patrimoniaux.

La spécificité architecturale, sa morphologie, la typologie du bâti, doivent être protégées, mais aussi l'ensemble du patrimoine classé et inscrit.

Le centre bourg ancien constitue un ensemble architectural plus large qu'il convient de préserver dans sa forme urbaine.

La mise en valeur du patrimoine historique est également un élément essentiel du plan local d'urbanisme.

Les constructions existantes à proximité du marais auront la possibilité de s'étendre de manière mesurée ; les changements d'affectation étant également autorisés.

La protection de l'environnement bâti et non bâti est transversale de l'ensemble des autres préoccupations de la municipalité. Cette volonté joue un rôle central dans le positionnement des projets d'aménagement à vocation d'habitat et d'activité.

II - DYNAMISER LE TERRITOIRE COMMUNAL

La commune de Bavent a pour objectifs principaux :

- **Maintien de l'activité économique**
- **Préservation de l'agriculture**
- **Accroissement de l'offre d'habitat**
- **Développement des équipements structurants**

Le développement de l'offre d'activités et l'accroissement de l'offre d'habitat sont intimement liés, l'un ne pouvant se réaliser sans l'apport de l'autre ; car la commune ne souhaite pas devenir une commune dortoir, mais au contraire une commune dynamique dans laquelle on peut trouver l'ensemble des biens de consommation de première nécessité.

Il est donc indispensable de générer des possibilités d'évolution pour chacune des composantes du territoire. (Activités, habitat, équipement structurants)

La pérennité et le développement du tissu économique sont des nécessités qui conditionnent l'accroissement de la population.

Cela permet d'une part de conserver les emplois existants mais aussi de diversifier l'offre en modulant les types d'activités proposées dans les zones d'activités communales et intercommunales.

1) Maintien et développement de l'activité économique

L'objectif de la commune est de soutenir l'activité économique pour permettre à la population de continuer à vivre dans une commune possédant un cadre de vie agréable et des activités génératrices d'emplois.

L'objectif est de dynamiser l'économie locale pour créer de la richesse. C'est l'élargissement de la gamme d'emplois générée par la création d'entreprises diversifiées qui sera créatrice de richesse.

Dans cette optique, il est indispensable de promouvoir un développement d'activités économiques de qualité, ayant une image valorisante en lien avec les entreprises reconnues déjà existantes.

Développement des zones d'activités

Toutefois, un développement de l'activité devra se réaliser en partenariat avec la communauté de communes à laquelle appartient actuellement Bavent (CABALOR) qui a la compétence aménagement du territoire. Bavent appartient au SCoT Caen-métropole et le SCoT du pays d'Auge a aussi une importance particulière, car la commune se trouve en limite de ces SCoT.

Un accroissement de la zone d'activités actuelle qui se situe proche de la RD 513 serait un atout majeur pour le développement de l'ensemble de la communauté de communes et pourrait permettre de maintenir une activité certaine et des emplois au sein même de la commune de Bavent pour maintenir la population sur place et soutenir l'attractivité communale.

Un second secteur pourrait se développer au lieu dit « le Moulin du pré » où une jardinerie est déjà implantée.

Il est prévu un doublement de la zone d'activité mais la communauté de communes devra nécessairement indiquer ses choix de développement qu'elle affine actuellement dans le cadre d'une étude globale de développement à l'échelle du territoire communautaire. CABALOR a étudié 4 sites pour le développement de la zone d'activité. La zone prioritaire est celle de Ranville et une extension est prévue à Bréville les Monts.

Dynamiser le centre bourg

La commune souhaite dynamiser son centre bourg en créant un véritable secteur d'activité regroupant l'ensemble des commerces de proximité, mais aussi les services à la personne, tels que les professions médicales et paramédicales. Il faut créer un centre dynamique pour éviter les déplacements trop longs.

Ce regroupement implique le déplacement des commerces actuels dispersés dans la commune dans le centre bourg.

L'objectif est d'inciter les habitants de la commune à venir dans un centre bourg attractif où ils trouveront un panel conséquent de produits de consommation courante (commerces, services). Les commerces de proximité permettront également de drainer encore davantage les populations des communes voisines en leur offrant un panel de choix de commerces et d'activités.

Ce regroupement a pour but le confort de vie de l'ensemble des habitants, mais surtout des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite.

Les personnes qui habiteront dans les logements sociaux construits proche du centre auront la possibilité de s'y rendre à pied.

L'activité économique du centre bourg est également en lien avec la présence des équipements publics situés à proximité (écoles, mairie, cantine, gymnase, dojo, salle des fêtes)

2) Préservation de l'agriculture

L'agriculture est un secteur économique important de la commune.
La superficie de la commune (1845 ha) implique une protection de ces espaces.

La protection des espaces agricoles dans les secteurs de grande valeur agronomique est une nécessité. La commune compte actuellement 11 exploitations agricoles professionnelles dont 2 exploitations classées, ce qui fait de cette activité un pôle économique particulièrement important à sauvegarder.

Les exploitations agricoles sont présentes sur l'ensemble du territoire communal hors zones urbanisées et exploitent aussi le marais lorsque ce dernier n'est pas inondé. L'élevage joue donc un rôle régulateur dans l'écosystème du marais qu'il convient de préserver.

En outre, le développement de l'urbanisation doit se réaliser en synergie avec le maintien de l'activité agricole. L'enjeu est d'éviter les conflits entre l'agriculture et l'habitat pour éviter de supprimer les continuités agricoles et de bâtir à proximité des exploitations ou des bâtiments agricoles.

Il est indispensable de veiller à la pérennisation du tissu agricole dans les zones sensibles situées en particulier entre le bourg et Robehomme, mais aussi au nord-ouest du bourg dans la zone de bocage.

Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation pourra utilement être mis en place.

La conservation du patrimoine agricole permet également à la commune de préserver son identité rurale même si l'augmentation de la population et du nombre de logements impliquent nécessairement une certaine « rurbanisation », notamment du bourg de Bavent. La colline de Robehomme restant à cet effet plus authentique et rurale.

3) L'accroissement de l'offre d'habitat

Projection démographique

La commune de Bavent doit mettre en œuvre l'ensemble des possibilités qui lui sont offertes pour faire progresser sa population. La projection démographique escomptée détermine une progression de **entre 400 et 450 habitants** environ à échéance du plan local d'urbanisme.

La commune souhaite se développer de manière mesurée et en rapport avec la projection démographique soit autour de **2 200 habitants** d'ici 15 à 20 ans.

La politique de développement souhaitée

Bavent souhaite mettre en œuvre une politique de densification des espaces bâtis et d'extension de l'urbanisation en continuité des espaces déjà urbanisés du bourg.

Actuellement, la commune souffre d'une pénurie de terrains à bâtir et seul le solde migratoire positif et le solde naturel stabilisé permettent de maintenir un niveau de population stable.

L'axe de développement pour la commune, se fera en fonction des contraintes environnementales et urbanistiques fortes. Il sera privilégié une densification de l'espace bâti existant au centre bourg et un étalement mesuré de l'urbanisation en périphérie immédiate des secteurs déjà urbanisés.

La densification du centre bourg

L'espace bâti actuel, mis à part le bâti ancien souvent patrimonial, ne permet pas d'envisager de restructuration de quartier du fait que l'urbanisation est récente. Il doit s'agir d'une politique de densification par comblement de parcelles non encore urbanisées.

Toutefois, la commune souhaite mettre en œuvre une incitation à la restauration de quelques bâtiments du bâti ancien pour permettre une location à vocation sociale. Cela permettra de résorber en partie la question du logement vacant et augmentera l'offre de logements sociaux.

Il est nécessaire de densifier le centre bourg pour mieux marquer l'aspect de village afin de favoriser un véritable lieu de vie.

L'extension de l'urbanisation

La commune doit donc ouvrir des terrains à bâtir pour attirer de nouvelles populations et notamment des personnes jeunes avec enfants pour soutenir et pérenniser la vitalité du groupe scolaire et des équipements publics.

L'urbanisation nouvelle devra se réaliser en continuité de l'urbanisation existante.

L'urbanisation en long en bord de voie ne pourra se réaliser que s'il existe une possibilité réelle de comblement de dents creuses pour rejoindre un groupe d'habitations isolées qui pourra être amalgamé au bâti du village.

Ainsi, chaque année, quelques terrains doivent pouvoir être ouverts à l'urbanisation. La proportion doit dépendre notamment de la question scolaire, le renouvellement des effectifs scolaires étant la pierre angulaire de l'accroissement du bâti.

Une vie réelle, une attraction du centre bourg doit être le pendant de cette évolution pour que les nouveaux arrivants se sentent appartenir à la commune. Des commerces de proximité et des services doivent permettre de créer ce lien social.

La mixité urbaine et sociale

La typologie d'habitat

Pour mettre en œuvre une politique efficace de développement de l'habitat, la commune souhaite diversifier la typologie d'habitat proposée pour attirer une population socialement diversifiée.

Une synergie de développement de l'habitat doit être trouvée pour favoriser la mixité urbaine et sociale. Une offre variée de l'habitat en fonction de la demande doit être proposée sur l'ensemble du territoire bâti. Il pourra s'agir de :

- o maisons de ville,
- o pavillons,
- o petits collectifs, intermédiaires

Les futurs lotissements seront réalisés sous forme de groupe d'habitat, mais avec la possibilité de raccordement pour des opérations d'aménagement successives qui viendraient conforter la première. L'implantation des bâtiments devra être telle que l'exposition au sud soit privilégiée.

La commune souhaite également favoriser la réalisation d'un habitat écologique et économique s'intégrant dans l'environnement.

Le ratio moyen d'aménagement à respecter dans les zones d'urbanisation est de **15 logements/ha.**

Le projet municipal contient un certain nombre de zones d'urbanisation future afin, justement, tenir compte du futur : cela exprime une volonté municipale de se projeter positivement dans un avenir où l'espace ne se sera pas un blocage mais plutôt un lieu de pratiques modernes d'aménagement, d'innovation pour le bien vivre ensemble. 20,6 ha d'urbanisation à dominante d'habitat sont prévus au PLU pour porter ce développement futur.

Ces zones d'urbanisation future ne sont pas toutes ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du PLU : elles font l'objet d'un phasage entre les zones 1AU qui seront les premières à être ouvertes à l'urbanisation (par le PLU), les zones 2AU qui pourront être urbanisées une fois les zones 1AU achevées et les zones 3AU sont la phase trois et terminale de l'aménagement de Bavent.

La question sociale

En outre, le manque de logements sociaux, même s'il est relatif, devra trouver une réponse dans un léger accroissement de l'offre en permettant la réalisation de quelques logements de ce type au sein des futurs programmes immobiliers qui seront construits.

La mixité sociale se réalisera sur la partie dense de la commune, à proximité immédiate du centre.

Une réserve foncière pour la construction de bâtiments à caractère social pourra être créée.

Il sera mise en œuvre une politique de veille foncière pour l'exercice du droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser du règlement graphique pour permettre à la commune d'être informée de l'ensemble des ventes de terrains et d'immeubles et préempter les immeubles qui lui semble nécessaire dans le cadre du développement des projets communaux.

Le SCoT de Caen Métropole recommande un ratio de 10% de logements sociaux sur le nombre de logements créés.

Les hameaux

Il n'est pas prévu de possibilité de développement des hameaux sauf un quartier du territoire de Robehomme.

Sur la partie basse de Robehomme (rue Vitrée), l'urbanisation est envisagée en partie gauche de la route, sur les espaces qui ne sont pas inondables. Il s'agit de comblement de dents creuses. Cette densification du bâti ne pourra dépasser une dizaine de pavillons à moyen terme.

Sur la partie haute de Robehomme, l'urbanisation est déjà importante et l'urbanisation ancienne doit être protégée. Il n'y a plus de terrain urbanisable.

L'urbanisation sur cette partie de la commune devra respecter l'architecture locale patrimoniale. Elle devra être très paysagée et les haies mono spécifiques notamment de conifères y seront interdites, afin de maintenir la cohérence des haies existantes sur le territoire.

Le hameau de Chef de rue pourrait être raccordé au bourg en préservant la voie piétonne/cyclable et en ne gênant pas les agriculteurs.

Il s'agit d'un projet à moyen ou long terme mais en aucun cas de projet immédiat car les superficies à urbaniser seraient trop importantes pour mener à bien ce projet rapidement.

Une distinction devra être effectuée entre le cœur de chef de rue et le raccordement qui ne pourra intervenir qu'à très long terme.

4) Développement des équipements structurants

La commune de Bavent est passée d'un fonctionnement rural à un fonctionnement rurbain. Le bâti et les équipements publics nouveaux en témoignent.

Des équipements publics majeurs autour ou près du grand poumon vert formé par les terrains de sport sont déjà largement développés. (Salle polyvalente, salle des fêtes, cantine, bibliothèque et école, terrains de boules et football, plateau d'évolution et de basket, gymnase).

Un accroissement harmonieux des équipements publics

L'objectif est de trouver un développement cohérent des équipements structurants en rapport avec l'accroissement du nombre de logements, de la population et des activités économiques pour créer un bourg durable.

Il sera indispensable de permettre un accroissement harmonieux des équipements publics intergénérationnels.

Toutefois, le taux d'équipement public est déjà important pour la taille de la commune. Il ne s'agit donc pas de multiplier les équipements existants mais de cibler en fonction des demandes particulières.

Une extension du cimetière de Robehomme est nécessaire, ainsi que sur Bavent.

La sécurisation des entrées/sorties et des déplacements Déplacements

La découverte de la commune et la sécurisation des déplacements pourront se réaliser par la création d'itinéraires de modes de déplacements doux alliant la marche à pieds, le vélo sur des itinéraires sécurisés. L'objectif est de pouvoir relier de tous points urbanisés le centre du village.

Il pourra s'agir d'itinéraires de déplacements inter quartiers pour rejoindre le centre bourg, mais aussi d'itinéraires de découvertes touristiques.

Les voies piétonnes et cyclables devront être indépendantes, dans la mesure du possible, des voies routières pour une sécurisation optimale. Le cas échéant, des emplacements réservés seront mis en place pour élargir l'emprise des voiries ou pour créer ces voies.

Une étude hydraulique sur l'ensemble de la commune est actuellement menée et il serait possible de profiter des noues et des accotements des fossés pour réaliser une partie de ces chemins. Les préconisations déterminées dans l'étude hydraulique menée par la SOGETI seront prises en compte dans les futurs aménagements.

Sécurité

La sécurisation du virage au carrefour de la RD 236 en venant de l'église de Bavent et de la RD 224 est une nécessité. Il s'agit de dégager la visibilité mais aussi de diminuer la vitesse des véhicules.

Une question cruciale est la sécurisation de la sortie de Bavent sur la RD 513 qui est très dangereuse.

Un nouveau tracé de voie pourrait être envisagé en concertation avec les services du Conseil Général, en relation avec le développement de la zone d'activité se trouvant directement aux abords du carrefour de la RD 224 et de la RD 513.

Une attention particulière sera aussi portée sur le secteur de Robehomme (Rue vitrée et entrée du village au niveau du pont situé à l'extrémité).
