

# GAVRUS

Département du Calvados (14)

Commune de Gavrus (*maitre d'ouvrage*)

## Révision du Plan d'Occupation des Sols Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

### II. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

#### Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 19 octobre 2017.

Le Maire  
Philippe BOUCHARD

Emergence  
102 Ter, Avenue Henry Chéron  
14000 CAEN  
02.50.08.76.48  
contact@emergence-urbanisme.fr

**É**MERGENCE  
ÉTUDES ET CONSEILS EN URBANISME

## Tables des matières

|   |   |
|---|---|
| Le contexte normatif.....   | 2 |
| L'objectif n°1 : Préserver l'esprit du village et assurer une gestion économe de l'espace.....      | 2 |
| L'objectif n°2 : Organiser un développement modéré.....   | 3 |
| L'objectif n°3 : Protéger les continuités écologiques et développer la qualité du cadre de vie..... | 4 |
| L'objectif n°4 : Accompagner les évolutions des servitudes d'utilité publique.....                  | 4 |
| L'objectif n°5 : Encourager l'emploi dans le cadre des projets urbains et agricoles.....            | 5 |
| L'objectif n°6 : Envisager un rapprochement ou des synergies avec les communes voisines.....        | 5 |

## Le contexte normatif

Les lois Grenelle et ALUR ont assignés de nouveaux objectifs au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il doit :

- Définir 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 ;
- Arrêter 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, pour l'ensemble de l'EPCI ou de la commune ;
- Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain que le rapport de présentation doit justifier. Depuis la loi ALUR, ces objectifs doivent être chiffrés (disposition d'application immédiate que les PLU déjà approuvés intègrent lors de leur prochaine révision).

## L'objectif n°1 : Préserver l'esprit du village et assurer une gestion économe de l'espace

L'esprit du village est celui d'un bourg groupé, constitué autour d'un maillage structurant.

L'objectif est d'appuyer le développement sur l'existant, en confortant la porosité urbaine et les liaisons interquartiers.

L'espace de convivialité constitué de la place Royal Weich Fusiliers, du foyer d'accueil Jean Bosco, d'équipement administratif ou loisirs devra être maintenu. Il pourra être revisité par des aménagements ou constructions assurant la vocation définie.

L'objectif est aussi d'appuyer la silhouette de village sur des entrées de ville, nouvelles ou davantage mises en évidences, et sur des lisières urbaines paysagées.

8,45 hectares ont été urbanisés, en extension urbaine (1NA), durant la dernière décennie. Cette surface a connu une densité nette moyenne avoisinant les 15 logements / ha. Le POS en vigueur affiche, par ailleurs, un potentiel important de développement complémentaire.

En premier lieu, l'objectif de gestion économe de l'espace, pour la période à venir, est de s'inscrire dans les orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale de Caen Métropole. Ainsi, l'extension urbaine à vocation d'habitat (zone AU) sera au plus égale à 4,5 ha.

Aussi, l'extension urbaine à vocation d'habitat (zone AU) sera réduite d'environ 45% par rapport à la surface consommée durant la dernière décennie.

De plus, l'objectif est de mettre en évidence l'intérêt agronomique des terres sur la frange Sud du bourg. Dans le POS en vigueur, partie de ces terres sont affichées comme potentiellement urbanisables, le PLU entend les « rendre » à l'agriculture. Au global, la vocation agricole d'une surface d'au moins 5 ha sera réaffirmée par le projet relativement au POS.

La densité nette des habitations à créer sera au minimum de 12 logements / ha. Des formes plus urbaines seront également recherchées, notamment dans le cadre d'espaces urbains à affirmer. Les formes plus urbaines pourront participer à diversifier le parc de logement et à développer la mixité intergénérationnelle.

Près de la moitié du développement de l'habitat s'effectuera en densification de la zone urbaine.

## **L'objectif n°2 : Organiser un développement modéré**

L'objectif de la Commune est de permettre la poursuite d'un développement modéré de la population.

Ce développement modéré doit conduire à davantage de liaisons interquartiers et à diluer les déplacements. Il doit participer à la cohérence de la trame urbaine et dessiner de façon harmonieuse le village de demain. La cohérence urbaine est la motivation principale.

Le projet doit préparer l'avenir et s'inscrire dans une démarche prospective. Aussi, le point de départ des réflexions intégrera les opérations réalisées depuis le dernier recensement légal de l'INSEE.

Les dernières estimations (INSEE et permis délivrés) présentent une population communale d'environ 600 habitants. La nouvelle période, ouverte par l'approbation du PLU, conduira la population à progresser pour atteindre de l'ordre de 700 à 725 habitants d'ici une quinzaine d'années.

Considérant le desserrement démographique, cet objectif pour se réaliser doit être accompagné de la création d'une soixantaine de logements.

Considérant le coefficient de rétention foncière de 25% qui pourra s'appliquer, notamment pour la partie du projet en densification, il est nécessaire d'offrir un potentiel global d'environ 80 logements pour atteindre l'objectif démographique fixé en 2030.

Le potentiel global correspondra :

- A environ 35 logements qui pourront s'organiser en densification de la zone urbaine, dès lors que des réinterventions sur un foncier complexe sont engagées.

- A environ 45 logements qui pourront s'organiser en extension urbaine à vocation d'habitat ou mixe (habitat activités économiques). Ce potentiel devra être accompagné d'un phasage.

Le coefficient de rétention foncière et les évolutions démographiques justifient l'espace de développement ultérieur situé au Nord du bourg. Son ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à une justification de l'évolution de ces critères à moyen terme.

### L'objectif n°3 : Protéger les continuités écologiques et développer la qualité du cadre de vie

L'objectif est d'identifier la vallée de l'Odon comme une trame verte et bleue à protéger.

Le plateau à dominante agricole est incisé par le vallon du Pont Neuf. L'intérêt naturel du vallon sera préservé.

Les haies, boisements ou éléments remarquables seront spécifiquement identifiés et préservés.

L'objectif est, autant que possible, d'accompagner la lisière du village d'une ceinture « verte » doublée de parcours de promenade bénéficiant aux populations locales.

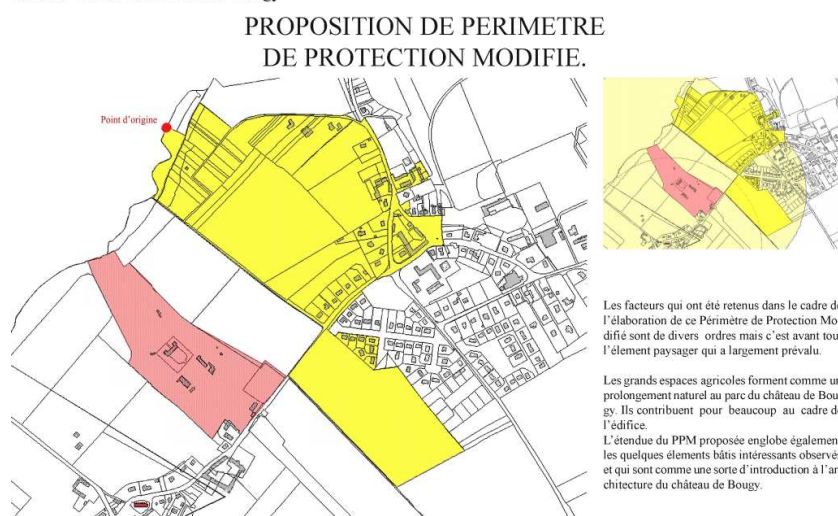
Des prolongements de ces parcours vers les secteurs d'intérêt naturel seront recherchés. Ils doivent permettre de révéler l'intérêt naturel du territoire aux usagers et habitants. Des boucles de promenade révélant les berges de l'Odon seront recherchées.

La protection de l'intérêt naturel n'exclura pas sa mise en valeur dès lors qu'elle est conditionnée au respect du caractère des lieux.

### L'objectif n°4 : Accompagner les évolutions des servitudes d'utilité publique

La procédure de Révision intégrera l'étude réalisée par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du Calvados. Cette étude conduit à adapter les périmètres de protection liés aux Monuments Historiques. L'objectif est d'intégrer cette contextualisation appropriée des périmètres.

Gavrus - PPM du château de Bougy



STAP du Calvados - proposition de périmètre de protection modifié - Août 2015

10

L'abandon du captage d'eau potable du Val, situé sur la Commune, est annoncé. Les protections accompagnant cette servitude évolueront. L'objectif est d'établir un projet qui intègre cette évolution.

#### **L'objectif n°5 : Encourager l'emploi dans le cadre des projets urbains et agricoles**

Le développement de la population s'accompagnera de possibilités de développement données aux activités en place. Activités ou équipements complémentaires ou compatibles avec la vocation dominante d'habitation sont recherchés par le projet, dont l'objectif est aussi d'encourager la mixité des fonctions urbaines.

L'objectif est de pouvoir garder un lien entre offre d'emploi ou d'équipement et offre de logement.

Les activités économiques bénéficiant aux populations locales seront recherchées. L'offre en espace économique se développera en complémentarité avec l'offre communautaire. Un espace mixte à dominante d'activités économiques est prévu à l'Ouest de du bourg.

L'objectif est de maintenir l'activité agricole. Elle pourra se développer notamment sur le plateau qui sera préservé à cet effet, en dehors des secteurs d'enjeux naturels. Un faisceau lié à l'éventuelle voie de contournement d'EVRECY pourra néanmoins limiter les développements agricoles sur le plateau.

Le développement de l'activité intégrera le programme de déploiement des communications numériques porté par le département.

#### **L'objectif n°6 : Envisager un rapprochement ou des synergies avec les communes voisines**



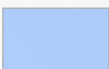


Dans son document d'urbanisme, la Commune a pour objectif de permettre un rapprochement ou des synergies avec les Communes voisines.

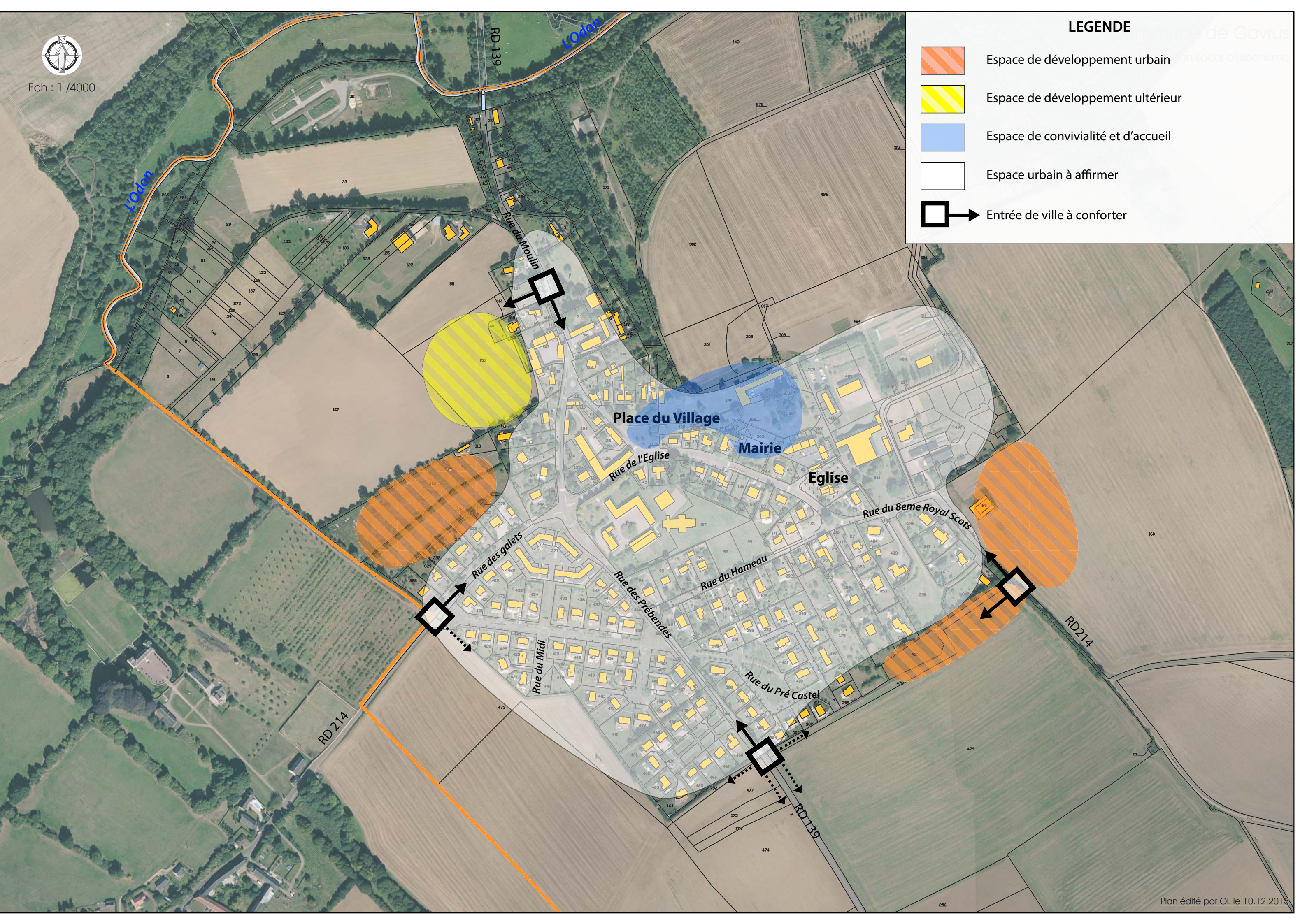
Les traductions règlementaires de cet objectif seront recherchées sous des échéances à définir.



Ech : 1 / 4000

### LEGENDE

-  Espace de développement urbain
-  Espace de développement ultérieur
-  Espace de convivialité et d'accueil
-  Espace urbain à affirmer
-  Entrée de ville à conforter











Ech : 1 / 7500

Vallée de l'Odon à protéger

LEGENDE

-  Plateau agricole à préserver
-  Vallée de l'Odon à Protéger
-  Réseau de desserte à conforter
-  Réseau de promenade à identifier ou conforter
-  Voie partagée
-  Déviation future

