

*Vu pour être annexé à la délibération qui l'a*

*Approuvé le 11 juin 2024*



# PLAN LOCAL D'URBANISME GOUSTRANVILLE

## 2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

**ATELIER**  
DE L'URBANISME



Dans un souci de préservation de son environnement, de promotion de nouvelles activités locales, du maintien de la qualité de vie de ses habitants, la commune a souhaité engager une procédure de révision de son PLU.

Par délibération en date du 3 novembre 2020, le conseil municipal de Goustranville a prescrit la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, poursuivant les objectifs suivants :

- Accompagner et maîtriser le projet de Campus équin international sur le site du Campus NEV en favorisant son intégration à la vie communale, en maîtrisant les flux induits, en soignant sa lisibilité ainsi que ses abords ;
- Créer un cœur de bourg organisé en lien avec le Campus équin avec une diversification de l'offre en équipements, en services et en commerces et la création d'une place de village ; adapter, sécuriser et assurer un traitement paysager de la Route Départementale n°675 ;
- Préserver le cadre de vie des habitants, maîtriser l'accueil d'une nouvelle population résidente et limiter fermement la consommation d'espaces agricoles et naturels ;
- Préserver les Marais de la Dives, à la fois en tant que supports d'une activité agricole à pérenniser, mais aussi à diversifier et/ou reconvertir, en tant que zones humides d'intérêt écologique majeur et réservoirs de biodiversité, en tant que paysages naturels de qualité et hautement sensibles et, enfin, en tant qu'espaces récréatifs et de loisirs, notamment en définissant et créant des parcours piétons/cyclistes et/ou équestres à inscrire au sein d'un schéma de déplacements doux intercommunal ;
- Anticiper les mutations liées au changement climatique.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) reprend ces objectifs et les retranscrit en respectant les principes de clarté et de concision attendus.

Quelques chiffres permettent de mieux comprendre la nécessité de mettre en œuvre ces objectifs à travers un document de planification :

- La superficie de la commune : 1035 ha, dont 71% en terres agricoles.
- La population est en croissance constante depuis 15 ans : **180** habitants en 2008, **234** en 2018, **400** environ en 2022.
- Près de 15h a ont été artificialisés, sur la commune, depuis le 1<sup>er</sup> lotissement en 1975.

Au vu de ces données :

La commune a pris conscience de l'étalement urbain pavillonnaire opéré sur les dix dernières années, et décide de mettre en œuvre une politique volontariste en évitant le développement urbain à destination d'habitat en extension urbaine. Anticipant ainsi la modernisation du cadre législatif en matière d'urbanisme (mise en application de la loi Z.A.N.) ici appliqué à l'échelle de la commune.

La commune nourrit un engagement à orienter le territoire vers un projet agricole faisant la part belle au maraîchage bio, aux circuits courts et à la filière équine en lien avec le Campus NEV.

La commune est sensibilisée à la protection de son capital naturel remarquable (protection des marais de la Dives, de ses composantes naturelles et écologiques comme les mares, les haies, les chemins ...) et de ses labels (actuels et en cours d'obtention).



# Les grands enjeux de la commune de Goustranville

A l'issue du diagnostic réalisé sur le territoire de Goustranville, la commune s'est fixé une liste d'objectifs pour mener à bien sa politique en matière d'urbanisme.

Les élus communaux veulent prévoir « le Goustranville de demain » en pensant les liens et l'intégration des différents quartiers de la commune, avec la prise en compte de la forte évolution démographique de celle-ci tout en limitant l'extension de l'urbanisation. Ils souhaitent également maintenir et pérenniser des activités agricoles et améliorer l'offre de service pour les habitants.

## **Le PADD a trois grands enjeux :**

- 1/ La limitation des nouvelles constructions et de l'extension urbaine
- 2/ La protection et la valorisation de l'environnement et des activités agricoles
- 3/ L'organisation du projet urbain en adéquation avec les besoins de Goustranville en services, équipements et infrastructures



## **Potentiel de densification (cf. L.151-5 Code de l'Urbanisme)**

Dans les zones résidentielles bâties de la commune (zones Urbaines du précédent PLU), un repérage des dents creuses et des espaces pouvant accueillir de la densification douce a été effectué. Ce travail de repérage ne s'est pas arrêté aux dents creuses qui seraient « immédiatement opérationnelles » (parcelles disponibles dans un lotissement par exemple). Ont également été repérés les espaces de densification douce, qui sont mobilisables dans l'absolu pour accueillir du logement (espaces verts résiduels, grands terrains privés parfois enclavés, etc.) mais qui sont tenus au phénomène de « rétention foncière ».



Potentiel de densification en zone bâtie

## Potentiel de densification

### 1,3 ha environ recensé en zone U :

- Espaces de « densification douce » : total cumulé de **13 370m<sup>2</sup>**  
Une fois le coefficient de rétention foncière (50%) appliqué à la densification douce, ce sont 7315 m<sup>2</sup> qui s'avèrent disponibles pour les projets de densification.

Rapporté à la densité minimale imposée par le SCoT NPA (14 lgts/ha) ce sont 10 logements qui pourraient être construit au sein du tissu bâti existant.

### Ce qui suffit à satisfaire le projet de développement de la commune

## Notion de point mort démographique

La notion de « Point d'équilibre » ou « Point Mort » est une des méthodes d'approches privilégiée pour mesurer les besoins en logements. Utilisée de manière prospective, cette notion permet d'évaluer les besoins globaux en logements à partir d'un certain nombre d'hypothèses d'évolutions structurelles.

Pour calculer ce point d'équilibre démographique, trois paramètres sont à prendre en compte :

- Le Desserrement des ménages (D)
- Le Renouvellement du parc de logement (R)
- La variation des résidences secondaire et logements vacants (RSLV).

Le calcul est détaillé au sein du rapport de présentation

9 Au total ce sont 9 logements qui seront nécessaires pour atteindre le point d'équilibre démographique à horizon 2035

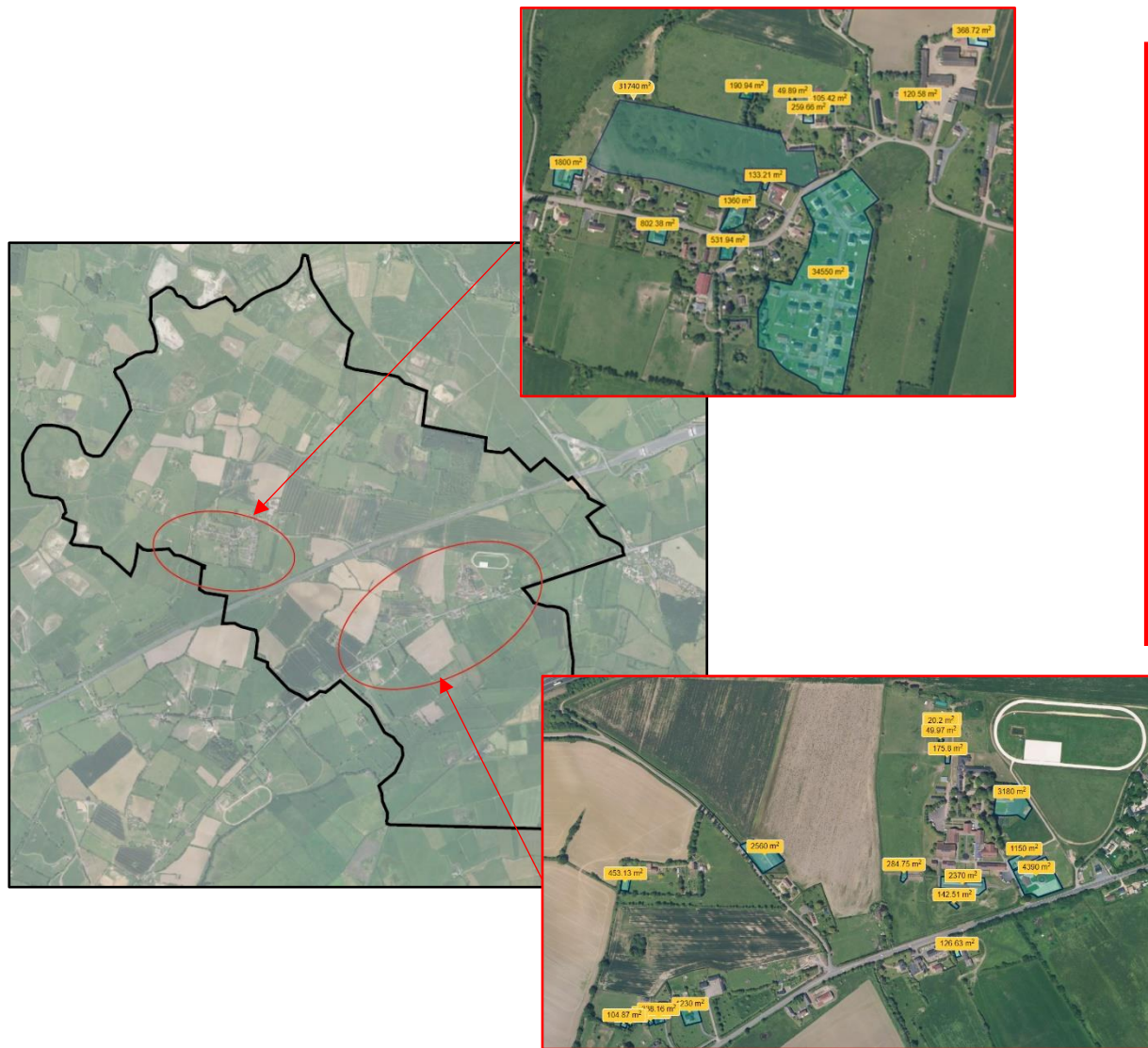
Compte tenu du fait que la commune ne souhaite pas prévoir de projet en extension urbaine, l'addition de ces deux facteurs nous donne le projet d'accueil communal à horizon 2035 pour le PLU :

**La construction d'environ 9 logements pour maintenir sa population à 520**

Les projets d'urbanisation en cours sur la commune (lotissements du hameau Saint Clair) permettent d'estimer la population résidente de Goustranville à horizon 2025 à 520 habitants.

**En conclusion, le projet d'accueil de la commune dans le cadre du PLU prévoit 520 habitants à horizon 2035.**

## Consommation d'espace sur les dix dernières années :



Le travail de diagnostic au sein de la commune a permis d'identifier et de calculer la consommation d'espace sur les dix dernières années

**Ce diagnostic territorial conduit à évaluer la consommation d'espace totale, à environ **9,6 ha** (entre 2012 et 2022)**

**Le souhait de la commune est de fermer toute extension de l'urbanisation dédiée à l'habitation.**

Le code de l'urbanisme précise à son article L.151-5 que cette consommation calculée sur les dix dernières années doit être réduite dans le cadre du présent projet communal.

## Objectifs de développement urbain

### Besoin en logements pour Goustranville à Horizon 2035.

Les objectifs de développements urbains de la commune s'articulent sur les chiffres suivants :

- Un recensement communal porte la population de Goustranville 2022 à 400 habitants.
- Deux opérations sont en cours de réalisation au moment des études : le lotissement du « haut des près », qui accueillera **35 logements**, et celui des « grands chênes », qui accueillera **10 logements**.
- La commune prévoit donc une population totale en 2025 de **520 habitants environ**.
- La commune de Goustranville souhaite, dans le cadre de son projet de développement, maintenir ces **520 habitants** à l'échéance du PLU, c'est-à-dire en **2035**.
- En intégrant les principes de desserrement des ménages, de mutation et de renouvellement du parc de logements, il faudra pour atteindre cet objectif environ **9 logements**
- Le travail d'identification des dents creuses ayant permis d'identifier **1,4 ha cumulés** de potentiel au sein du tissu urbain, **le projet d'accueil peut donc se réaliser sans extension urbaine nouvelle.**

#### Scénario:

Population supplémentaire 2022-2035 ≈ + 120 hab. env.  
Nb pers. / lgts en 2035 = 2,2  
Nombre de logement supplémentaire ≈ 54 logements



En 2035:  
520 habitants

Scénario:  
520 habitants  
≈ 45 lgts en +



Point d'équilibre:  
9 lgts



54 logements  
suppl. env.



45 lgts en cours de  
réalisation



Environ 9 lgts. Qui  
seront construits en  
dents creuses



Ratio:  
14lgts/ha  
Moyen-dense



Besoin d'environ  
0,6ha  
Identifiés dans les  
dents creuses

# I. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN



## 1. Limiter l'extension urbaine

### Moyens d'actions

- a. **Supprimer** les zones AU et AUe restantes prévues par le précédent PLU
- b. **Contenir** la surface consacrée au développement du Campus NEV à celle déjà occupée et à son objectif d'activité de formation et d'enseignement équin.
- c. **Intégrer** le Campus NEV dans le développement de Goustranville

## 2. Encourager le renouvellement urbain au sein des espaces déjà construits

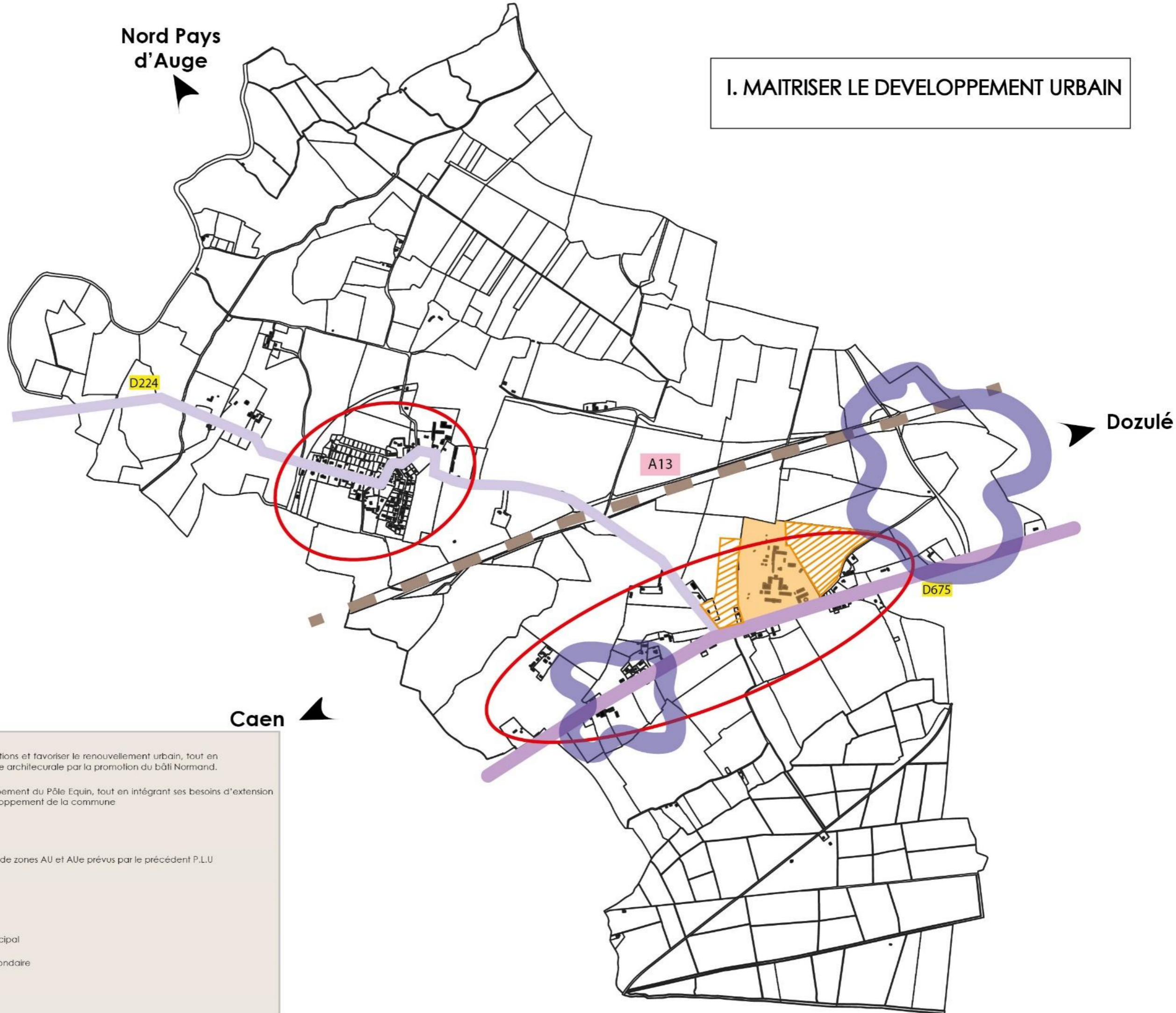
### Moyens d'actions







- a. **Ne pas prévoir** l'ouverture de nouvelles zones à destination d'habitats
- b. **Favoriser** le renouvellement et la rénovation des logements existants
- c. **Considérer** l'existant en travaillant sur les capacités actuelles et futures des réseaux et infrastructures



Nord Pays  
d'Auge

# I. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN



-  Limiter les îlots d'habitations et favoriser le renouvellement urbain, tout en préservant la cohérence architecturale par la promotion du bâti Normand.
  -  Restreindre le développement du Pôle Equin, tout en intégrant ses besoins d'extension dans le cadre du développement de la commune
  -  Abandonner les projets de zones AU et AUe prévus par le précédent P.L.U
- Conforter les liaisons avec l'extérieur:
-  Axe de desserte principal
  -  Axe de desserte secondaire
  -  Autoroute A13

## **II. PROTECTION, VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'AGRICULTURE**



## 1. Multipolarisation de l'urbain à Goustranville : Organiser les connexions

### Moyens d'actions

- a. **Valoriser** l'environnement et les connexions entre les composantes urbaines par la création de voies douces piétons/cyclistes notamment (projet de voie douce reliant Goustranville à Cabourg)
- b. **Prévoir** une réglementation qui favorise pour les projets futurs, l'intégration du style architectural typique du Pays d'Auge

## 2. Développer et protéger le patrimoine naturel de la commune

### Moyens d'actions

- a. **Favoriser / Permettre** l'émergence et la continuité de l'activité agricole de proximité (en partenariat avec le Campus NEV et NCPA)
- b. **Assurer** la protection des marais, haies, fossés et cours d'eau (mise en place d'un collectif d'élus pour la protection des mares)
- c. **Encourager** la mise en place de nouvelles haies ou aller vers la continuité des haies existantes
- d. **Sensibiliser** les acteurs du territoire aux pratiques non polluantes / circuits-courts
- e. **Communiquer** sur la qualité des paysages Nord Pays d'Auges et la découverte de l'environnement

## II. PROTECTION, VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'AGRICULTURE



Nord Pays  
d'Auge

Dozulé

Caen



Favoriser la protection et la valorisation des nombreuses mares du territoire de Goustranville



Inscrire le périmètre de protection des mares 2022



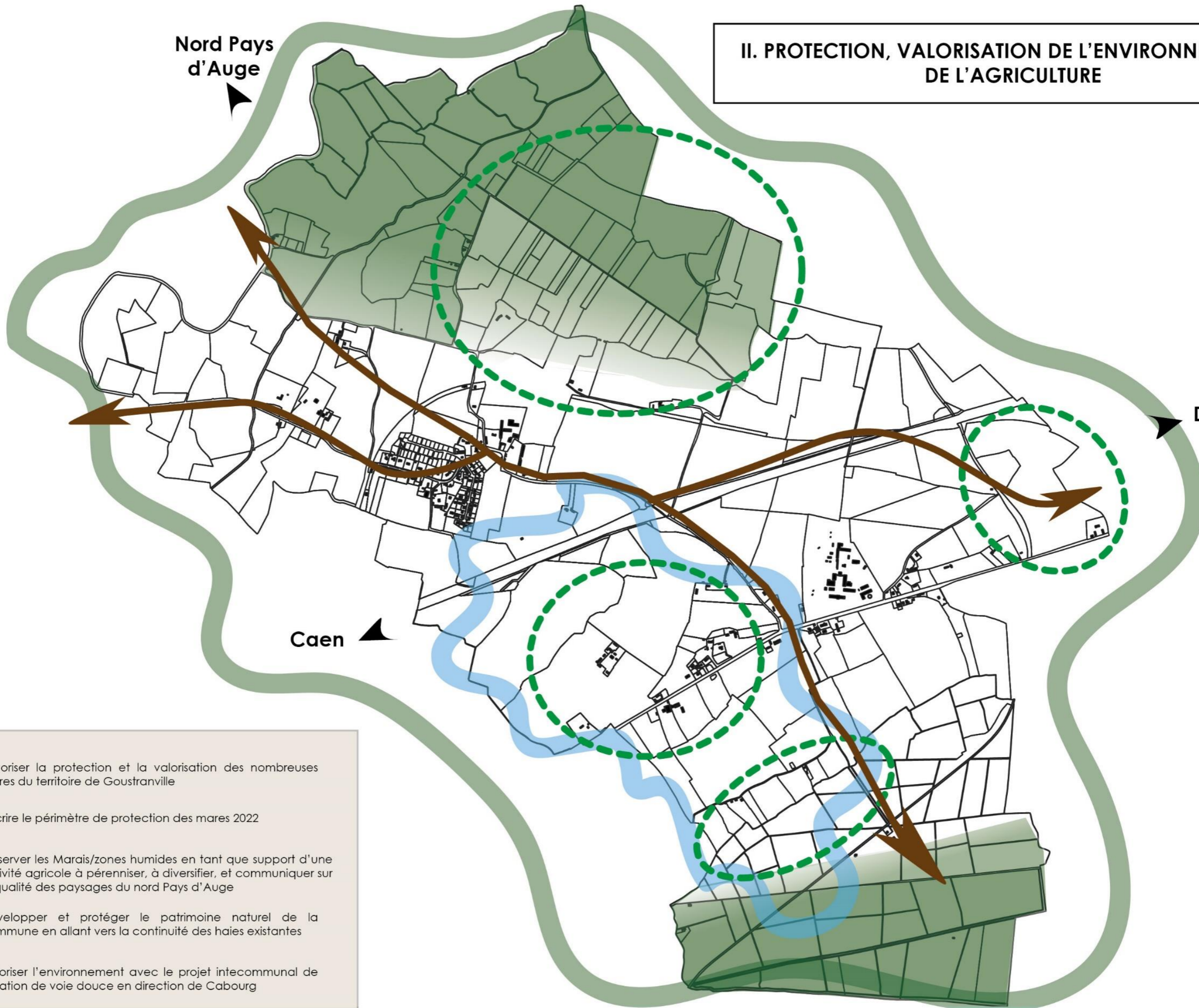
Préserver les Marais/zones humides en tant que support d'une activité agricole à pérenniser, à diversifier, et communiquer sur la qualité des paysages du nord Pays d'Auge



Développer et protéger le patrimoine naturel de la commune en allant vers la continuité des haies existantes



Valoriser l'environnement avec le projet intercommunal de création de voie douce en direction de Cabourg



**III. EQUIPEMENTS, SERVICES ET INFRASTRUCTURES : ORGANISER UN PROJET URBAIN EN ADEQUATION AVEC LES BESOINS DE GOUSTRANVILLE**



## 1. Cibler les espaces nécessaires au projet de développement de Goustranville

## 2. Interroger les besoins en services et infrastructures

### Moyens d'actions

- a. **Créer** et structurer un véritable cœur de bourg attractif et connecté au Campus NEV (requalification de la RD 675 pour gagner en sécurité, lisibilité et attractivité.
- b. **Organiser** géographiquement le développement de l'urbanisation sur le plan de zonage (restauration, produits locaux, créations d'espaces publics partagés.)
- c. **Prévoir** un règlement adapté aux enjeux urbains et paysagers identifiés
- d. **Connecter** les équipements présents sur la commune

### Moyens d'actions

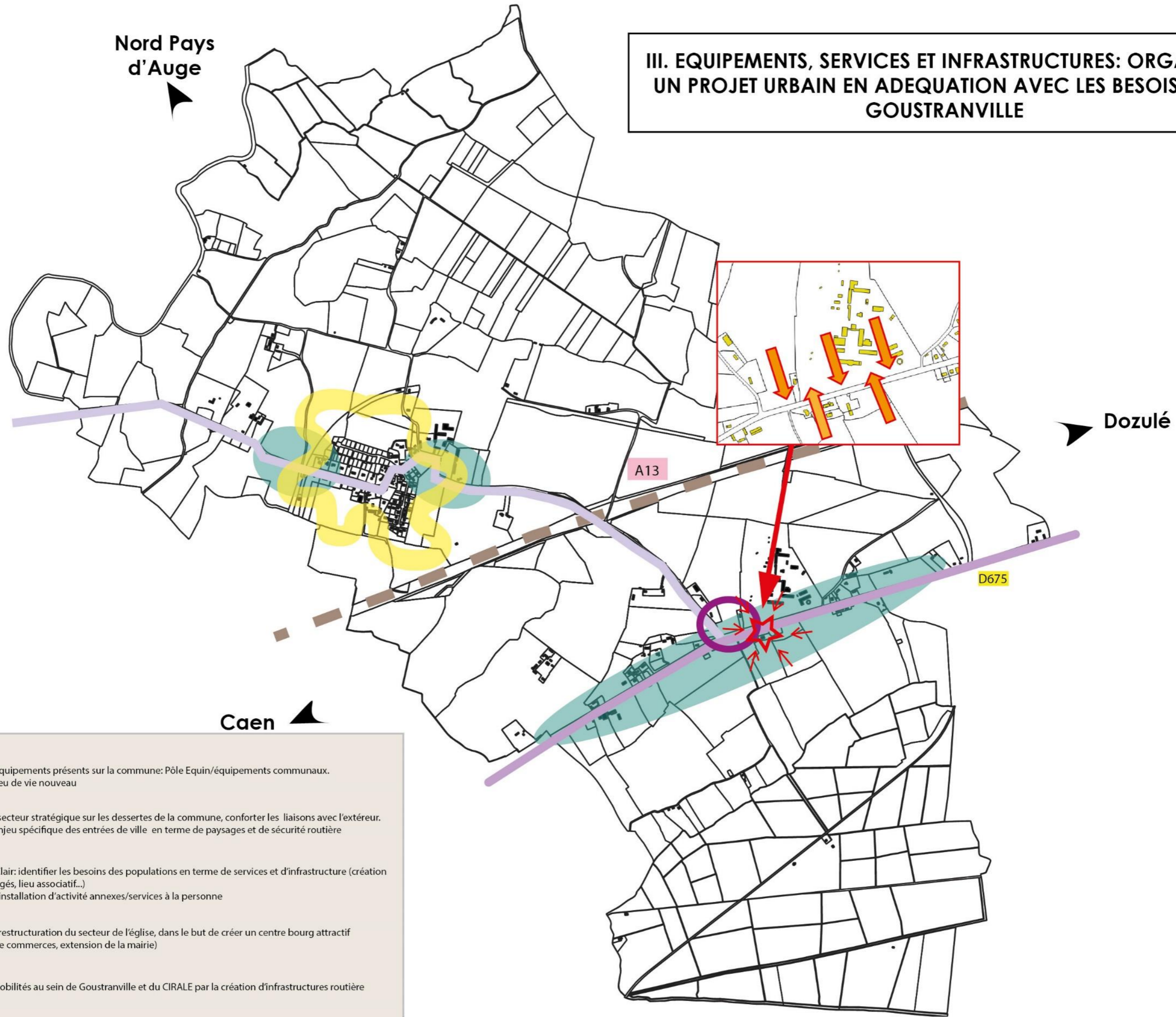
- a. **Anticiper** le rajeunissement de la population par l'arrivée de nouveaux habitants au hameau saint-clair, et les étudiants du Campus NEV.
- b. **Identifier** les besoins des habitants en termes d'équipement
- c. **Questionner** l'installation d'activités annexes, services à la personne au sein de la commune (espace multiservice, espace de loisir, espace associatif).






### 3. Travailler sur l'enjeu spécifique des entrées de villes et de qualité de vie

#### Moyens d'actions

- a. **Organiser** l'espace des entrées de ville en adéquation avec la sécurité routière et l'amélioration de mobilité (création de giratoire)
- b. **Travailler** les connexions entre entités urbaines
- c. **Renforcer** la mise en place des trames vertes, bleues, et noire sur la commune

### III. EQUIPEMENTS, SERVICES ET INFRASTRUCTURES: ORGANISER UN PROJET URBAIN EN ADEQUATION AVEC LES BESOISNS DE GOUSTRANVILLE



-  Connecter les équipements présents sur la commune: Pôle Equin/équipements communaux. Création d'un lieu de vie nouveau
-  Entrée de ville: secteur stratégique sur les dessertes de la commune, conforter les liaisons avec l'extérieur. Travailler sur l'enjeu spécifique des entrées de ville en terme de paysages et de sécurité routière
-  Hameau Saint Clair: identifier les besoins des populations en terme de services et d'infrastructure (création de jardins partagés, lieu associatif...) S'intéresser sur l'installation d'activité annexes/services à la personne
-  Travailler sur la restructuration du secteur de l'église, dans le but de créer un centre bourg attractif (implantation de commerces, extension de la mairie)
-  Entretenir les mobilités au sein de Goustranville et du CIRALE par la création d'infrastructures routière (giratoire)