

COMMUNE DE BIVILLE SUR MER

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

4EME MODIFICATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE
BIVILLE-SUR-MER

Dossier approuvé le 30 mai 2024

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Etudes et Conseils en Urbanisme
11, Rue Pasteur - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE
Tél : 02 32 97 11 91 - Fax : 02 32 97 12 54 - Email : courriel@espacurba.fr

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est un document du dossier du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 modifié par la loi urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 Juillet 2010.

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de la commune dans le respect des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour l'aménagement de la ville.

Dans ce cadre, il peut préciser :

- les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux.
- les actions et opérations relatives à la restructuration ou la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles.
- les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer.
- les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers.
- les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111-1-4.
- les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de BIVILLE SUR MER affirme les principes majeurs des Lois SRU et ENE en inscrivant résolument la commune dans une logique de commune durable et solidaire.

A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU (article L.123-1 du code de l'urbanisme).

Le PADD constitue également un plan de référence dans le temps dans la mesure où ses orientations ne pourront être fondamentalement remises en question sans que préalablement une nouvelle réflexion ne soit menée en concertation avec les habitants pour définir de nouvelles orientations.

Ainsi, le PLU pourra faire l'objet de remaniements par le biais de procédures de modifications. Toutefois, une procédure de révision devra être engagée dans le cas où ces évolutions porteraient atteinte à l'économie générale du PADD (article L.123-13 du code de l'urbanisme).

Le diagnostic de la commune a fait apparaître plusieurs constats et enjeux à partir desquels la commune a retenu des priorités, traduites à travers le projet d'aménagement et de développement durables :

1 - Renforcement du centre bourg

La commune de BIVILLE SUR MER offre un cadre de vie de qualité, lié en partie grâce à son patrimoine naturel et bâti. L'une des volontés communales est donc, en premier lieu, de permettre une gestion cohérente du tissu bâti existant, passant par la construction en dents creuses et la réhabilitation des constructions existantes. Cela permettra d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales du noyau ancien.

L'urbanisation des dents creuses est à privilégier dans un principe de densification du centre bourg.

Le projet urbain de BIVILLE SUR MER autorise également une gestion des constructions excentrées situées sur le plateau agricole.

2 - Gestion du bâti existant sur l'ensemble du territoire

La commune de BIVILLE SUR MER offre un cadre de vie de qualité, lié en partie à son patrimoine bâti. L'une des volontés communales est donc de permettre une gestion cohérente du tissu bâti existant (hameau, constructions isolées), en autorisant la modification, l'extension, la réhabilitation des constructions existantes.

Ces éléments permettront de conserver les caractéristiques morphologiques des zones d'habitat plus diffus et de maintenir l'identité rurale de la commune.

3 - Gestion et développement des équipements publics

La commune de BIVILLE SUR MER est dotée de plusieurs équipements publics : la mairie, l'église, l'école, un équipement péri scolaire, une salle polyvalente, un stade ...

Bien entendu, l'un des objectifs communaux s'oriente vers la pérennisation et le développement de ces équipements publics existants. Le développement s'entend par la réalisation de futurs équipements scolaires en cohérence avec la nouvelle population à accueillir.

4 - Pérennisation des activités économiques existantes

La commune de BIVILLE SUR MER possède des services de proximité ou petits commerces et accueille également diverses activités artisanales, commerciales et de services sur son territoire dans une zone dédiée à cet usage.

La volonté des élus est, tout d'abord, de préserver ces activités implantées dans les différentes zones bâties du territoire, mais également de permettre, à travers le règlement du PLU, l'accueil éventuel de nouvelles activités artisanales, commerciales ou de services, dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec le tissu bâti environnant. Le maintien de ces diverses activités économiques représente un enjeu pour le dynamisme et la qualité de vie sur la commune.

La commune de BIVILLE SUR MER souhaite également répondre au projet intercommunal de création d'une zone d'activités.

5 - Développement de l'urbanisation

Depuis près de 40 ans, BIVILLE SUR MER voit son nombre d'habitants augmenter progressivement. De plus, la population de communale est relativement jeune. Toutefois, l'évolution des classes d'âges montre un phénomène de vieillissement de la population.

C'est pourquoi, les élus souhaitent maintenir la dynamique démographique observée afin de pérenniser les équipements publics et notamment l'école et garantir un renouvellement de la population communale.

Ainsi, l'un des principaux objectifs communaux s'oriente donc vers l'accueil de logements.

Une réflexion a été menée sur le principal pôle construit de la commune, à savoir le centre bourg, dans un principe de renforcement de l'enveloppe bâtie existante.

L'offre de logements envisagée en confortement du bourg doit permettre de satisfaire les demandes les plus variées. Cette diversité porte autant sur la taille des logements que sur leur statut (locatif ou accession à la propriété), mais également sur les ménages concernés (personnes seules, jeunes couples, familles, personnes âgées).

La diversité de cette offre constitue un élément déterminant de mixité sociale et de vitalité communale. Le bailleur SODINEUF HABITAT NORMAND a acquis des terrains sur BIVILLE pour créer un quartier mixte en densification du cœur de bourg.

La réflexion communale porte également sur des formes urbaines adaptées, s'intégrant au tissu existant tout en répondant aux besoins en matière d'habitat et aux exigences du développement durable.

6 - Pérennisation des exploitations agricoles

L'activité agricole occupe une large partie du territoire de BIVILLE SUR MER. C'est une activité économique à part entière, qui permet aussi une gestion et un entretien du paysage.

Un des objectifs communaux réside donc dans le maintien de cette activité sur le territoire de BIVILLE SUR MER, à travers :

- la préservation des sièges d'exploitation identifiés lors de l'enquête agricole réalisée par **Espac'urba**.
- la protection des terres agricoles et plus particulièrement des terres attenantes aux corps de ferme en activité. Le PADD affiche le principe d'une zone agricole homogène : elle sert à protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

7 - Création de liaisons douces entre les équipements publics et le centre bourg et entre quartiers :

Le centre bourg bénéficie d'aménagements adaptés permettant les déplacements piétonniers et ainsi la desserte de l'ensemble des secteurs du bourg et des équipements publics. Les nouveaux secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation dans le bourg devront intégrer cette notion de liaisons douces afin de poursuivre le maillage existant.

Plusieurs sentiers de randonnée ont été identifiés sur le territoire de BIVILLE SUR MER. Une des volontés des élus correspond au confortement de ces cheminements qui participent à la découverte du site et du patrimoine bâti et végétal de la commune. De plus, ces sentiers permettent des déplacements doux en direction du hameau ou des constructions isolées.

Le tour de village a également été pris en considération dans le projet de PLU : les élus souhaitent le reconstituer : pour cela un emplacement réservé a été créé, sur une partie des fonds de parcelles bâties au Nord du bourg, en connexion avec un lotissement accepté.

8 - Protection des espaces naturels remarquables

Bien entendu, les espaces naturels de grande qualité, ainsi que les continuités écologiques font l'objet d'une attention particulière :

- protection de zones concernées par des mesures de protection règlementaires des milieux naturels (ZNIEFF de type I et II),
- comme évoqué précédemment, protection des espaces boisés, alignements d'arbres, de la mare qui ont un rôle hydraulique mais aussi esthétique et écologique car ils constituent un véritable « maillage végétal » sur le territoire communal et à proximité des pôles construits,
- maintien des corridors écologiques,
- maintien des coupures d'urbanisme en respect avec la loi littoral.

La volonté est donc d'affirmer la protection des espaces naturels et sensibles, et de valoriser au cœur des espaces urbanisés (pôles construits), la présence d'éléments de paysage.

9 - Protection de l'environnement et du cadre de vie

La qualité de l'environnement et du cadre bâti constitue un atout majeur d'attractivité pour la commune. Les espaces publics et les paysages, naturels et bâtis fondent l'image et l'identité de BIVILLE SUR MER.

Préserver et mettre en valeur ce patrimoine est un des enjeux du P.A.D.D.. Il sera ensuite traduit dans le PLU à travers une protection des éléments caractéristiques du paysage de BIVILLE SUR MER : les masses boisées, les alignements d'arbres, la mare, la frange littorale. Tous ces éléments du paysage et du patrimoine végétal ont été recensés dans le diagnostic communal et font l'objet d'une protection à travers les pièces règlementaires du PLU (plan de zonage et règlement).

Mettre en valeur ce patrimoine, le faire découvrir, consiste aussi à organiser les déplacements doux : piétons, promenade, vélo-route, GR 21, chaussées mixtes, zones de circulation apaisée. La commune pourra utiliser des outils pour les réaliser : orientations d'aménagement et emplacements réservés.

Dans les projets de développement, il est aussi important de prévoir leur intégration à long terme. Pour cela, des éléments doivent être prévus pour :

- végétaliser les zones d'extension,
- accompagner l'urbanisation en réalisation des ceintures végétales en rupture avec l'espace agricole.

La protection de l'environnement s'est aussi la protection de la ressource en eau : les gestion des eaux usées et pluviales devra être réglementée dans le règlement écrit.

Gestion des eaux pluviales et usées,

10 - Promouvoir le tourisme :

Intégrée dans le Pays de Caux, la commune de BIVILLE SUR MER dispose d'un patrimoine naturel remarquable et d'un réseau viaire doux important (GR21, ...). Le PLU doit être l'occasion de protéger ce plateau littoral afin de la préserver pour une meilleure découverte.

La qualité de l'environnement naturel et du cadre bâti constitue ainsi un atout d'attractivité pour la commune. Les espaces publics et les paysages, naturels et bâtis fondent l'image et l'identité de BIVILLE SUR MER.

Préserver et mettre en valeur ce patrimoine est un des enjeux du P.A.D.D.. Il sera ensuite traduit dans le document graphique du PLU à travers une protection des alignements d'arbres au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et des masses boisées, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

A noter également la présence d'un camping privé qu'il faut pérenniser.

11 - Prise en compte des risques naturels

A travers l'élaboration du PLU, les élus ont souhaité prendre les dispositions nécessaires afin de ne pas aggraver les risques, de garantir la sécurité des personnes et des biens et de permettre des occupations du sol compatibles avec la nature des risques connus. Ainsi les zones de risques ont été identifiées. La prise en compte de ces risques, dans le PLU, a été adaptée en fonction des caractéristiques du territoire et des enjeux.

Suivant son implantation géomorphologique (zone de plateau), la commune est confrontée à des problématiques hydrauliques : présence d'axes de ruissellements. La commune travaille en collaboration avec le syndicat de bassin versant de l'Yères et de la Côte sur ces thématiques. Un schéma de gestion des eaux pluviales intercommunal a d'ailleurs été réalisé.

BIVILLE SUR MER est également confrontée à la problématique des cavités souterraines et des effondrements de la falaise. Un recensement a été élaboré par un bureau d'études spécialisé.

Ces 2 premiers principaux risques naturels sont traduits sur le plan de zonage et des prescriptions adaptées sont intégrées au règlement.

12 - Prise en compte des communications numériques

Aujourd'hui, la desserte numérique des territoires constitue une thématique à intégrer dans les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme. En effet, il s'agit d'un outil de plus en plus utilisé : démarches administratives, développement du télétravail, installations de nouvelles activités, ...

Cette thématique a été intégrée dans les discussions du groupe de travail.

13 - Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

La volonté communale est de mener une réflexion conforme aux principes du développement durable. Dans ce cadre, le PADD identifie 4 objectifs visant à réduire la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain :

- lutter contre le mitage du territoire et l'étalement urbain,
- tendre vers une réduction de la surface consommée par logement, à travers une offre diversifiée de production de logement,
- réduire la consommation de l'espace de 20% par rapport au constat dressé depuis l'entrée en vigueur du POS.

Ces 3 points sont traduits à travers la délimitation des différents zones du PLU sur le plan de zonage, complété par le règlement.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Approbation du conseil municipal du 05 décembre 2014

- Tissu urbanisé existant à densifier
- Développement économique : activités existantes et futures
- Gestion des friches
- Protection des espaces et milieux remarquables
- Protection des espaces proches du rivage
- Centralité à renforcer
- Préservation des coeurs d'îlot
- Développement mixte : habitat, équipements

