

Plan Local d'Urbanisme de la commune de VER-SUR-MER

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPEMENT DURABLE



VU POUR ETRE ANNEXE A LA
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN
DATE DU :

Le maire :

Pièce n° 2



I- PARTIE INTRODUCTIVE

1. Le contexte législatif et réglementaire du P.A.D.D.

La loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.), a réformé notamment les documents d'urbanisme tels que les schémas directeurs et les plans d'occupation des sols.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) a donc disparu au profit du Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont le contenu et les objectifs sont sensiblement différents.

Afin de donner aux documents locaux une **forme positive, l'objet du PLU est d'exprimer un PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE de la commune.**

Art L.123-1 du Code de l'Urbanisme

"Les plans locaux d'urbanisme (...) comportent un **projet d'aménagement et de développement durable** qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics."

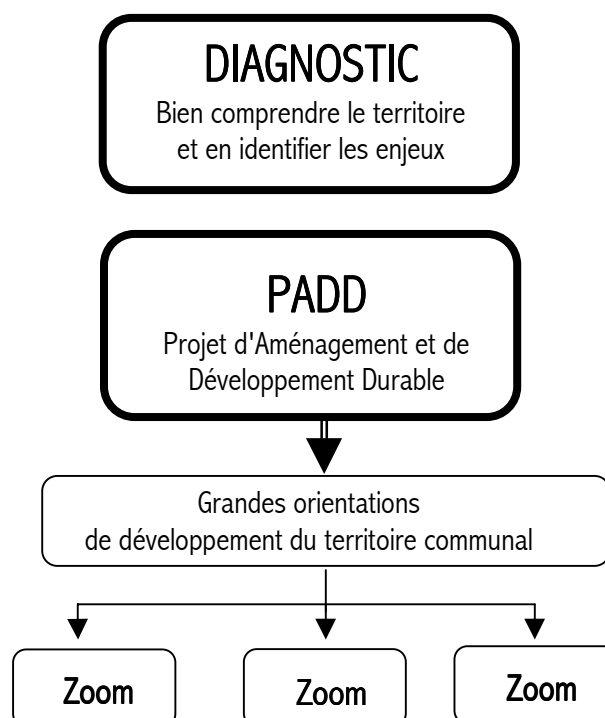
Ce projet doit satisfaire aux besoins définis à partir du **diagnostic**, établi aux regards des prévisions économiques et démographiques ; et il doit déterminer les conditions permettant d'assurer les objectifs fondamentaux du Code de l'urbanisme, visés aux articles **L.110** et **L.121-1**.

Suite à la **loi Urbanisme et Habitat du 03 juillet 2003**, le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ce projet se traduit non seulement dans le zonage et le règlement, il est également précisé par des orientations d'aménagement relatives à des secteurs particuliers ou des actions ou opérations d'aménagement. Les occupations et utilisations des sols (action de lotir, permis de construire) à venir doivent être compatibles avec ces orientations. Le tout, en cohérence avec le PADD et en conformité avec le zonage et le règlement.

Le PLU est donc pour les élus un **document plus exigeant (plus opérationnel)** que le POS, grâce à la détermination de ce Projet d'Aménagement et **pour les citoyens un document plus lisible, facilitant la concertation, à laquelle il est désormais systématiquement soumis.**

Le PLU enfin, grâce à ce projet, doit être pour les territoires concernés, un document plus riche car plus global et plus prospectif.



2. Le P.L. U. et le développement durable

L'article L.121-1 du Code de l'urbanisme, conformément à l'article L.110-1 du Code de l'environnement, définit la portée du développement durable pour les documents d'urbanisme, notamment les directives territoriales d'aménagement, les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme ou les cartes communales qui doivent respecter les principes suivants :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux.
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

II. LES OBJECTIFS PRIORITAIRES DE DEVELOPPEMENT

Les objectifs de développement s'articulent autour des enjeux identifiés durant les phases d'analyse et de diagnostic. Ils s'inscrivent dans une vision de développement durable et correspondent à la volonté des élus :

- D'assurer la préservation du patrimoine naturel et paysager communal,
- D'assurer un développement raisonné et de qualité sur la commune,
- De maintenir un équilibre social et économique sur la commune.

**Un objectif modéré de développement démographique à échéance de 10 ans :
(Taux d'accroissement annuel de 1%)
1600 habitants l'hiver et le double l'été**

Ces grands objectifs de développement se traduisent par un certain nombre d'orientations générales d'urbanisme et d'aménagement :

A) ASSURER LA PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DE LA COMMUNE

1. Préserver les espaces naturels sur la commune :

La diversité des différents éco-systèmes (marais, cordon dunaire, boisement, vallée de la Provence) de la commune de Ver-sur-Mer est importante et représente un atout pour la commune.

La préservation de ces espaces naturels est une orientation fondamentale et engage un certain nombre de prescriptions réglementaires.

Il s'agit en l'occurrence de :

- garantir la protection des ZNIEFF qui couvrent les espaces de dunes ou de marais arrière-littoraux,
- préserver les marais arrière-littoraux du Bessin qui recèlent de nombreux habitats d'importance communautaire justifiant leur désignation en site Natura 2000
- assurer la protection des espaces remarquables définis au titre de la loi Littoral (Platier rocheux du plateau du calvados, site classé des coteaux et marais de Ver-Meuvoines et le Domaine Public maritime qui les accompagne),
- sauvegarder la vallée de la Provence en tant qu'entité paysagère de qualité sur la commune,
- préserver les co-visibilités, source de qualité paysagère, et assurer la protection des espaces boisés.



- Mettre fin à la "cabanisation" du littoral et favoriser la remise à l'état naturel des espaces littoraux, au niveau du Paisty-Vert, occupés par des constructions illégales.



2. Prendre en compte les risques naturels :

La commune s'attachera à prendre en compte les risques d'inondation qui représentent un des risques naturels sur le territoire communal. Cet objectif se traduira notamment par une réduction des zones d'extension de l'urbanisation et par une politique de limitation des volumes d'eau pluviale générés par l'urbanisation.

Une attention particulière sera également accordée à la prise en compte des risques naturels liés aux mouvements de terrains identifiés sur le territoire communal.

3. Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti

Forte d'un patrimoine bâti exceptionnel, la commune se donne comme orientation de préserver les caractéristiques essentielles de son identité.

La conservation du patrimoine bâti d'origine rurale est l'un des objectifs forts, même si cet objectif ne doit pas occulter la nécessité de prendre en compte la variété du bâti sur la commune.

Les maisons remarquables feront l'objet d'une protection particulière afin d'assurer leur conservation.



B) ASSURER UN DEVELOPPEMENT RAISONNE ET DE QUALITE SUR LA COMMUNE

1. Economiser le foncier et la consommation d'espace :

La première ressource naturelle de la commune est son foncier. Ce patrimoine n'est toutefois pas inépuisable. Aussi les futures zones d'extension seront volontairement limitées afin de permettre un développement raisonnable de la commune, tout en participant à la lutte contre l'étalement urbain.

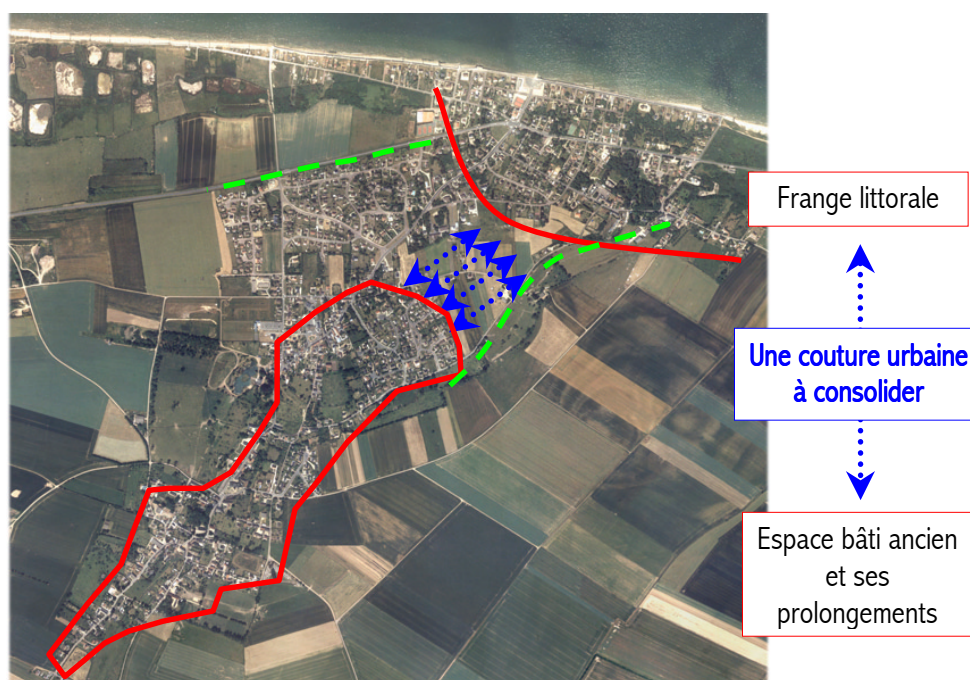
Par ailleurs, l'ouverture de nouvelles zones d'extension devra correspondre aux capacités des équipements publics et notamment en matière d'assainissement.

Sans bloquer le développement communal, le classement de secteurs d'urbanisation future en zones AU bloquées sera privilégié.

2. Consolider la couture urbaine entre la frange littorale et le bâti ancien :

La commune vise à conforter son espace urbain dense et à limiter le développement de nouveaux fronts urbains.

Cela passe par le renforcement de la jonction urbaine entre l'espace bâti ancien, structuré par la Provence, et l'espace bâti le long du Littoral.



3. Assurer la présence et la diversité des équipements et services urbains

Compte tenu des perspectives démographiques, et dans un souci de mixité sociale, la collectivité se donne comme objectif de favoriser la réalisation de structures destinées aux personnes âgées. Cela passe par la création d'un **parc de longévité** et d'une **maison de retraite**.

Dans le même ordre d'idée, il faudra prévoir les besoins à venir de la commune en matière d'équipements publics liés aux futures extensions urbaines (écoles, structures petite enfance, équipements sportifs...).

La **création d'une nouvelle station d'épuration** est un objectif prioritaire et sa construction sera entreprise dans les plus brefs délais. Elle est indispensable pour permettre l'accueil de nouvelles constructions et de nouveaux habitants.

4. Aménager des espaces publics de qualité :

Les espaces publics présents sur la commune sont multiples et variés. Il s'agit de maintenir cette diversité et l'enrichir.

Du point de vue de l'aménagement, un certain nombre de place et d'espaces de vie notamment le long du littoral feront l'objet d'orientations d'aménagement en recherchant la convivialité et la perméabilité urbaine.

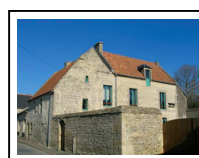
C'est notamment le cas de la place Winston Churchill et des abords de la plage (cales et dunes)

C) MAINTENIR UN EQUILIBRE SOCIAL ET ECONOMIQUE SUR LA COMMUNE :

1. Favoriser une diversité de l'habitat

Dans l'ensemble des secteurs urbains, la commune cherchera à assurer la diversité de l'habitat, en favorisant une diversification des formes urbaines dans les secteurs d'habitat existants ou futurs (petits collectifs, maisons de ville, habitat individuel intermédiaire, maisons accolées).

Il s'agit de tenir compte du caractère pluriel de la trame et du bâti communal, tout en assurant les conditions d'une préservation du cadre bâti ancien en centre-bourg.



2. Maintenir une diversité des activités économiques et en favoriser le développement :

A ce titre, l'activité agricole devra être confortée sur le territoire communal et son développement doit être garanti. Il en est de même des activités de pêches encore présentes sur la commune.

A travers la pérennisation de ces deux activités traditionnelles, la commune réaffirme son attachement à son caractère rural, à sa mixité sociale et ses paysages aussi bien naturels que socio-économiques.

L'accueil sur la commune de structures adaptées à l'hébergement de personnes âgées participe également de cet objectif de diversification des activités économiques.

Bien entendu, l'atout "Littoral" sera le pivot de l'action communal pour asseoir un développement touristique équilibré et respectueux de l'environnement.