

# P.L.U. DE LA COMMUNE D'ASNELLES

## PLAN LOCAL D'URBANISME



Vu pour être annexé à la délibération qui l'a approuvé  
le 8 juillet 2019

# 3.1

# P.A.D.D.

PROJET D'AMENAGEMENT  
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES





# INTRODUCTION - QU'EST-CE QUE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ?

## Portée juridique

L'article L 151-2 du Code de l'urbanisme stipule que les Plans Locaux d'Urbanisme comprennent « un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. »

L'article L 151-5 du code de l'urbanisme précise :

**« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :**

- **1° 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.**

- **2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.**

**Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

**Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment les spécificités paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »**

Prolongeant le diagnostic qui a permis d'identifier les forces, les faiblesses, les opportunités, les menaces et les enjeux du territoire de la commune d'Asnelles, le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables est la pièce maîtresse du PLU. Il définit les grandes orientations d'aménagement du territoire et doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à plus ou moins long terme.

Ces grandes orientations stratégiques sont complétées par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles sur certains secteurs spécifiques. Désormais, celles-ci constituent un document distinct opposable à toutes demandes d'occupation du sol.

## **Contenu**

Il s'agit de présenter le « Projet de Territoire » d'Asnelles. Il expose des objectifs politiques que portent les élus de la commune et non des outils techniques, qui eux seront définis dans le document d'orientations.

Conçu à l'échelle communale, le PADD est un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement et de développement durables engagées par les élus pour les années à venir. Le PADD est l'occasion de doter la commune d'un véritable projet territorial dans une démarche de développement durables dans ses dimensions économiques, sociales et environnementales. A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU.

## **Le PADD et la Loi ALUR**

Le PADD « Grenelle 2 » doit fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La Loi ALUR demande à ce que le PADD chiffre ces objectifs et les justifie :

- Sur la base de l'analyse de la consommation du foncier des 10 années précédentes (réalisée dans le diagnostic).
- Au regard des besoins de logements identifiés par la commune.

Les orientations prévues dans le PADD de la commune d'Asnelles sont conformes au Grenelle 2, à la Loi ALUR et à la LAAF et intègrent leurs évolutions législatives. Elles seront compatibles avec le document de planification qu'est le SCOT du Bessin

## Les grands enjeux de la commune d'Asnelles

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

Ainsi les élus d'Asnelles souhaitent développer leur commune tout en s'attachant à protéger le patrimoine bâti existant et les paysages de la commune, en améliorant le cadre de vie des habitants afin de leur apporter plus de services.

Il s'agit donc pour le PADD d'afficher clairement les objectifs à atteindre :

- Asnelles, un bourg bien structuré : une organisation urbaine compacte à préserver.
  - Mobilité : gommer les nuisances routières et développer la mobilité douce
  - Population : maîtriser les dynamiques de croissance
  - Logement : envisager un développement urbain harmonieux et cohérent
  - Environnement bâti : assurer la protection et le développement des tissus urbains caractéristiques d'Asnelles
- Asnelles, une commune attractive à bien des égards
  - Economie : conforter et développer le caractère de « ville du court chemin » de la commune d'Asnelles
  - Equipements : conserver, développer et enrichir les équipements existants et à créer
  - Environnement : un environnement rare et de qualité à préserver et mettre en valeur
  - Paysage : assurer la préservation des éléments constitutifs du cadre de vie d'Asnelles

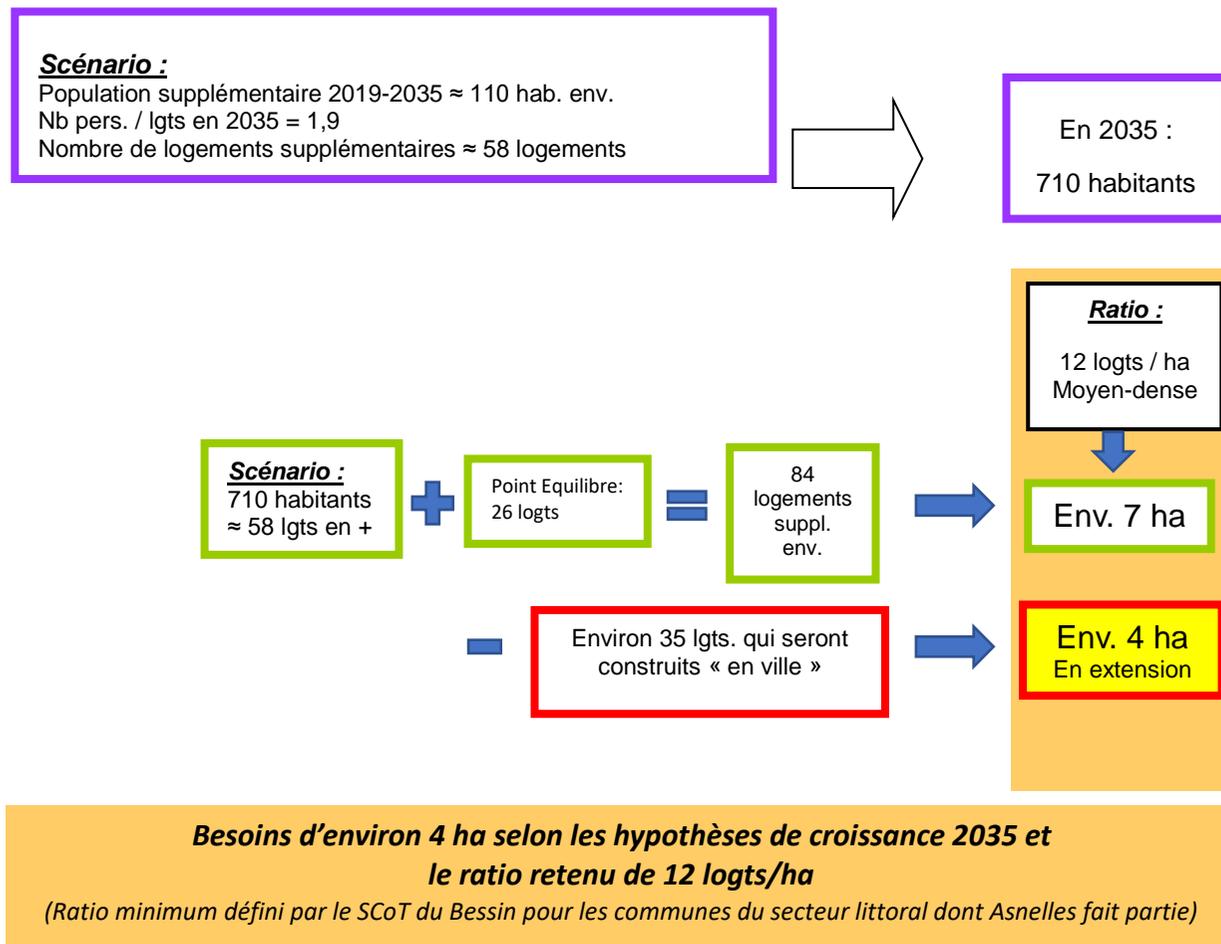
Ces objectifs découlent du travail d'observation et d'analyse qu'ont fait les élus dans la rédaction de leur diagnostic. Il faut rappeler ici les enjeux qui ont été dégagés, en fonction des thématiques étudiées :

## Objectifs de développements urbains

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

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

- La commune d'Asnelles prévoit un objectif d'environ **710 habitants** à l'échéance du PLU, c'est-à-dire **2035** ; soit environ **110 habitants supplémentaires**.
- En intégrant les principes de desserrement des ménages, de mutation et de renouvellement du parc de logements, il faudra pour atteindre ces objectifs environ **84 logements**.
- Le travail d'identification des espaces disponibles en ville ayant permis d'identifier 0,7 ha de potentiel en « dents creuses », et tenant compte des lotissements en cours de viabilisation, ce sont environ **4 ha** qui seraient nécessaires en termes de création de nouveaux secteurs d'urbanisation, pour satisfaire ces objectifs.
- Imposer la densification des zones à urbaniser **de 12 logts/ha minimum moyen en cohérence** avec le SCoT du Bessin.



## **A. Asnelles, un bourg bien structuré : une organisation urbaine compacte à préserver.**

Asnelles est une commune littorale avec des particularités architecturales et urbaines qu'il convient de protéger.

Le développement urbain de la commune doit être maîtrisé et intégré au tissu existant, en consolidant les infrastructures existantes qui participent à la qualité de vie d'Asnelles.

Cependant, un travail reste à réaliser sur les porosités entre le Nord et le Sud de la commune, ce qui passe notamment par la sécurisation de la RD 514.



## 1. MOBILITE : GOMMER LES NUISANCES ROUTIERES ET DEVELOPPER LA MOBILITE DOUCE

La commune d'Asnelles est desservie par un réseau routier structuré, qui permet de drainer les flux facilement. Cependant, la traversée de la commune par la RD514 ne marque pas l'entrée de ville, et ne sécurise pas cet espace pour les piétons.

La commune dispose de nombreux atouts pour développer la mobilité douce sur son territoire, avec des commerces regroupés et bien positionnés, des sentiers et des chemins qui traversent le territoire communal. La commune souhaite donc valoriser ce potentiel pour développer les modes de déplacements doux.

### Moyens d'actions :

- a. **Sécuriser** les liaisons Nord-Sud
- b. **Rompre** la monotonie de la RD514 (sécurisation des piétons)
- c. **Développer** et **renforcer** le réseau de voies douces et semi-douces
- d. **Prendre en compte** les possibilités de connexions piétonnes dans la localisation et l'aménagement des futures opérations
- e. **Porter** une réflexion globale sur les modes de déplacements doux du quotidien à l'échelle du bourg : signalétique, discontinuités, entretien des chemins, création de nouvelles connexions...
- f. **Connaître** les besoins en transports en commun et voir les adaptations possibles
- g. **Réinterroger** le dimensionnement de certaines voiries ou parkings en fonction de l'usage des lieux et dans une logique de rationalisation de l'espace.

## 2. POPULATION : MAÎTRISER LES DYNAMIQUES DE CROISSANCE

La commune d'Asnelles a connu une augmentation démographique importante jusqu'en 2007. Cependant, depuis lors, la commune connaît une stagnation de sa population.

Asnelles, commune attractive par son cadre de vie et par son offre d'équipement, doit donc penser à l'accueil d'une nouvelle population et retenir la population active de son territoire.

### Moyens d'actions :

- a. **Maîtriser** la dynamique de croissance de population et préserver le caractère rural de la commune et son cadre de vie spécifique, notamment en lien avec les résidences secondaires, afin de trouver un bon équilibre entre population locale et touristique
- b. **Envisager** Asnelles comme une commune attractive par son cadre de vie et son offre d'équipements
- c. **Retenir** sa population active sur son territoire en maintenant les services et équipements de proximité notamment transports en commun, structures sportives et culturelles, mais aussi par son offre de commerces de proximité
- d. **Permettre** l'accueil d'une nouvelle population plus mixte (population jeunes avec enfants) afin de contrebalancer le vieillissement de la population
- e. **Travailler** sur la stratégie foncière de la commune afin de maîtriser son développement

### 3. LOGEMENT : ENVISAGER UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX ET COHERENT

Le parc de logements de la commune d'Asnelles est principalement composé de maisons avec une part importante de résidences secondaires. La commune souhaite donc diversifier son offre de logement avec une mixité des types de logements pour offrir un parcours résidentiel complet.

#### **Moyens d'actions :**

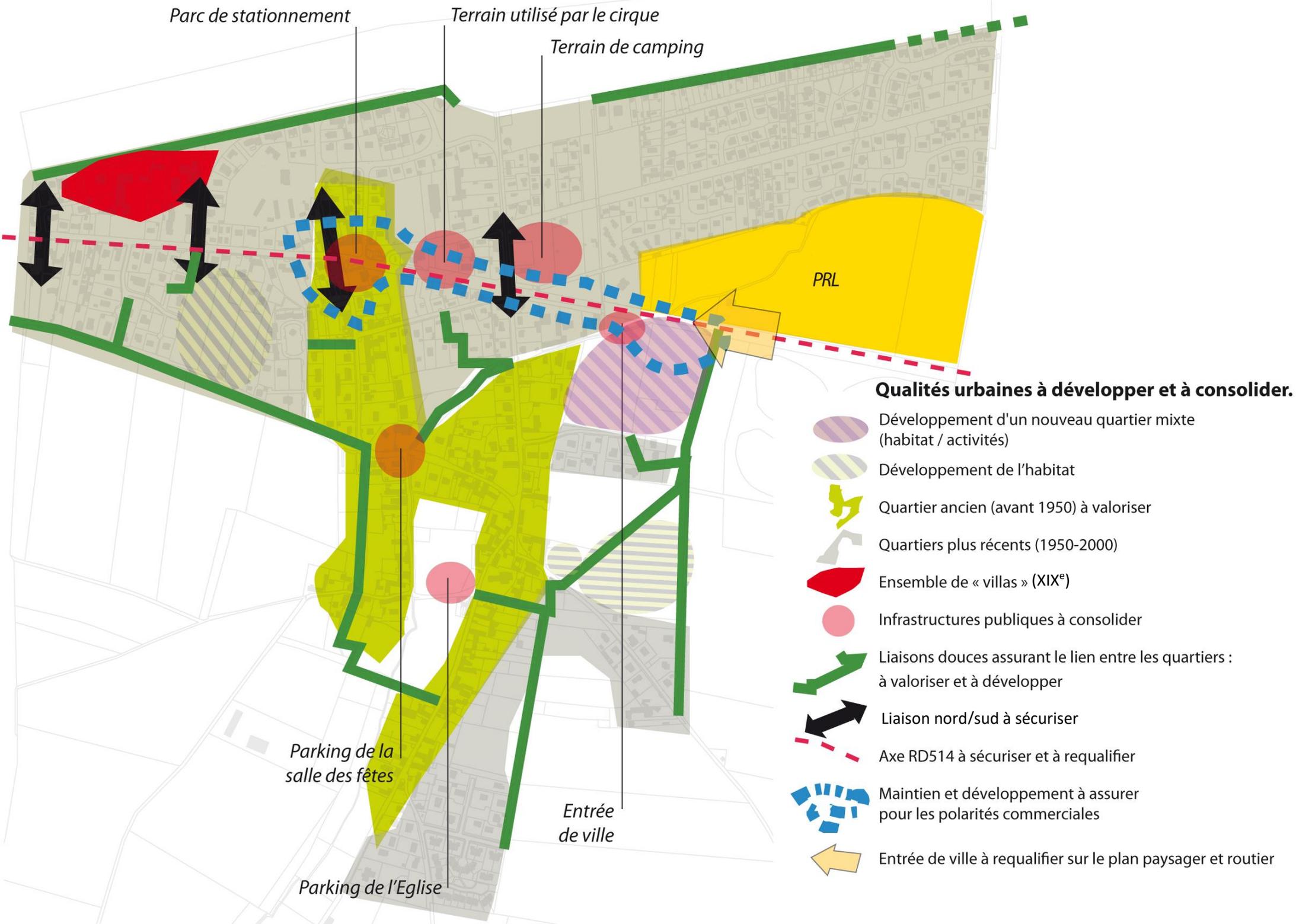
- a. Permettre** la construction de logements intermédiaires ou collectifs ou d'habitats voués à la location pour offrir un parcours résidentiel complet aux habitants :
  - Possibilités pour des jeunes actifs, jeunes couples avec ou sans enfants de s'installer sur le territoire communal
  - Possibilités d'installation de retraités qui auront accès à tous les commerces, services et équipements de proximité
- b. Promouvoir** la mixité des types de logements et de leur statut
- c. Ouvrir** à l'urbanisation des secteurs et des terrains pour permettre d'accueillir de nouveaux logements et ainsi rendre attractif le territoire pour une population résidentielle

#### 4. ENVIRONNEMENT BÂTI : ASSURER LA PROTECTION ET LE DEVELOPPEMENT DES TISSUS URBAINS CARACTERISTIQUES D'ASNELLES

Différentes typologies bâties ont été repérées sur Asnelles. Les caractéristiques architecturales des tissus urbains et des formes bâties sont généralement identifiables selon les époques de construction. Il convient d'organiser la préservation de cette mixité constitutive de l'identité de la commune.

#### Moyens d'actions :

- a. **Préserver** le patrimoine bâti ancien de la commune
- b. **Identifier** et **protéger** le patrimoine remarquable
- c. **Encourager** au développement de formes bâties variées qui s'intègrent dans l'environnement préservé de la commune
  - Trouver des règles d'implantation et de constructibilité qui permettent de recréer des quartiers de qualité
  - Recréer des effets de rue
  - Repérer les bâtiments remarquables afin d'en assurer leur préservation
  - Réfléchir sur la préservation de la structure bâtie du bourg ancien.



## B. Asnelles, une commune attractive à bien des égards

La commune d'Asnelles dispose des charmes d'une commune littorale avec des équipements nautiques et des paysages littoraux. Le cadre naturel d'Asnelles est riche et à mettre en valeur.

Ces éléments font d'Asnelles une commune touristique, non seulement pour son littoral mais également pour son histoire.

Cependant, la commune doit prendre en compte les contraintes fortes liées à la présence de l'eau.



## 1. ECONOMIE : CONFORTER ET DEVELOPPER LE CARACTERE DE « VILLE DU COURT CHEMIN » DE LA COMMUNE D'ASNELLES

La commune d'Asnelles compte sur son territoire de nombreuses activités économiques, notamment dans le domaine du commerce. De par son caractère dense, le bourg d'Asnelles profite donc d'activités de proximité, facilement et rapidement accessibles.

Asnelles profite également de sa position géographique pour développer le tourisme de loisirs et de mémoire.

### Moyens d'actions :

- a. **Conforter** la position d'Asnelles dans son rôle économique et commercial
- b. **Maintenir et renforcer** le nombre d'emplois sur la commune
- c. **Valoriser** les entreprises existantes sur la commune
- d. **Travailler et développer** le potentiel touristique du territoire de la CdC Seulles Terre et Mer : tourisme de mémoire et de loisirs, par une qualité d'accueil et une offre diversifiée d'activités, d'hébergement et de restauration.

## 2. EQUIPEMENTS : CONSERVER, DEVELOPPER ET ENRICHIR LES EQUIPEMENTS EXISTANTS ET A CREER

La commune d'Asnelles accueille sur son territoire de nombreux équipements sportifs et de loisirs mais aussi socio-culturels. Ces équipements renforcent l'attractivité de la commune.

Le tissu associatif de la commune est également riche avec des associations sportives, culturelles et sociales, la commune étant un territoire d'accueil des classes de mer et de tourisme social.

### Moyens d'actions :

- a. **Maintenir** le bon niveau des équipements publics sur la commune afin de préserver la qualité de vie des habitants
- b. **Conserver** et **développer** la vie associative dynamique de la commune
- c. **Travailler** sur la mutualisation des équipements avec la CDC Seulles Terre et Mer
- d. **Aménager** la station de lagunage pour y accueillir un poste d'observation ornithologique
- e. **Rentabiliser** les réseaux existants dans la planification des zones de développement
- f. **Permettre** le développement des communications numériques : intégrer cette problématique au plus tôt dans l'aménagement urbain et prioriser les zones d'équipements publics et commerciaux.
- g. **Prévoir** l'extension du cimetière existant, équipement bientôt saturé.

### 3. ENVIRONNEMENT : UN ENVIRONNEMENT RARE ET DE QUALITE A PRESERVER ET METTRE EN VALEUR

La commune d'Asnelles dispose d'un climat océanique, doux, favorable à la limitation des consommations d'énergie. Cependant le patrimoine bâti existant d'après-guerre et les résidences secondaires peuvent paraître comme potentiellement énergivores.

Asnelles souhaite donc concilier les enjeux d'efficacité énergétique avec la préservation du bâti ancien existant.

La commune est également soumise à des risques naturels, notamment liés à la présence de l'eau par la mer et la Gronde et doit veiller à gérer ces risques et ne pas les accentuer.

Asnelles compte sur son territoire de nombreux espaces naturels, des espaces fragiles que la commune souhaite protéger.

#### Moyens d'actions :

- a. **Concilier** les enjeux d'efficacité énergétique des bâtiments, de développement des énergies renouvelables avec la préservation des paysages et du caractère du bourg
- b. **Protéger** les espaces fragiles ou présentant un intérêt écologique et/ou patrimonial
- c. **Concilier** cette protection avec la valorisation de ces espaces vis-à-vis des visiteurs et usagers du territoire
- d. **Préserver** la Trame verte et bleue structurante mais également les éléments de nature ordinaire dans une logique de valorisation du cadre de vie
- e. **Gérer** la protection des espaces naturels à fort enjeu (haies, prairies humides...) avec les principaux usagers que sont les agriculteurs
- f. **Prendre en compte** les risques identifiés par une localisation adaptée des futures zones de développement urbain
- g. **Protéger** les zones humides pour leur rôle tampon en lien avec le risque d'inondation
- h. **Veiller** à ne pas accentuer les risques existants par un aménagement adapté (gestion des eaux pluviales notamment)

#### 4. PAYSAGES : ASSURER LA PRESERVATION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU CADRE DE VIE D'ASNELLES

La commune d'Asnelles est composée de différents paysages, faisant la richesse de son territoire avec une côte littorale, un paysage de vallon et des plaines cultivées.

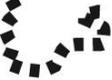
Asnelles doit donc préserver ces paysages et les nombreuses continuités vertes existant sur son territoire.

Cet environnement privilégié favorise le développement des mobilités douces via des chemins de promenade et de randonnée.

#### Moyens d'actions :

- a. **Préserver** les paysages de la commune
- b. **Assurer** la transition entre front le bâti et la plaine
- c. **Préserver** les éléments de paysage ordinaire (vergers, arbres dans le tissu urbain)
- d. **Préserver** les vues sur la commune et sur ses alentours
- e. **Valoriser** l'entrée Est de la commune, par la RD 514, notamment pour sa qualité paysagère, avec quelques aménagements pour la sécuriser
- f. **Valoriser** les chemins de promenade et de randonnée existants pour la mise en valeur du patrimoine historique et naturel local
- g. **Favoriser** le recours aux énergies renouvelables : inciter à l'utilisation des énergies renouvelables (biomasse, énergie solaire, petit éolien) tout en préservant les vues paysagères.

## Paysages à préserver

-  Espace urbain, paysage de vallon
-  Paysage de plaine cultivée
-  Espaces verts à valoriser / créer / aménager
-  Trame verte structurante, à préserver et développer
-  Transition paysagère entre front bâti et plaine à préserver
-  Enjeu paysager existant à l'entrée est de la commune, à requalifier.
-  Zone de lagunage.

## Elements touristiques à valoriser et à développer

-  Equipements touristiques, attractifs à développer / créer
-  Zones de baignade surveillée
-  Projet de zone de baignade surveillée
-  Chemins de randonnée
-  Pratique de la pêche à pied
-  Batterie de la place Mosnier
-  Prise en compte du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL)

