



ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CŒUR CÔTE FLEURIE

1.3. ARTICULATION DU PLU AVEC LES NORMES SUPÉRIEURES

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION



PLU approuvé par délibération du
Conseil Communautaire en date du :

RÉALISATION : E.A.U.

22 DEC. 2012

Pour le Président, par délégation,
le 1^{er} Vice-Président,
Michel MARESCOT





Le Code de l'urbanisme, dans son article R. 123-2-1, prévoit que le rapport de présentation décrive « *l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération* »

Il s'agit, en vertu des articles L. 111-1-1 et L. 123-1-9 du Code de l'urbanisme et L. 122-4 du Code de l'environnement, des documents suivants :

- Conformité aux dispositions du Code de l'urbanisme, en particulier les articles L. 110, L. 121-1 et L. 146-1 et suivants.
- Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale, et le Programme Local de l'Habitat (PLH). Ici, en application de l'article L. 123-1-4, le PLU intercommunal vaut PLH, ce qui modifie les rapports de compatibilité avec ces documents.
- Compatibilité avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définies par le SDAGE.
- Prise en considération des documents cités à l'article L. 122-4 du Code de l'environnement et qui concernent le territoire.



1 LA CONFORMITÉ AVEC LES PRINCIPES DES ARTICLES L. 110 ET L. 121-1 DU CODE DE L'URBANISME

Le PLU respecte tous les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme :

Article L. 110 du Code de l'urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Article L. 121-1 du Code de l'urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des



communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les développements ci-dessous, ainsi que l'explication des choix faits pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que le règlement et le zonage expliqueront également comment tous ces principes ont été pris en compte dans l'élaboration du projet de PLU.



2 LA COMPATIBILITÉ AVEC LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL

En application de l'article L. 111-1-1 du Code de l'urbanisme, le PLU doit respecter l'articulation suivante :

- Il doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.),
- Lui-même étant compatible avec la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine,
- Cette dernière précisant les modalités d'application des dispositions des articles L. 146-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce n'est que dans la mesure où la DTA et/ou le SCOT apporte des précisions supplémentaires sur la loi Littoral que ces documents se substituent à elle.

Attention : dans cette partie n'est traitée que la façon dont les communes littorales font application de la loi Littoral, les aspects relatifs aux communes non littorales sont présentés dans la partie sur la compatibilité avec la DTA.

2.1. L'EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITÉ DE L'AGGLOMÉRATION ET DES VILLAGES EXISTANTS OU EN HAMEAUX NOUVEAUX INTÉGRÉS À L'ENVIRONNEMENT

▪ L'extension de l'urbanisation en continuité de l'agglomération et des villages existants

L'article L. 146-4 du Code de l'urbanisme prévoit que « *L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.* ».

L'agglomération et les villages existants ont été zonés en « U » : les zones à urbaniser ont été délimitées en continuité directe de ces espaces, sans rupture.

Leur contour a toujours été examiné pour permettre le maximum de points de continuité avec la zone U.



Cependant, de par leur taille, il est évident que la totalité du périmètre de chacune des zones « AU » ne peut matériellement pas être actuellement en continuité : c'est ensuite permis de construire par permis de construire que cette continuité sera examinée, sachant que les premières constructions devront être réalisées à proximité immédiate des constructions agglomérées en zone urbaine.

Sur le site de la Croix Sonnet, la taille de la zone ouverte a nécessité par ailleurs un phasage de l'opération. Celui-ci a été conçu de sorte que l'opération soit réalisée en premier lieu dans le cadre d'un renforcement des éléments de continuité et dans un second temps dans le prolongement des nouveaux contours de l'agglomération.

Extensions dans le prolongement d'une agglomération et d'un village principal

Tourgeville

L'extension est reliée au cœur de bourg (mairie) par la route. La voie ferrée (faible largeur pour une seule voie) sépare l'espace résidentiel au sud du futur espace bâti, mais le maillage bocager caractéristique de ces deux espaces constitue un lien de nature à conférer une forte unité d'intégration paysagère à l'ensemble. Il convient de noter pour mémoire que l'extension serait joutée au nord par la déviation de la RD27 prévue par le Conseil Général (cf. emplacement réservé).



Les points de continuité sont figurés au schéma ci-contre par des flèches rouges, avec des constructions implantées suffisamment près des constructions existantes et avec un caractère suffisamment regroupé pour maintenir une continuité.

Villers-sur-Mer



L'extension permet de restructurer la lisière sud de Villers-sur-Mer en s'appuyant sur les continuités avec l'espace résidentiel autour des équipements publics sportifs notamment (stade en vert).

Les voiries seront prolongées pour mieux affirmer continuité et fonctionnement de l'ensemble, de même que l'entrée de ville sera requalifiée grâce au réaménagement des abords de la zone d'activité actuelle.

Des voies douces seront créées, formant ainsi des connexions entre espaces résidentiels, nouveau secteur et espace naturel (marais).



Extension dans le prolongement d'une agglomération secondaire

Trouville-sur-Mer / Villerville : secteur Hennequeville/Croix-Sonnet

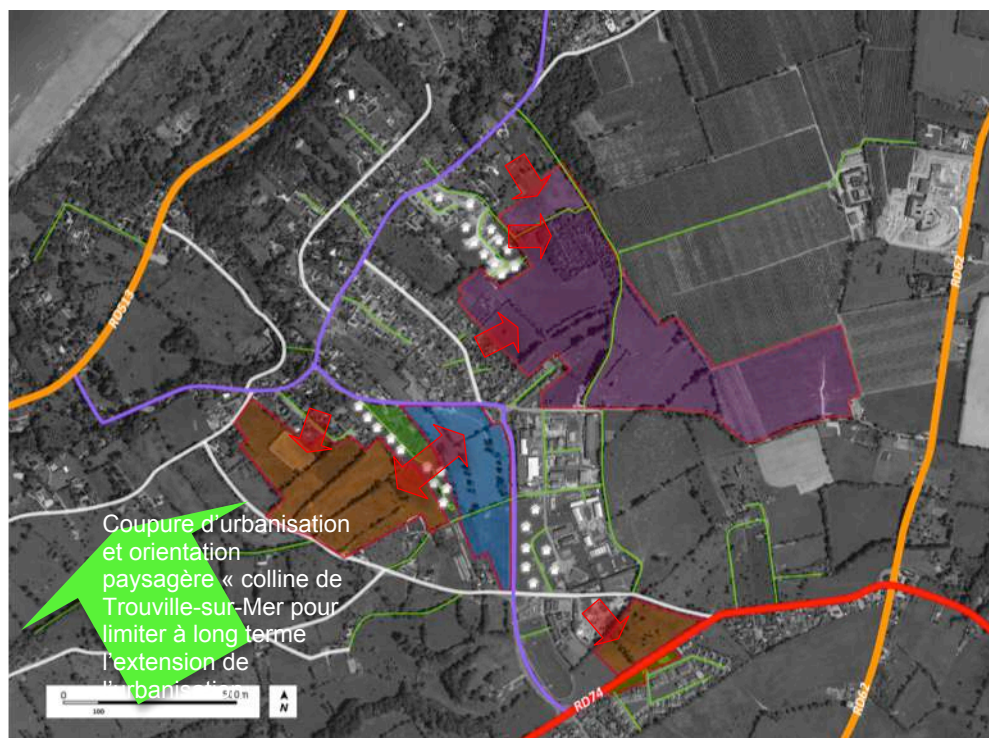
De nombreuses jurisprudences¹ qualifient des ensembles mixtes de ce type (zones pavillonnaires structurées associées à une zone d'activité) d'espaces agglomérés au sens de la loi Littoral.

Cet ensemble aggloméré comprend, sous forme de carrés blancs dont l'implantation est imprécise, des constructions nouvelles renforçant la structuration et la compacité de l'ensemble.

Les extensions sont prévues en continuité de cette agglomération (cf. flèches) et s'appuient pour la plupart sur le réseau viaire existant formant ainsi le contour de l'enveloppe de la future agglomération.

Elles permettent de donner une cohérence plus forte à l'ensemble aggloméré et le réseau viaire existant et futur devra optimiser le fonctionnement de celui-ci. Le projet a recherché à la fois, le respect de la loi Littoral avec une continuité qui se créera progressivement au sein du secteur, au fur et à mesure de la réalisation des constructions, la cohérence et la mixité urbaine et le maintien des espaces agricoles les plus productifs.

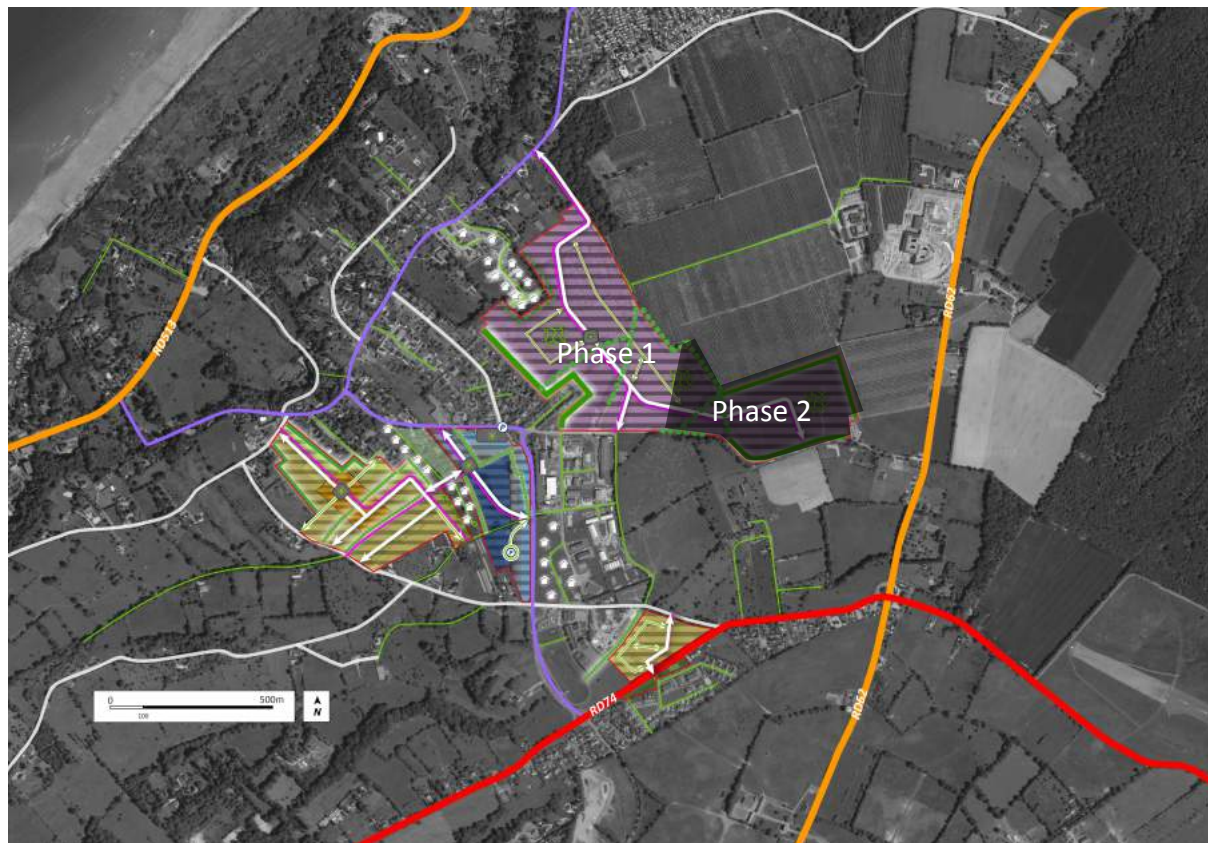
Un phasage sera prévu afin d'assurer à la fois le respect de la continuité prévue par la loi Littoral et la prise en compte du fonctionnement viaire et des ouvrages de gestion des eaux pluviales.



¹ cf. par exemple : CAA Nantes, 1^{er} décembre 2009, n° 09NT002284 ; CAA Nantes, 25 mars 2011, Cne de la Trinité-sur-Mer, n° 10NT00154



En particulier, le développement vers Villerville sera phasé pour gérer la continuité dans le temps. Il est rendu nécessaire par un effet vitrine pour le parc tertiaire et par la préservation d'exploitations agricoles (ces terrains non exploités accueillaient une décharge).



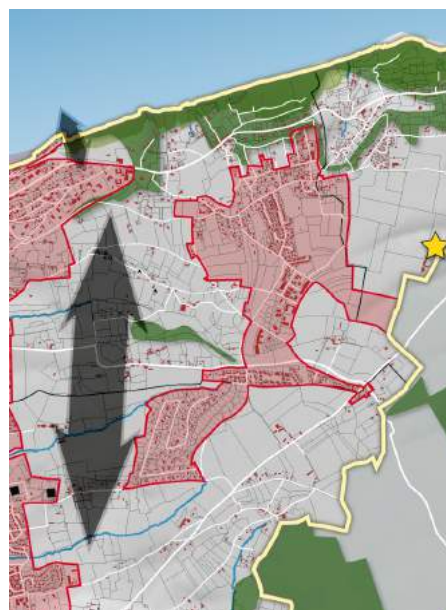
Ce développement est également maîtrisé sur le long terme avec l'orientation paysagère « colline de Trouville-sur-Mer ».

Les lisières urbaines sur remontées de coteaux

Villers-sur-Mer

La jonction, opérée avec l'espace urbanisé des hauteurs de Touques conforté par de récentes constructions, permettra de qualifier le boulevard urbain constitué entre le carrefour de la Croix Sonnet et le lycée Marie-Joseph.

En revanche, la coupure d'urbanisation de l'orientation paysagère « colline de Trouville-sur-Mer », interdit la jonction avec le bourg de Touques ainsi que la descente sur le coteau vers Trouville-sur-Mer.





Zone à préserver en espace naturel pour dégager un cône de vue remarquable

Continuité

Extension en continuité qui tient compte des courbes de niveau



Trouville-sur-Mer/ Touques

Continuité

Extension en continuité

Camping pouvant muter

Bâti nouveau ■■ (réalisé ou en cours)



Les schémas ci-contre illustrent comment s'organise la continuité par rapport à l'existant, tout en tenant compte du contexte particulier de début de remontée des coteaux.

Ainsi, à Touques, la hauteur est limitée à 1 niveau avec un maximum de 4 mètres. De la sorte, la hauteur du terrain naturel auquel s'ajoute la hauteur de la construction n'excède jamais la cote 65 NGF comme le prévoit l'orientation d'aménagement de gestion paysagère de la colline de Trouville-sur-Mer.

De même à Deauville, la hauteur et l'implantation des constructions sont contraints, de sorte à garantir une bonne insertion dans le paysage.

Deauville

Un bâti nouveau (réalisé ou en cours) laisse une transition de faible importance entre espace aggloméré principal et espace aggloméré sur le plateau. Il convient de gérer cette transition en application de l'orientation paysagère du Mont Canisy conséquence également des orientations du SCOT.



Cet espace de transition arboré et ponctuellement construit (qui pourrait être urbanisé de manière indifférenciée sur la base des continuités aval et amont), est donc intégré dans la lisière urbaine. Un zonage et règlement spécifiques lui sont appliqués afin de mieux maîtriser les conditions de développement dans une perspective de gestion qualitative (hauteur, emprise au sol, couvert végétal) du paysage de coteau perçu depuis le bas de Deauville.



▪ Les nouveaux hameaux intégrés à l'environnement

Ils répondent à des besoins spécifiques exprimés dans le PADD qui sont liés à l'existence physique d'un patrimoine bâti ou naturel, ou à des contraintes de fonctionnement.

En effet, les possibilités d'urbanisation au sein du tissu et en continuité de l'agglomération et des villages sont fortement contraintes : enjeux de gestion paysagère (collines), de gestion environnementale (en particulier la gestion des ruissellements et la protection des espaces remarquables), des risques naturels (mouvements de terrain, inondations, submersions marines, remontées de nappes phréatiques...).

Du fait de ces contraintes, qui limitent à la fois le nombre d'espaces pouvant encore être ouverts à l'urbanisation, et les possibilités de densification du tissu, il s'est avéré nécessaire de prévoir la réalisation de deux nouveaux hameaux intégrés à l'environnement dans une commune particulièrement soumise à ces différentes contraintes.

Il convient de noter qu'ils prévoient tous les deux, dans leur programmation, la réalisation d'équipements publics (réalisation d'une école au Bout du Haut, ou d'un équipement tourné vers le tourisme pour la Ferme de la Bergerie.)

La loi Littoral prévoit cette possibilité de développement et la jurisprudence nous renseigne sur les caractéristiques d'un nouveau hameau intégré à l'environnement : caractère groupé et limité des constructions, écrin paysager,...

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation encadrent ces nouvelles implantations en faisant prévaloir ces critères, en organisant des noyaux urbains fonctionnels de type traditionnels, dont les hauteurs, implantations et motifs paysagers garantissent leur parfaite insertion dans l'environnement.



Le Hameau du Bout du Haut à Villerville



La Ferme de la Bergerie à Villerville



▪ **Pas d'extension de l'urbanisation en dehors des secteurs précités**

En dehors des zones urbaines (au sein des agglomérations et villages), des zones à urbaniser (en continuité de ces espaces) et des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (Anh), aucune extension de l'urbanisation n'est permise au sein des zones agricoles et naturelles des communes littorales, ce qui garantit la combinaison du zonage et du règlement. **Il convient de préciser préalablement qu'une construction agricole ou compatible avec la vocation de son secteur de la zone naturelle est admise dans tous les cas dès lors qu'elle est située dans le prolongement immédiat d'une zone urbaine, c'est-à-dire à la jonction des deux espaces.**

De même, conformément à l'article L. 146-4 du Code de l'urbanisme, les constructions agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées ainsi que les extensions liées à des mises aux normes des bâtiments d'exploitation existants sont autorisées en zone agricole sans condition de continuité. Dans tous les cas, cette possibilité est soumise à la condition que lesdites constructions soient situées en dehors des espaces proches du rivage et précédées de l'accord du préfet.

Exemples :

■ Bâtiment agricole compatible avec le voisinage de zones habitées, implanté sans continuité, ne pouvant pas être autorisé

■ Bâtiment agricole compatible avec le voisinage de zones habitées, implanté en continuité de l'espace aggloméré et pouvant être autorisé

■ Construction liée au fonctionnement de l'hippodrome mais réalisée sans continuité

■ Construction autorisée car liée au fonctionnement de l'hippodrome et réalisée en continuité de l'espace aggloméré (zone UCa)



En revanche, en l'absence de continuité, seuls sont admis :

- **les changements de destination des constructions agricoles identifiées par une étoile au plan de zonage**, à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'une extension ;
- **les comblements de dents creuses, au sein de secteurs bâtis constitués et relativement denses** ne présentant pas les caractéristiques d'un habitat diffus, à la condition que cette nouvelle construction ne constitue pas une extension de l'urbanisation : il s'agit des secteurs Asb et Nsb. Le zonage de ces secteurs colle à l'enveloppe urbaine existante et les règles établies (hauteur maximum en R+combles, emprise au sol limitée à 15 % de la superficie de l'unité foncière et les règles d'implantation en retrait de la rue et des limites séparatives) déterminent un cadre au sein duquel, en principe, les nouvelles constructions peuvent ne pas constituer une extension de l'urbanisation du fait de la présence environnante d'un nombre assez conséquent de constructions groupées et de l'absence de remise en cause de la silhouette globale de cet ensemble bâti.

Ces règles sont établies au regard de la jurisprudence du Conseil d'Etat, en particulier CE, 7 février 2005, Sté Soleil d'Or, n° 264315, qui précise ce qui constitue une extension de l'urbanisation au sens de la Loi Littoral :

*« Considérant **qu'une opération** qu'il est projeté de réaliser en agglomération ou, de manière générale, **dans des espaces déjà urbanisés ne peut être regardée comme une extension de l'urbanisation au sens du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme que si elle conduit à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou si elle modifie de manière importante les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions ; qu'en revanche la seule réalisation dans un quartier urbain d'un ou plusieurs bâtiments qui est une simple opération de construction ne peut être regardée comme constituant une extension au sens de la loi »***

Dans tous les cas, la notion d'extension de l'urbanisation sera examinée au cas par cas lors de toute demande de permis, au regard des caractéristiques propres du projet.



2.2. UNE EXTENSION LIMITÉE DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Cette notion et les modalités d'urbanisation dans les espaces proches du rivage ont été précisées dans la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine. Le SCOT n'apportant pas d'élément supplémentaire, c'est avec la DTA que le PLU doit être compatible.

▪ Le tracé de présomption des espaces proches du rivage

La DTA détermine un tracé schématique de ces espaces, en précisant, sur le territoire de Cœur Côte Fleurie, un « secteur d'enjeu pour le développement » au niveau de Deauville, pour la recomposition urbaine de la Presqu'île de la Touques et les espaces à proximité de la gare.

Ce tracé et le secteur d'enjeu sont précisés sur la carte de la lisière urbaine intégrée au PADD : le tracé est tout à fait compatible avec celui de la DTA, à une échelle plus précise. Cependant, il s'agit toujours d'espaces de présomption, les espaces proches du rivage ne pouvant pas toujours suivre un tracé linéaire : ils comprennent des ruptures, au regard de la végétation et du relief à l'échelle de chaque parcelle. En outre, le projet de construction impacte par lui-même le caractère ou non d'espace proche du rivage du terrain.

Pour toutes ces raisons, c'est au cas par cas, projet par projet, que sera évalué si le terrain est au sein d'un espace proche du rivage ou pas.

▪ L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Le caractère limité de l'extension de l'urbanisation passe à la fois par le fait de contenir les espaces ouverts à l'urbanisation et par la définition de règles qui permettent une évolution mesurée des morphologies existantes.

La DTA précise que dans ces espaces, l'extension de l'urbanisation « *doit être appréciée au regard des besoins de fonctionnement, de développement et d'organisation urbaine. Dans les espaces déjà urbanisés de ces villes ou villages et en continuité immédiate de leur tissu urbain, des opérations de restructuration, de réhabilitation, de rénovation urbaine ainsi que d'extension doivent permettre d'assurer le renouvellement urbain, la diversité de l'habitat, ainsi que la limitation des déplacements en urbanisant de préférence les espaces les mieux desservis* »

Au sein des espaces proches du rivage « classiques », et bien que le tracé du PADD ne constitue qu'une présomption, le règlement et le zonage sont compatibles avec le PADD et ne prévoient pas d'extension plus importante que celle pouvant être qualifiée de limitée dans ces espaces.

Dans les zones urbaines, le zonage s'appuie largement sur la morphologie du tissu existant environnant. Les règles permettent de faire évoluer les constructions et de combler les dents creuses dans des densités similaires, sans rupture importante avec



l'environnement bâti.

Les projets de renouvellement urbain de Blonville-sur-Mer et de Bénerville-sur-Mer, s'inscrivent totalement dans la logique de la DTA, et, bien que permettant une densité plus importante que l'existant, entrent également dans le champ d'une extension **limitée** de l'urbanisation.

En effet, le centre-ville de Blonville-sur-Mer se caractérise par une relative densité, avec des constructions en front bâti sur rue, souvent en R+1+c mais pouvant aller jusqu'à R+3/4+c. Cet espace a été zoné en UA, zone de centre urbain, où les constructions peuvent atteindre R+2+2 niveaux de combles ou attiques.

A Bénerville-sur-Mer, il s'agit de créer une nouvelle centralité urbaine, afin de faire vivre ces espaces aujourd'hui principalement passagers et dont l'identité est parfois mal définie, autour de fonctions mixtes (habitat, commerces, services, équipements publics). C'est pourquoi il a été fait le choix d'un zonage UA traduisant davantage la physionomie future du quartier que son aspect actuel, à l'exception du zonage Ucc qui vise à prendre en compte la proximité du Mont Canisy. A noter cependant que plusieurs résidences récentes aux alentours atteignent R+1+2 niveaux de combles ou R+2+1 niveau de combles.

Ces deux projets permettent un renouvellement urbain nécessaire au développement et à l'attractivité de ces espaces un peu dégradés, et prévoient une diversité au moins fonctionnelle. A Blonville-sur-Mer, cette mixité se retrouve également dans l'habitat puisque les nouveaux projets devront comprendre au moins 50 % de logements de plus de 50 m² dont la moitié de plus de 70 m², garantissant une offre nouvelle aux familles ou jeunes actifs.

Dans le secteur d' « enjeu pour le développement pour le territoire », la DTA admet une gestion spécifique de l'extension de l'urbanisation, dès lors qu'elle s'inscrit dans un véritable projet urbain garantissant leur bonne intégration dans l'environnement.

Le PLU traduit le projet en cours de réalisation mené par Deauville : ZAC de la Presqu'île de la Touques et réaménagement des abords de la gare, sans rupture avec les documents précédents, et dans le cadre d'un projet urbain prédéfini.

Quant aux nouveaux hameaux intégrés à l'environnement, ils sont tous situés en dehors de l'espace de présomption des espaces proches du rivage.

2.3. INCONSTRUCTIBILITÉ DE LA BANDE DES 100 M, HORS ESPACES URBANISÉS

En dehors des espaces urbanisés, aucune nouvelle construction ou installation n'est possible dans une bande de 100 mètres à compter du rivage. Cette bande est concernée par deux types de zones :

- **Les zones urbaines** : ces zones constituent par nature des espaces urbanisés. Les nouvelles constructions et installations y sont possibles, à condition, évidemment, de constituer une extension limitée de l'urbanisation (cf. ci-avant) ;
- **La zone naturelle** : dans cette zone, quel que soit le secteur concerné – y compris le secteur NI – le règlement cite à l'article N1, relatif aux constructions interdites : « *dans tous les cas, toute construction et/ou installation située à moins de 100 mètres du rivage en dehors des espaces urbanisés au sens de l'article L. 146-4 du Code de*



l'urbanisme »

2.4. LA DÉLIMITATION DE SECTEURS SPÉCIFIQUES POUR LES TERRAINS DE CAMPING

Un zonage spécifique aux terrains de camping est prévu, il s'agit d'un secteur de la zone N : Nc.

Dans les communes littorales, aucun de ces secteurs n'est situé en continuité avec une agglomération ou un village : les règles relatives à la constructibilité sont les suivantes : extension limitée à + 30 % d'emprise au sol ou de la surface plancher (application de la règle la plus stricte des deux).

2.5. PROTECTION DES ESPACES REMARQUABLES

La DTA identifie quatre espaces remarquables : le Marais de Villers-Blonville, les Pelouses du Mont Canisy, les Falaises du Pays d'Auge, et, sur une toute petite partie, les Falaises des Vaches Noires. Ils correspondent aux « espaces d'exception » identifiés dans le SCOT. Bien que très imprécis, leur tracé correspond à peu près à celui du périmètre des ZNIEFF de type 1 existant sur les communes littorales. Ils ont été classés en secteur Nr, avec un périmètre reprenant exactement celui des ZNIEFF.

Le PLU a par ailleurs considéré que les abords du Château d'Aguesseau - parties naturelles d'un site classé - les Marais de la Basse Vallée de la Touques (sur les communes de Tourgéville et de Saint-Arnoult, même si cette dernière n'est pas une commune littorale), ZNIEFF de type I, et les espaces Natura 2000 en mer, constituaient également des espaces remarquables, ainsi classés en Nr au règlement du PLU.

Au sein du secteur Nr, le règlement se réfère à la liste des aménagements légers admis à l'article R. 146-2 du Code de l'urbanisme.

Le PLU est donc compatible en tous points avec la DTA appliquant la loi Littoral.



2.6. LE CLASSEMENT EN ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC) DES BOISEMENTS EXISTANTS LES PLUS SIGNIFICATIFS

Les espaces boisés classés identifiés dans le présent PLU correspondent aux ensembles boisés existants les plus significatifs (comme le montre la délimitation des EBC sur fond de photos aériennes pages suivantes) reprenant les EBC identifiés dans le POS du District de Trouville-Deauville et du Canton ainsi que dans le précédent PLU (leur délimitation ayant fait l'objet d'un avis favorable sans réserve de la commission des sites) auxquels s'ajoutent, pour les communes littorales :

- sur la commune de Blonville-sur-Mer, un boisement situé au lieu dit « les Longues Rayes » ;
- sur la commune de Villerville, deux boisements, le premier au lieu dit du Grand Bec et le second au lieu dit du Bout du Haut ;
- sur les commune de Tourgéville et de Saint-Arnoult, les parties les plus boisées des « pelouses du Mont Canisy »

Espaces boisés classés délimités dans la partie Nord du territoire



Espaces boisés classés délimités dans la partie Sud du territoire





2.7. LES COUPURES D'URBANISATION

Les coupures d'urbanisation sont les moyens de préserver les espaces naturels du patrimoine écologique et paysager littoral. Relayées par la trame verte et bleue, elles permettent de garantir la perméabilité environnementale entre la côte et les espaces rétro-littoraux, d'empêcher les risques de développement continu de l'anthropisation le long du rivage et de conserver d'une part une alternance entre paysage bâti et paysage naturel et d'autre part une perception en profondeur du paysage.

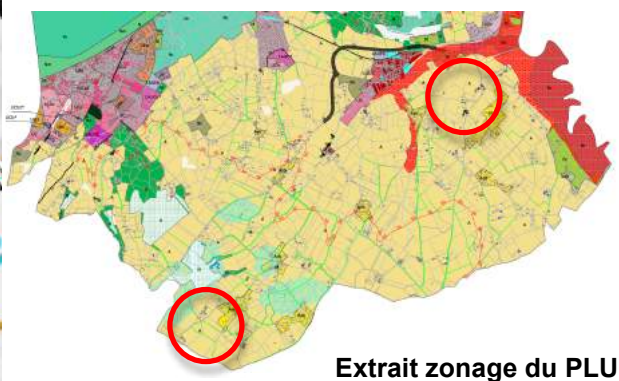
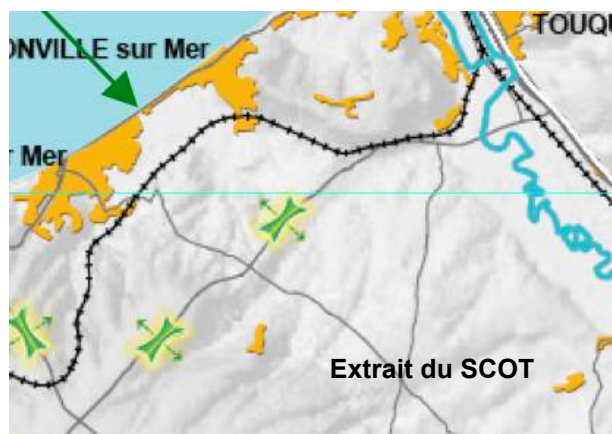
Conformément à ce que prévoit la DTA, le SCOT Nord Pays d'Auge a précisé les coupures d'urbanisation à maintenir. C'est avec les coupures du SCOT que le PLU doit être compatible.

Le SCOT a identifié deux principales coupures d'urbanisation, qui recoupent, sur le littoral, les espaces remarquables des marais de Villers-Blonville et les Vaches Noires (qui ne concerne que très partiellement Villers-sur-Mer).

Il revient au PLU de préciser ces coupures au niveau de la parcelle, et de prévoir un zonage qui les préserve.

Comme vu précédemment (il s'agit également d'espaces remarquables), les espaces littoraux, classés en Nr, sont totalement inconstructibles. Les parties situées plus en arrière du littoral sont classées en A lorsqu'elles ne sont pas déjà urbanisées, ce qui les rend également très peu constructibles et préserve leur caractère de coupure d'urbanisation.

Notons également que le SCOT Nord Pays d'Auge identifie deux coupures d'urbanisation rétro-littorales, le long de la RD 27



Les orientations d'aménagement et de programmation de gestion paysagère se sont attachées à compléter le dispositif et ont identifié d'autres coupures d'urbanisation, de moindre ampleur mais tout aussi importantes afin d'éviter la réalisation d'une urbanisation continue sans espaces de respiration, entre des espaces agglomérés qui se rapprochent sensiblement.



Il s'agit :

- de l'ensemble des espaces non urbanisés sur la colline de Trouville-sur-Mer. Par cette très large coupure, il s'agit de marquer la fin du rapprochement entre les développements urbains de Touques et ceux du sud de la Croix Sonnet, qui risquent à défaut de devenir une seule et même immense agglomération.
- sur le Mont Canisy, une coupure entre les deux agglomérations de Bénerville-sur-Mer, espace important qui fait le lien entre l'espace remarquable des Pelouses du Mont Canisy et le littoral ; et une coupure, de très faible profondeur, sur le front de mer de Deauville, aux abords de Tourgeville, marquant la fin des aménagements et constructions à cet endroit, ménageant les perceptions sur le littoral (constructions qui sont dans tous les cas impossibles du fait de l'inconstructibilité de la bande des 100 mètres hors espaces urbanisés) ;

Toutes les coupures, qu'elles soient issues du SCOT ou des OAP, ont été traduites par un zonage N ou A compatible avec le SCOT qui prévoit une exception pour les bâtiments agricoles, à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère de qualité. En effet, en zone A, l'article 13 prévoit que « les constructions destinées à l'exploitation agricole doivent être dissimulées des vues proches et lointaines par des haies vives ».

Les coupures d'urbanisation ont pour effet d'accroître le potentiel de connectivité écologique entre les milieux naturels qu'ils soient remarquables ou relevant de la nature ordinaire. La capacité d'accueil bénéficie ainsi d'une amélioration tendancielle de la ressource en biodiversité.

2.8. DÉTERMINATION DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL

▪ Cadre à la détermination de la capacité d'accueil

La notion de capacité d'accueil

La capacité d'accueil est un outil et un indicateur visant à garantir l'acceptabilité du développement au regard de l'environnement et au regard de l'équilibre du projet. Cette acceptabilité est dynamique puisqu'elle ne dépend pas uniquement des ressources existantes mais de la manière dont ces ressources évoluent dans le temps en fonction des mesures qu'aura pris le projet pour les gérer. Ainsi, déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser requiert une approche transversale qui est examinée en fonction de l'existant et de l'évolution souhaitée du territoire :

- Au regard de l'existant, la capacité d'accueil doit tenir compte, dans le cadre du fonctionnement du territoire, des limites dans lesquelles le maintien ou le développement de l'activité humaine (activité comprise dans le sens le plus large) est supporté par l'environnement. Pour déterminer ces limites, il faut tenir compte notamment de l'offre de services existants, de la capacité en termes de fonctionnement et de gestion, et de la sensibilité des milieux environnants.

=> Le diagnostic et l'état initial de l'environnement du présent PLU fixent les enjeux environnementaux et de fonctionnement du territoire permettant de



définir le cadre de la capacité d'accueil. Ces enjeux ont été intégrés à la réflexion du projet tout au long du processus d'élaboration tant dans les choix de la stratégie de développement que dans sa transcription normative : zonage, OAP et règlement.

- Au regard de l'évolution souhaitée, la capacité d'accueil doit prendre en compte le développement organisé sur l'ensemble du territoire, qui peut induire la nécessité de développer certains sites, mais peut également se traduire à travers une réorganisation de l'aménagement dans une logique d'amélioration de la gestion environnementale.

=> L'évaluation environnementale du présent PLU (analyse des incidences et mesures de prévention et de compensation) identifie les effets de la mise en œuvre du plan sur l'environnement. Elle constitue ainsi l'analyse de l'acceptabilité environnementale du développement qui justifie les choix du projet pour déterminer sa capacité d'accueil.

Dans un territoire littoral et touristique, la capacité d'accueil intègre également les flux touristiques et non la seule population légale. Pour autant, le PLU entend diversifier ses activités, afin de rendre le territoire moins dépendant du tourisme. Par ailleurs, la stratégie touristique est tournée vers l'émergence d'un tourisme à l'échelle de la Communauté de Communes, développant le tourisme « vert » dans l'arrière-pays, apportant des pressions moins fortes sur l'espace littoral. La capacité d'accueil s'évalue donc de manière dynamique en intégrant sur la base de la situation actuelle l'impact des différentes politiques du PLU qu'il s'agisse de ses objectifs de croissance comme de celles permettant d'améliorer le niveau des ressources environnementales sociales et économiques.

Les 3 grands axes délimitant le cadre de la capacité d'accueil au sens de la loi Littoral

L'article L.146-2 du Code de l'urbanisme identifie les 3 grands axes délimitant le cadre de la capacité d'accueil pour déterminer les zones urbanisées et à urbaniser.

1. AXE 1 – Préservation des espaces et des milieux remarquables

Cet axe fait intervenir les objectifs de préservation des milieux naturels mais aussi les besoins nécessaires aux espaces environnementaux pour fonctionner durablement et dans une perspective de bon état. Ce fonctionnement dépend de la qualité de l'armature environnementale protégée ou restaurée et de la gestion des pressions anthropiques directes et indirectes sur elle. L'ensemble est à examiner au travers des moyens édictés par le PLU pour :

- **mettre en œuvre la trame verte et bleue** et gérer la ressource en biodiversité : protection des espaces remarquables et d'exception, conservation des corridors écologiques nécessaires au fonctionnement de ces espaces et des équilibres écologiques.
- **équilibrer la gestion de l'eau et maîtriser les pollutions** : eaux usées, eaux pluviales, déchets, pollutions diffuses, disponibilité et fonctionnement de la ressource en eau potable...



- **valoriser le paysage**, notamment lié aux notions des ressources patrimoniales de l'espace littoral (sites et paysages ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral – L.146-6 du Code de l'urbanisme).

=> Ces 3 moyens sont évalués au tableau suivant.

2. AXE 2 - Protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes

Cet axe interpelle directement la ressource en espace nécessaire aux différentes occupations humaines et au fonctionnement de la trame environnementale. La capacité d'accueil est donc la résultante des conditions de mise en œuvre des différentes vocations des espaces en évitant ou limitant les conflits d'usages. Son appréciation doit ainsi établir, par rapport aux tendances à l'œuvre, l'impact des politiques du PLU sur le fonctionnement spatial du territoire et la cohésion des différentes occupations, vocations et usages du sol. Ainsi, les champs suivants peuvent être analysés :

- **Consommation d'espace** et lutte contre l'étalement urbain et le mitage, grâce à, d'une part, un effort - encadré par l'application de la loi Littoral et l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage - de renouvellement urbain ; et la délimitation claire entre espaces « urbains » et espaces agricoles ou naturels.
- **Préservation de la fonctionnalité des espaces** agricoles, forestiers ... (lutte contre la fragmentation des espaces naturels et agricoles)...

=> Ces 2 champs sont analysés au tableau suivant

3. AXE 3 – Conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés

« La fréquentation littorale » est dépendante de plusieurs facteurs :

- facteurs exogènes sur lesquels le territoire a peu ou pas d'influence directe (phénomène national d'héliotropisme, attractivité littorale en général, ...) ;
- facteurs endogènes qui sont eux fonction de la stratégie d'aménagement du territoire et des moyens urbanistiques engagés pour organiser les flux et les mobilités.

Evaluer la capacité d'accueil au regard de cet axe consiste ainsi à déterminer :

- dans quelle mesure **les grands équilibres du parti d'aménagement** du PLU contribuent ou non à maîtriser ou optimiser les flux des personnes afin d'être compatibles avec une fréquentation admissible pour les espaces naturels, du rivage et les équipements associés,
- **les conditions spécifiques mises en place par le PLU pour maîtriser ou optimiser cette fréquentation.**

=> Ces 2 champs sont analysés au tableau suivant



L'évaluation de la capacité d'accueil au regard des axes précités

Les tableaux suivants explicitent synthétiquement et de manière transversale les ressources et leurs enjeux pris en compte par le PLU pour que la capacité d'accueil du projet de développement soit compatible avec une évolution pérenne du patrimoine environnemental. Cette analyse se fonde sur les trois axes précités qu'elle décline de manière opérationnelle et lui permet d'évaluer l'évolution de la capacité d'accueil du territoire liée à la mise en œuvre du PLU.

Comme cette analyse fait référence à des enjeux, des choix d'aménagement et des impacts liés à la mise en œuvre du projet, le lecteur pourra pour plus de détail se référer respectivement à l'état initial de l'environnement, aux justifications du projet du PLU et à son évaluation environnementale.

AXE 1		Préservation des espaces et des milieux remarquables	
Ressources	Enjeux des ressources	Prise en compte des enjeux pour déterminer la capacité d'accueil du PLU	Evolution de la capacité d'accueil
Biodiversité et fonctionnement de l'armature environnementale (trame verte et bleue)	Maintenir et développer la biodiversité Perméabilité entre espace côtiers et arrière pays / éviter le cloisonnement des milieux Lutter contre les pressions sur l'hydrosystème	Inconstructibilité des espaces remarquables (ZNIEFF de type I et Natura 2000, parties naturelles du site classé) Préservation de corridors écologiques liant les espaces remarquables, assurant la continuité des fonds de vallées et protégeant des têtes de bassin versant (liens inter-vallées, gestion du cycle de l'eau en amont) Préservation des zones humides, maillage bocager et boisements Retrait de l'urbanisation par rapport aux cours d'eau et maîtrise accrue de la qualité de l'assainissement (eaux usées et pluviales) Zones à urbaniser situées hors des espaces remarquables et corridors (tenant compte des zones humides identifiées par la DREAL) de la trame environnementale. Leur localisation vise à rationaliser les enveloppes urbaines existantes au travers de sites précis de développement plutôt qu'à épaissir uniformément l'agglomération côtière. Création ou conservation d'un lien entre les zones ouvertes à l'urbanisation et le cadre environnant à travers l'établissement de haies (trame verte urbaine). Coupures d'urbanisation littorales prolongées en profondeur dans l'arrière pays => Cf. Explication des choix faits pour les OAP et le zonage	<i>Le PLU est compatible avec la capacité d'accueil et permet d'accroître pour le futur la qualité des ressources</i> Les zones à urbaniser n'entraînent pas de diminution du capital environnemental. En effet, elles n'interfèrent pas avec la trame verte et bleue, laquelle est confortée par les outils réglementaires du PLU. Ainsi la trame environnementale a vocation à se consolider dans le futur, lui permettant une maturation de ses milieux et donc une meilleure résistance aux pressions qui s'exercent sur eux. En outre, le PLU permet de s'opposer à des tendances négatives en préservant des perméabilités naturelles entre la côte et le secteur littoral et en protégeant des têtes de bassin versant et les abords de tous les cours d'eau, dont les plus petits, qui étaient potentiellement vulnérables à une anthropisation non contrôlée. La maîtrise des flux pluviaux grâce à la gestion des milieux naturels, la protection des haies et boisements et la mise en œuvre d'une régulation forte des eaux pluviales urbaines contribueront à maintenir voire améliorer le fonctionnement du réseau hydrographique et humide. Les accès à la mer et les espaces non urbanisés sont maintenus sur l'ensemble du secteur littoral (pas de rapprochement des espaces urbanisés limitant l'accès au littoral). => Cf. analyse des incidences notables prévisibles

AXE 1		Préservation des espaces et des milieux remarquables	
Ressources	Enjeux des ressources	Prise en compte des enjeux pour déterminer la capacité d'accueil du PLU	Evolution de la capacité d'accueil
Gestion de l'eau et des pollutions	Préserver, voire améliorer, la qualité de la ressource en eau (cours d'eau, eaux souterraines) Prévoir les équipements nécessaires à une bonne gestion des déchets Tenir compte de la saisonnalité	L'ouverture à l'urbanisation dépend de la présence de réseaux aux capacités suffisantes pour desservir la zone. Lien étroit entre les schémas eau potable, assainissement, eaux pluviales et le PLU, les documents étant élaborés conjointement - eaux usées : Majorité du territoire desservie par le réseau d'assainissement collectif, avec une obligation de raccordement à ce réseau lorsqu'il existe. Pour les extensions urbaines, toutes sont programmées en assainissement collectif, sauf une à Villers sur Mer et les deux nouveaux hameaux, déconnectés des espaces urbanisés, sont prévus en ANC. Travaux d'extension du réseau prévus en lien avec l'extension de l'urbanisation Capacité épuratoire qui permet de répondre à l'augmentation des flux de pollution en entrée de STEP induits par l'accueil de nouvelles populations permanentes, tout en satisfaisant aux besoins de la saisonnalité. - eaux pluviales : réalisation du schéma d'eaux pluviales, qui tient compte du réseau existant, de la capacité des sols à l'infiltration et des espaces ouverts à l'urbanisation. Le règlement eaux pluviales limite les débits de fuite autorisés et, le cas échéant, l'imperméabilisation des sols. Le règlement du PLU (emprises au sol, imperméabilisation) est compatible avec les règles du schéma eaux pluviales. Préservation d'une trame bocagère et d'espaces naturels permettant de réguler les écoulements. - déchets : Réalisation du quai de transfert à Touques rendu possible par le PLU ; obligation pour les nouvelles constructions de prévoir des points de collecte de taille suffisante pour les conteneurs de tri sélectif, pouvant facilement être accessibles pour les véhicules d'ordures ménagères, et faisant l'objet d'une intégration paysagère ; voies nouvelles en impasses, impropres aux manœuvres des véhicules lourds, très limitées. Dans ce dernier cas, le point de collecte doit être prévu en limite de voie publique, sur le passage du véhicule. - disponibilité et fonctionnement de la ressource en eau potable : Toutes les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau. Travaux d'extension du réseau prévus en lien avec l'extension de l'urbanisation. Les ressources en eau potable permettent de répondre aux besoins que demandera l'accueil de nouvelles populations, tout en tenant compte de l'augmentation de la demande pendant la période touristique (y compris en pointe en année sèche). Zonage en Asb et non en UG du bourg de Saint-Pierre Azif, qui n'a donc pas vocation à voir son bourg se développer, du fait de l'insuffisance de la ressource en eau potable (capacité insuffisante des réseaux, sans amélioration envisagée par le concessionnaire). Application des arrêtés de protection des captages AEP. => Cf. Explication des choix faits pour les OAP et le zonage ; annexes sanitaires du PLU.	<i>Le PLU est compatible avec la capacité d'accueil existante de ses ressources et équipements de production d'eau potable et de gestion des pollutions (STEP). Le PLU organise le développement d'autres équipements ou politiques sectorielles telles que la gestion des eaux pluviales pour ne pas diminuer la capacité d'accueil dans le futur.</i> Concernant les eaux usées, l'amélioration et l'extension du réseau d'assainissement collectif permettent d'accroître la capacité d'accueil à hauteur de la croissance démographique prévue par le PLU. En effet, des travaux sont programmés sur les réseaux afin d'améliorer leur performance. En revanche, la capacité résiduelle de traitement au niveau de la station d'épuration sera légèrement diminuée en raison de nouveaux flux en entrée liés à l'arrivée de nouvelles populations. L'augmentation de la population créera plus de charge qui diminuera la capacité résiduelle de la STEP, tout en ne la sollicitant à terme qu'à 70% de sa capacité totale (dimensionnée pour 115 000 équivalent habitant), ce qui laissera encore des marges pour le futur. Concernant les eaux pluviales, l'amélioration et l'extension du réseau d'assainissement permettent d'accroître la capacité d'accueil du territoire (travaux programmés). L'application des règlements du PLU et du schéma d'eaux pluviales permet : ▪ de ne pas aggraver les risques d'inondation et de mouvement de terrain ▪ d'être compatible avec les objectifs de protection des cours d'eau ▪ d'être compatible avec la capacité d'accueil hydraulique du réseau d'eaux pluviales en aval. Par ailleurs, les emplacements réservés nécessaires à la réalisation des dispositifs de lutte contre les inondations (bassins tampon,...) ont été créés (suite à l'étude réalisée par la SAFEGE en 2011). De même, la préservation de la trame environnementale permet une régulation hydraulique des eaux pluviales, notamment en amont des zones urbaines. Concernant les déchets, la réalisation des équipements de gestion et de traitement accroît la capacité d'accueil à hauteur des besoins nouvellement générés. Concernant la ressource en eau potable, des travaux sont programmés sur les réseaux de distribution afin d'améliorer leur performance. Le cas échéant, l'opérateur a prévu l'augmentation des capacités de production afin de pouvoir satisfaire aux besoins futurs. => Cf. analyse des incidences notables prévisibles

AXE 1		Préservation des espaces et des milieux remarquables	
Ressources	Enjeux des ressources	Prise en compte des enjeux pour déterminer la capacité d'accueil du PLU	Evolution de la capacité d'accueil
Valorisation du Paysage	- Valoriser les ambiances nées du relief : Préserver les cônes de vue vers la mer et vers les collines Préserver la lisibilité des lignes de crête Contenir et intégrer l'urbanisation sur les coteaux Identifier les espaces présentant la plus forte sensibilité - Préserver les ensembles paysagers intéressants : urbains, ruraux, agricoles (vergers)	Lisière urbaine contenue, préservant les coteaux et les lignes de crête d'une extension de l'urbanisation et de la prolifération du mitage. Deux exceptions, en amorce de coteaux : la lisière de Touques et l'écoparc de Tourgéville, avec des hauteurs très limitées, avec des constructions ne dépassant jamais la côte 65 NGF et avec des toitures végétalisées. Gestion qualitative de l'espace urbain, avec des opérations de restructuration urbaine et des densités admises dans le tissu qui permettent une évolution du bâti sans rupture morphologique importante permettant leur bonne intégration. Gestion qualitative, et différenciée au regard des enjeux, des nouvelles constructions au sein des espaces urbanisés sensibles (sur les coteaux) : - une gestion des hauteurs dès la côte 50 ou 55 NGF sur toutes les collines, avec une hauteur limitée à celle des constructions environnantes ; - seuls secteurs au sein desquels une taille minimum des terrains constructibles est fixée, afin de garantir un cadre paysager aux nouvelles constructions ; - la création d'un secteur spécifique pour deux espaces encore plus sensibles du point de vue de la gestion paysagère, sur les coteaux du Mont Canisy et de la Colline de Trouville-sur-Mer, avec des hauteurs toujours à R+comble, une faible emprise au sol, à laquelle se combinent des obligations de planter renforcées et devant permettre l'intégration renforcée de la construction dans son environnement paysager Dissimulation de nouvelles constructions agricoles par des plantations depuis les vues proches et lointaines. La protection des haies et des boisements existants évoqués ci-dessus, ainsi que les obligations de plantation de haies, jouent également un rôle paysager, en particulier pour la gestion des transitions entre les espaces bâtis et les espaces agricoles et naturels. Des arbres isolés ou ensembles plantés sont identifiés au sein des espaces urbanisés : ces derniers jouent un rôle important dans l'ambiance préservée du quartier. Réduction de la consommation d'espace et fin du mitage permettant aux espaces agricoles et naturels de d'affirmer leur vocation et une valorise leur rôle dans le paysage. => Cf. Explication des choix faits pour les OAP et le zonage	<i>Le PLU est compatible avec la capacité d'accueil puisqu'il conserve tant le capital paysage naturel et agricole que l'identité urbaine du territoire.</i> La réduction et la gestion paysagère des nouvelles urbanisations permettent une gestion positive sur le long terme de la capacité d'accueil au regard de la préservation du capital paysager naturel et agricole. L'optimisation du tissu urbain et de sa réceptivité est également gérée dans le cadre de morphologies qui permettent au territoire de conserver son identité. => Cf. analyse des incidences notables prévisibles

AXE 2		Protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes	
Ressources	Enjeux des ressources	Prise en compte des enjeux pour déterminer la capacité d'accueil du PLU	Evolution de la capacité d'accueil
Consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain	Réduire le rythme de la consommation d'espace Optimisation de la ressource en espace par le renouvellement urbain et la qualité d'évolution du tissu existant Accroître l'intensité et la qualité des espaces ouverts à l'urbanisation	Un objectif de réalisation de 3000 logements, selon la répartition suivante : - 2200 logements dans le tissu urbain ; - 800 logements environ dans les zones ouvertes à l'urbanisation (y compris en zone 2AU) et dans les nouveaux hameaux, avec une densité moyenne de 18 logements/ha, grâce à des règles s'inspirant de celles établies au sein du tissu urbain, mais avec des modulations au regard des autres enjeux, entraînant une densité parfois plus importante, parfois moindre (lisière des coteaux) ; Ce sont donc environ 6 ha/an prélevés en moyenne aux espaces agricoles, dont la plus grande partie est au mieux de qualité moyenne, ce qui constitue un effort considérable par rapport à la période précédente au cours de laquelle la diagnostic a évalué la consommation d'espace à 20 ha/an. La plus grande partie de l'effort constructif se fait dans le tissu urbain, grâce à un dispositif réglementaire permettant une intensification du bâti (hauteur, emprise au sol, implantations), modulée en fonction des zones, et de leur capacité à évoluer au regard des autres enjeux de la capacité d'accueil (réseaux, paysages) et de l'application de la loi Littoral, qui limite l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage. => Cf. Explication des choix faits pour les OAP et le zonage/règlement	<i>La réduction drastique de la consommation d'espace permet de donner une lisibilité pour les acteurs économiques que sont les agriculteurs,...</i> Un dispositif réglementaire approprié à chaque zone permet une réduction des conflits d'usage. => Cf. analyse des incidences notables prévisibles
Préservation de la fonctionnalité des espaces agricoles, forestiers ...(lutte contre la fragmentation des espaces naturels et agricoles)...	Définir une limite claire entre les espaces agricoles, les espaces naturels, et les espaces constructibles Maîtrise du risque de mitage	Evolution qualitative de l'utilisation de l'espace, avec une séparation nette entre les espaces agricoles, naturels et urbains : - les constructions ont vocation à être réalisées au sein de la lisière urbaine ; - dans les zones A, pas de nouvelles constructions sauf agricoles ou directement liées et accessoire à l'activité agricole (sous réserve de l'application de la loi littoral). Changements de destination possibles uniquement dans l'objectif de préserver un patrimoine de grande valeur architecturale, et dans le souci de promotion du tourisme rural. - dans les zones N, pas de nouvelles constructions, sauf, dans les communes non littorales, des constructions agricoles - création de micro-secteurs de taille limitée et de capacités d'accueil encore plus limitées, actant la perte du caractère purement naturel ou agricole de micro espaces au sein d'une large zone A ou N, mais ne présentant pas non plus le caractères de zones urbaines ayant vocation à de développer. Aucune extension de l'urbanisation de ces secteurs n'est possible, à l'exception, dans de très faibles proportions du camping de Vauville et des secteurs NI situés au sein du tissu urbain ou dans les communes non littorales si elles présentent un enjeu de valorisation touristique (mais au sein du large secteur NI, sans aucune conséquence pour les espaces agricoles). Suppression des zones NB et des larges zones U ou NA très peu denses au sein de larges espaces naturels du POS (en particulier sur le Mont Canisy) qui permettait un très large mitage des espaces agricoles et naturels NB : la pratique d'activités agricoles est possible en zone N, le cas échéant. => Cf. Explication des choix faits pour les OAP et le zonage/règlement	

AXE 3		Conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés	
Ressources	Enjeux des ressources	Prise en compte des enjeux pour déterminer la capacité d'accueil des zones à urbaniser du PLU	Evolution de la capacité d'accueil
Maîtrise et optimisation des flux de personnes induites par les grands équilibres du parti d'aménagement Conditions spécifiques pour maîtriser et optimiser la fréquentation des espaces naturels...	Equilibrer le développement du territoire entre littoral et rétro-littoral, tout en tenant compte des autres enjeux de la capacité d'accueil (paysages, réseaux, biodiversité...) Atténuer les effets de la saisonnalité et les pics de fréquentation Limitation des pressions directes de l'urbanisation sur le rivage et les espaces naturels Contenir le tourisme littoral au profit de la mise en valeur de l'arrière pays Limitation des flux routiers sur le littoral Mettre en œuvre tout ce que permet le PLU pour limiter l'impact sur le rivage et les espaces naturels de la fréquentation par le public	Les objectifs globaux de croissance de la population sont assez ambitieux (+3100 habitants) : il s'agit de viser en premier lieu les résidents principaux plutôt que secondaires, la croissance de la population entraînant, on l'a vu ci-dessus, une bien moindre consommation d'espace. Ce choix vise à mieux répartir sur l'ensemble de l'année la fréquentation du rivage. Pas d'extension de l'urbanisation à proximité du rivage, hors opérations de renouvellement urbain (opération de la Presqu'île de la Touques, opération centre-ville de Blonville-sur-Mer et Bénerville-sur-Mer) Les espaces ouverts à l'urbanisation sont éloignés du rivage, et les liens avec les espaces naturels, rarement situés à proximité, sont gérés par les OAP. Choix d'une diversification du tourisme, davantage tourné vers l'arrière pays (ferme de la Bergerie, changement de destination des constructions agricoles), et pesant moins sur le littoral Réalisation d'une OAP déplacements, qui se traduit par le zonage (emplacements réservés) actant le développement des voies douces reliant le rétro-littoral au littoral. Protection stricte des espaces naturels, même pour la fréquentation par le public : installations réversibles, constructions inférieures à 5 m2 de surface plancher, et à condition d'être nécessaires à la fréquentation des espaces par le public. Pour les espaces remarquables (marais de Blonville, Pelouses du Mont Canisy,...), uniquement des aménagements légers listés à l'article R. 146-2 du Code de l'urbanisme Zonage NI des planches préservant ces espaces de l'urbanisation Pour les plages, zonage inconstructible Nr pour les espaces situées en Natura 2000 et Nm pour les autres, ne permettant que les équipements liés à la fréquentation de la plage, dans les conditions du Décret plage : intégration à l'environnement et mise en valeur du site, caractère démontable et transportable des installations avec remise en état possible du site. => Cf. Explication des choix faits pour le PADD, les OAP et le zonage/règlement	<i>Les grands équilibres du parti d'aménagement organisent les flux au profit d'une moindre saisonnalité en renforçant la population permanente, tandis que les espaces naturels littoraux sont protégés et que les liaisons douces sont développées.</i> <i>Le projet ne crée pas de pression supplémentaire sur le rivage.</i> <i>Ainsi, le PLU préserve sa capacité d'accueil dont la gestion dépendra également de comportements individuels qu'il convient notamment d'orienter vers le transport collectif ou les modes doux.</i> => Cf. analyse des incidences notables prévisibles



3 LA COMPATIBILITÉ AVEC LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMÉNAGEMENT (DTA) DE L'ESTUAIRE DE LA SEINE

3.1. LES ORIENTATIONS RELATIVES AUX ESPACES NATURELS ET PAYSAGERS

L'ensemble de l'arrière-pays est classé en espaces naturels et paysagers significatifs, au sein desquels les éléments paysagers essentiels doivent être préservés.

Dans cet espace, c'est la trame bocagère, constituée de haies d'essences locales, qui est concernée.

L'identification de la Trame Verte et Bleue dans le PADD du PLU et sa traduction avec la protection des haies identifiées (au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme) permet une sauvegarde de cette trame.

Par ailleurs, les projets d'extension urbaine intègre cette trame dans leur projets (cf. Orientations d'Aménagement et de Programmation), avec une conservation ou une reconstitution, voire également, un renforcement.

La DTA insiste par ailleurs sur la nécessité de maintenir des conditions économiques acceptables d'une activité agricole durable, avec l'élaboration de véritables diagnostics agricoles et la prise en compte des conditions de protection des exploitations.

Le PLU a parfaitement intégré ces enjeux :

- une partie spécifique du diagnostic réalise un état des lieux de l'espace agricole ;
- seuls 98,9 ha sont prélevés à l'espace agricole. Certains espaces classés dans les documents d'urbanisme antérieurs en zones urbaine ou à urbaniser font l'objet d'un classement en zone A, assurant ainsi toute sa place au monde agricole.
- une étude de l'impact a été réalisée sur tous les espaces ouverts à l'urbanisation (cf. annexe 1 du 1.4. « Explication des choix retenus pour établir le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et le zonage/règlement), avec des contours de zone souvent modifiés pour porter une moindre atteinte aux terres les plus fertiles (en particulier pour les secteurs de la Croix Sonnet et le Hameau de la Ferme de la Bergerie à Villerville : les espaces prélevés ne concernent que des vergers peu productifs.)



3.2. LES ORIENTATIONS RELATIVES À L'ARMATURE URBAINE ET À L'AMÉNAGEMENT

Le bi-pôle Deauville/Trouville-sur-Mer constitue, au sens de la DTA, une agglomération moyenne. Il s'agit donc d'un pôle relais, lieu privilégié du développement urbain tant résidentiel qu'économique.

Ces communes ont également vocation à accueillir les équipements et services d'accueil nécessaires au développement du tourisme et des loisirs.

Dans la limite de leurs capacités respectives de développement, Deauville et Trouville-sur-Mer jouent parfaitement ce rôle, au travers, pour Deauville, de la réalisation de la ZAC de la Presqu'île de la Touques et, pour Trouville-sur-Mer, de l'opération de la Croix Sonnet, mêlant activités économiques et développement résidentiel.

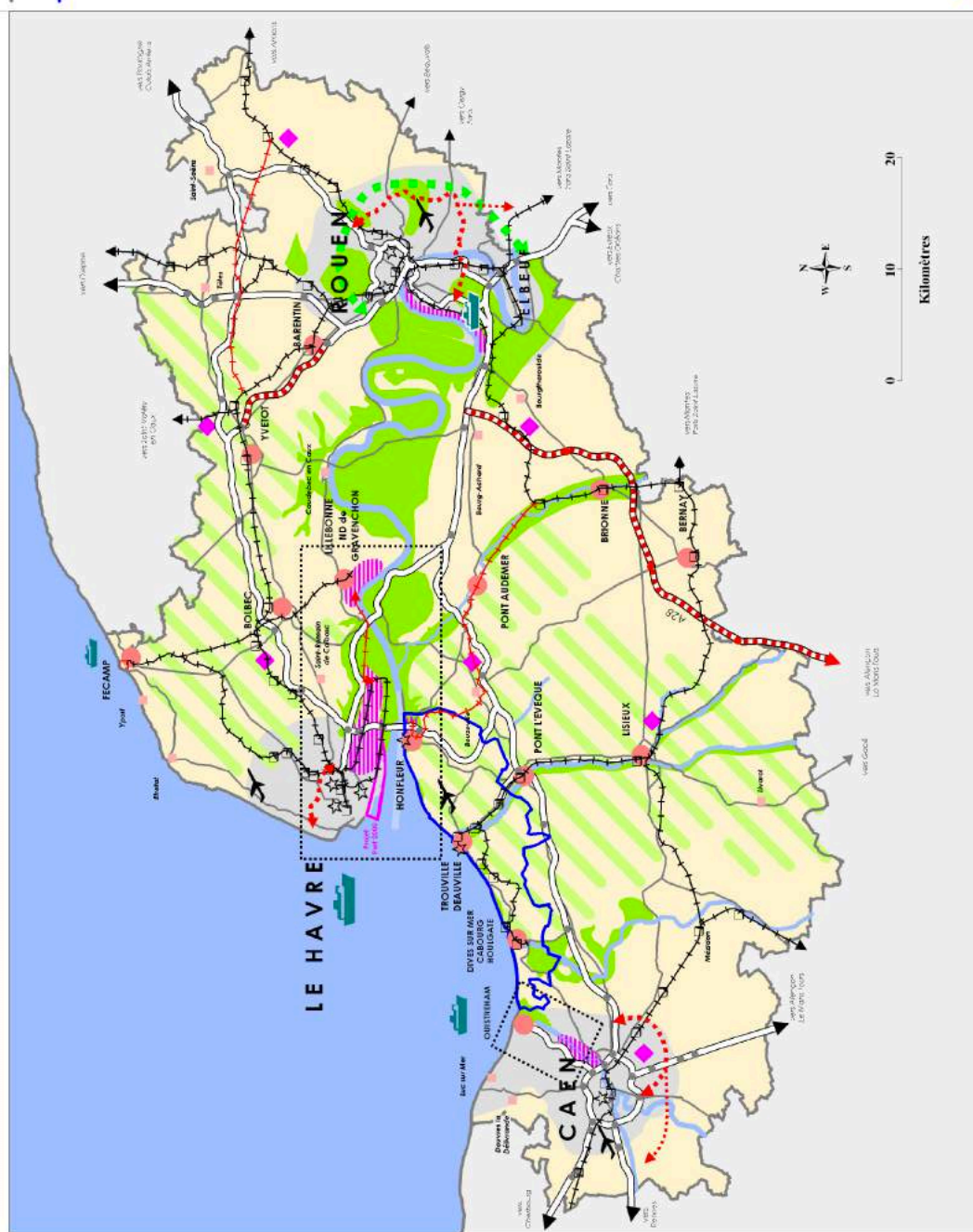
Ce sont également ces communes qui comportent la plus grande partie de zone dense, au sein de laquelle les évolutions seront possibles au travers du renouvellement urbain.

3.3. LES APPLICATIONS RELATIVES AU LITTORAL ET À SON PROCHE ARRIÈRE PAYS

Pour les communes littorales du territoire CCCCCF, la compatibilité avec la DTA a été traitée dans le chapitre précédent.

Pour les communes non littorales, la compatibilité avec la DTA qui met en place des orientations spécifiques au proche arrière pays littoral, est affirmée ci-après.

Les orientations générales d'aménagement





La DTA prévoit que : « *Sur l'ensemble de ce territoire de l'arrière-pays du littoral, l'extension de l'urbanisation pour l'habitat ou l'activité, à l'exception des constructions liées à l'activité agricole ou à la valorisation touristique de ce territoire et des constructions incompatibles avec le voisinage des espaces urbanisés, ne sera autorisée qu'en continuité avec le tissu aggloméré et les villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement naturel et paysager.* »

Autrement dit, la DTA étend les dispositions de la loi Littoral aux communes non littorales du territoire (Touques, Saint-Arnoult, Vauville, et Saint-Pierre-Azif), en y ajoutant cependant quelques exceptions qui apportent une souplesse nécessaire.

Ainsi, comme pour les autres communes, les extensions urbaines sont réalisées dans le prolongement des espaces agglomérés, sans rupture.

Les constructions isolées et les hameaux ne peuvent connaître aucune extension de l'urbanisation.

En revanche, le règlement des zones A et N comprend quelques dispositions spécifiques à ces communes, rendues possibles par la DTA. En effet, les constructions suivantes sont admises sans obligations de continuité :

- en zone agricole : les constructions agricoles ainsi que celles directement liées ou nécessaires à l'activité agricole, à condition cependant d'être situées à moins de 30 m des bâtiments existants ; et les constructions d'intérêt général ou destinées au service public lorsqu'elles sont incompatibles avec le voisinage de zones habitées ;
- en zone naturelle : les constructions et installations nécessaires à la valorisation touristique, en particulier les campings (Nc) et les zones de loisirs (NI), ne sont pas soumis à l'obligation de continuité. C'est pourquoi le camping de Vauville peut réaliser de nouvelles constructions dans la limite de 300 m² de surface plancher au total (il s'agit tout de même de « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée » au sens de l'article R. 123-8 du Code de l'urbanisme), avec un agrandissement éventuel du camping de Vauville prévu par le zonage.



4 LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT (HORS APPLICATION DE LA LOI LITTORAL)

Au préalable, il convient de préciser que l'objet de cette partie n'est pas de justifier de la compatibilité du projet avec chacune des orientations du SCOT, mais bien d'expliquer comment le PLU s'articule avec lui.

4.1. UNE STRATÉGIE COHÉRENTE AVEC CELLE DU SCOT

Pour rappel, la stratégie du SCOT s'appuie avant tout sur une évolution importante du mode de développement, vers une consommation moindre des ressources, à tous les niveaux, pour limiter les fortes pressions que supportent les espaces environnementaux.

Il s'agit donc de prévoir une organisation du territoire plus équilibrée qui réduise les pressions sur ces espaces, dans le cadre du développement démographique et résidentiel notamment.

La stratégie a pour autre cible également de créer un lien véritable entre développement économique et organisation spatiale.

Concrètement, le PADD du SCOT prévoit :

- une meilleure organisation du territoire, permettant d'économiser l'espace et d'alléger les pressions sur le littoral, qui ne constitue plus l'espace privilégié du développement résidentiel ;
- une affirmation de l'identité d'un territoire d'excellence, renforçant les pôles d'excellence actuels (tourisme, agriculture – en particulier les filières pomologiques et d'élevage, filière équine, et paysage), et en développant un nouveau pôle d'emploi diversifié permettant de dynamiser le secteur industriel et tertiaire (PME-PMI et TPE présentant une forte valeur ajoutée) ;
- un développement « de qualité », qui tient compte des tensions environnementales ;
- un renforcement des coopérations avec les territoires voisins.

La stratégie développée dans le PADD du PLU est dans la lignée directe de ces objectifs :

- revoir les modalités du développement du territoire, pour maintenir un développement soutenu, mais durable, pour ne pas perdre les qualités qui contribuent à son attractivité ;

Cet objectif se traduira par :

- des extensions urbaines davantage en intensité que dans la consommation d'espace ;
- une diversification des activités accompagnée de l'accueil d'actifs.



4.2. LA COMPATIBILITÉ AVEC LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Le tableau ci-après reprend les principales orientations du SCOT et explique comme ces orientations ont été prises en compte et/ou traduites dans le PLU.

PARTIE	TITRE	ORIENTATIONS DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES	TRADUCTION DANS LE PLU
1 - LA NOUVELLE ARCHITECTURE DU TERRITOIRE	LE REDÉPLOIEMENT DU TERRITOIRE	carte des espaces littoraux, retro littoraux, de l'arrière-pays	Le distinction entre espaces littoraux et retro littoraux est précisée dans le présent document, au regard de caractéristiques constatées sur le terrain (cf. page suivante)
		le littoral : l'ère du développement extensif s'achève (renouvellement urbain, valorisation de l'existant et une programmation qui tient compte d'une urbanisation en continuité des urbanisations existantes)	A l'échelle du territoire, ce sont naturellement les espaces littoraux qui portent l'essentiel du développement du territoire, les espaces retro littoraux étant nettement plus ruraux, et disposant de moins de services et d'emplois. Pour autant, ce développement est réalisé dans le respect des orientations du SCOT avec un développement économe de l'espace et des ressources : une priorité donnée à l'optimisation du tissu (cf. notamment opérations en centre-ville et la Presqu'île de la Touques), limitation des espaces consommés, des extensions réalisées dans la continuité des agglomérations.
		retro littoral : extension modérée de l'urbanisation et préservation de l'agriculture et de la forêt	- une extension modérée de l'urbanisation, qui tient compte des ressources locales (ex. les capacités en eaux), des risques, et des enjeux environnementaux et paysagers. Tous ces éléments limitent de fait les possibilités d'extension des espaces retro littoraux - une préservation de l'espace agricole : limitation des constructions admises, prélèvement peu important d'espaces agricoles, et tenant compte de la qualité agronomique des sols (cf. Etude en annexe) - la préservation des principaux boisements (EBC) et des liaisons de la trame verte (protection des haies structurantes au travers de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme)





PARTIE	TITRE	ORIENTATIONS DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES	TRADUCTION DANS LE PLU
2 - UN CADRE DE VIE ADAPTÉ AUX OBJECTIFS DU TERRITOIRE	L'ENVIRONNEMENT, COMPOSANTE DU DÉVELOPPEMENT	assurer la conservation des espaces naturels d'exception, améliorer les fonctionnalités écologiques et hydrauliques des zones humides, favoriser la préservation des boisements et des continuités écologiques et soutenir la diversité des milieux	- conservation des espaces d'exception au travers d'une identification et protection stricte des espaces remarquables - amélioration des fonctionnalités écologiques et hydrauliques des zones humides et du réseau hydrographique : identification de la trame bleue et préservation via une absence d'urbanisation de ces espaces et, y compris en espace urbanisé ou à urbaniser, un recul imposé par rapport aux cours d'eau, et aux espaces sensibles dans les OAP (Parc artisanal de Tourgéville et de Villers sur Mer notamment), protection par une inconstructibilité des zones humides vérifiées et vulnérables car situées en zones U ou AU - rare extension de l'urbanisation dans les espaces médians : le bourg de Vauville, inclus dans ces espaces, ne prévoit quasiment aucun développement et ne rapproche pas l'urbanisation des espaces sensibles (cours d'eau ou boisement) et prévoit la conservation des haies. Elle permet uniquement un confortement du bourg centre par quelques nouvelles constructions. - préservation des boisements avec un classement en EBC - préservation des continuités écologiques : trame verte et bleue au PADD traduite par des protections en EBC et éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7°, qui encadre la suppression des éléments concernés et impose, si destruction, une compensation par des sujets jouant un rôle écologique équivalent. - pour les coupures d'urbanisation, cf. chapitre relatif à la loi littoral
		préserver les boisements et les continuités écologiques : haies bocagères et essences locales	- protection des boisements et des haies (cf. supra) et pas d'extension de l'urbanisation portant atteinte aux lisières boisées : cf. en particulier OAP du Hameau du Bout du Haut, qui instaure un espace de recul.
		diversité des milieux environnementaux : prise en compte dans les urbanisations	- les développements urbains préservent les plantations et motifs bocagers existants (cf. OAP et traduction dans le zonage) - l'article 13 du règlement impose la plantation d'essences locales listées en annexe du règlement.
		favoriser la mise en place des voies vertes et bleues	La cartographie du SCOT ne concerne pas le territoire, mais mise en place dans le PLU d'un plan des déplacements : renforcement et déploiement significatif du réseau de pistes cyclables (Nord/Sud et Est/Ouest) et cavalière (Nord/Sud), en connexion avec les territoires voisins, avec inscription d'emplacements réservés lorsque cela est nécessaire



PARTIE	TITRE	ORIENTATIONS DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES	TRADUCTION DANS LE PLU
2 - UN CADRE DE VIE ADAPTÉ AUX OBJECTIFS DU TERRITOIRE	L'HABITAT, VECTEUR DU DÉVELOPPEMENT	environ 200 logements / an à réaliser sur le territoire de CCCC	Objectif du PADD : 3000 logements à 2030, soit un peu moins de 200 logements par an. Cet objectif, ambitieux, est légèrement moins élevé que celui du SCOT pour tenir compte des capacités réelles d'accueil du territoire et des évolutions démographiques expliquées dans le diagnostic. En effet, la répartition entre résidences principales et résidences secondaires étant plus favorable dans le PLU aux résidences principales par rapport à la dernière période, les besoins en logements sont moins importants (167 logements/an jusqu'en 2030 au lieu de 220 de 2000 à 2010) pour atteindre les objectifs de population. Il sera atteint grâce aux efforts réalisés dans le tissu urbain pour encourager le renouvellement, tout en tenant compte de l'ensemble des autres aspects (protection des paysages, risques de ruissellement, submersion, effondrement de falaise, etc., de la loi Littoral et de l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage...). Le PLU comprend également, comme le prévoit la loi, un volet PLH, permettant un traitement approfondi de la question de l'habitat en direction de toutes les populations.
		la diversité nécessaire des modes d'occupation, des publics et des typologies résidentielles et limitation du nombre de résidences secondaires	PLH cible en priorité les actifs et jeunes familles et cherche à limiter la place des résidences secondaires. - Il est imposé dans toutes les nouvelles opérations d'ensemble en 1AU la réalisation d'au moins 30% de logements intermédiaires (30% en logements locatifs sociaux et/ou en accession aidée). - à Blonville-sur-Mer, dans les quartiers de centralité, il est imposé que 50 % au moins des logements aient une superficie d'au moins 50 m2 dont la moitié au moins de plus de 70 m2 - dans le PLH, dispositif d'aides à l'accession à la propriété pour les jeunes ménages - opérations dans le tissu à Tourgéville, Villers sur Mer et Bénéville sur Mer qui devront être dédiées au logement intermédiaire (100% à Tourgéville et Bénéville-sur-Mer, et 30% à Villers-sur-Mer)
		évaluation par les PLU des possibilités d'utilisation d'espaces enclavés, de renouvellement urbain, de reconversion de friches, notamment sur le littoral	Le tissu urbain recèle de nombreuses possibilités d'évolutions, déjà en œuvre, comme l'a constaté le diagnostic, et qui sont encadrées pour certaines par les OAP. Dans tous les cas, le zonage et le règlement ont été finement réalisés afin de tenir compte du tissu existant et de permettre, dans toutes les zones, une évolution "en douceur" de ce tissu : il permet toujours une légère densification par rapport à l'existant, mais sans rupture morphologie forte. Il convient par ailleurs de rappeler que différents éléments peuvent venir limiter cette densification : enjeux paysager et environnementaux, présence de risques, espaces proches du rivage).
		privilégier l'extension des bourgs et éviter le diffus. Définir une trame viaire cohérente et tenir compte de la viabilité des espaces agricoles.	Cette orientation est prise en compte dans la mesure où il s'agit de l'application de la loi littoral et de la DTA : cf. paragraphes précédents. En outre, le réseau viaire créé sera réalisé en lien avec le réseau existant, greffant les nouvelles opérations au tissu existant, et non en réalisant des îlots déconnectés du fait d'un maillage viaire fermé sur lui-même (ex. le bouclage de la zone pavillonnaire sud à Blonville-sur-Mer et l'opération centre-ville de Bénéville-sur-Mer). Une étude de la SAFER analyse l'impact des zones ouvertes à l'urbanisation sur les espaces agricoles.
		l'exception des "domaines"	Des domaines sont présents surtout sur les coteaux des collines. Ces espaces font l'objet de secteurs spécifiques de la zone UC (secteurs UCb et UCd), seuls secteurs dans lesquels sont imposés des minima parcellaires. L'enjeu est de préserver l'écran paysager de ces espaces et permettre une bonne insertion paysagère des constructions.
		s'appuyer sur la morphologie existante (accessibilité, trame bocagère, espaces de respiration)	Comme indiqué précédemment, les nouvelles opérations, comme l'évolution permise dans le tissu urbain, rechercheront une densification modérée, sans rupture dans les formes urbaines et en préservant, prolongeant les trames bocagères (ex. écoparc à Tourgéville, opération de centre-ville à Trouville-sur-Mer,...), et créant des lien avec le réseau viaire existant.
		généraliser l'urbanisme de projet (études, mesures, contractualisation)	Le PLU, à son échelle, met en place un urbanisme de projet au travers des OAP.
		identification par les PLU des secteurs stratégiques, élaboration de plans de référence par les PLU	
		prendre en compte les typicités architecturales et paysagères : PLU et chartes paysagères	Le PLU a choisi une grande liberté architecturale pour poursuivre des innovations architecturales et le caractère éclectique qui caractérise le territoire, en particulier la bande littorale. En revanche, dans les communes plus rurales, les constructions dans les bourgs (zone UG) doivent être réalisés dans un style normand, défini au règlement. En revanche, dans toutes les zones et toutes les communes, les plantations doivent être choisies dans une liste d'essences locales annexée au règlement.



PARTIE	TITRE	ORIENTATIONS DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES	TRADUCTION DANS LE PLU
3 - UN MODE DE DÉVELOPPEMENT RENOUVELÉ	LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES	Carte des parcs à vocation économique : Villers sur Mer (artisanal), Saint-Arnoult et Touques (Artisanal/commercial), Hennequeville/Croix Sonnet (Tertiaire/ artisanal et commercial) / Identification du parc de la Croix Sonnet comme parc technologique tertiaire à créer	Programmation et zonage des parcs en lien avec ces cartes. Seule exception : le SCOT prévoyait la création d'un parc artisanal sur les coteaux du Mont Canisy, en lisière de Deauville et Tourgéville. Pour des motifs d'intégration paysagère et de protection du Mont Canisy, ce petit éco parc artisanal est réalisé en continuité du bourg de Tourgéville et non à proximité du littoral.
		programmation par les PLU dans le cadre d'opérations d'ensemble et typologie	Les OAP définissent la programmation des parcs d'activité, définissent le parti d'aménagement et le dessin des voiries : - requalification de la zone de Touques et vocation commerciale et hôtelière affirmée ; - Secteur de la Croix Sonnet divisée en une partie artisanale et une partie tertiaire (green park) ; - Ecoparc de Tourgéville destiné aux activités artisanales. - Lisière sud de Villers sur Mer, parc à vocation commerciale et artisanale.
		capacités du réseau de transport, programmation et surfaces	C'est le secteur de la Croix Sonnet qui présente un enjeu majeur au regard des circulations. C'est pourquoi le parti d'aménagement s'est attaché à prévoir un réseau totalement perméable, avec de nombreux accès, destiné à fluidifier les flux au maximum. Des emplacements réservés ont également été mis en place sur le réseaux existant desservant la zone afin de permettre à terme un élargissement de ces voies destinées à recevoir des flux plus importants. Notons également qu'une étude de déplacements est en cours de réalisation.
		Qualité des parcs d'activité dans les PLU (densité interne, retraits, stationnement, services)	Les OAP, relayées par le règlement, dans son champ de compétence, mettent en place les conditions de réalisation de parcs aux aménagements qualitatifs (cf. supra : haies, trame viaire, emprise au sol, hauteurs, etc.). L'OAP de Tourgéville est particulièrement précise quant à l'aménagement qualitatif envisagé. Ce sera ensuite au stade de la ZAC ou du lotissement que ces éléments seront précisés.
		requalification des ZAE à long terme	C'est ce que fait l'OAP sur la requalification de la zone commerciale de Touques : requalification des espaces publics, mise en valeur des bords de la Touques
		développement du tourisme : favoriser les équipements touristiques, en particulier sur le littoral et le rétro littoral	- les règles relatives aux hôtels sont plus souples : stationnement, hauteur en zone UE pour favoriser leur implantation '- les changements de destination des bâtiments agricoles en zone A sont en priorité autorisés pour permettre la réalisation de gîtes et chambres d'hôtes (étoiles noires en particulier) '- le nouveau hameau de la Ferme de la Bergerie a une vocation touristique - Dans les communes non littorales, comme le permet la DTA, le développement des campings et autres constructions nécessaires à la valorisation touristique, ne sont pas soumises à l'obligation de continuité.
		préservation de l'agriculture : bâtiments agricoles, diagnostics dans les PLU, prise en compte de critères spécifiques pour les ouvertures à l'urbanisation	- Réalisation d'un diagnostic agricole (annexe 2 du 1.1. diagnostic) '- limitation des espaces prélevés à l'agriculture (moins de 100 ha au total, soit 1,42 % du territoire) '- une étude de l'impact sur l'agriculture, qui montre que la plupart des terres sont de qualité moyenne ou basse et que le prélèvement n'impacte pas la viabilité de l'exploitation - En zone agricole, hors communes littorales, ne sont admis que les logements des agriculteurs lorsqu'il est nécessaire qu'il soit à proximité de l'exploitation et les activités liées et accessoires à l'activité agricole.
		importance des activités portuaires, halieutiques et nautiques	opération de la Presqu'île de la Touques : traduction fidèle du projet dans le PLU (OAP et zonage / règlement spécifiques)
		développement commercial : autonomie, diversité, dimensionnement par les PLU, secteurs de développement	- Identification précise des zones dédiées à l'activité et celles dédiées au commerce : zone de Touques : vocation commerciale plus nettement affichée / zone de la Croix Sonnet : activités tertiaires et artisanat / Villers-sur-Mer : commerces et artisanat. - dans les zones mixtes : commerce non réglementé dans les centres villes (UA) / souvent limité à 1000 m2 de surface plancher ailleurs. L'objectif est de favoriser les implantations en cœur de ville dense, sans empêcher des superettes dans l'ensemble du territoire - protection des rez-de-chaussée commerciaux sur quelques axes commerçants stratégiques dans les centres anciens, où il est nécessaire de maintenir une réelle densité commerciale pour l'animation de ces espaces.



PARTIE	TITRE	ORIENTATIONS DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES	TRADUCTION DANS LE PLU
3 - UN MODE DE DÉVELOPPEMENT RENOUVÉLÉ	LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT	préservation du caractère stratégique de l'aéroport (inconstructibilité)	Application du PEB. Une partie de la Croix Sonnet est située en zone 4 du PEB, où sont admises les activités économiques
	LA PRÉVENTION DES RISQUES ET LA GESTION DES RESSOURCES	niveaux de gestion des risques naturels (risques d'inondation, atlas des zones humides, mouvements de terrains et cavités souterraines)	cf. chapitre suivant relatif à la prise en compte des risques
		dispositions spécifiques aux zones concernées par l'atlas des zones inondables : valorisation des sites, rationalisation des risques, réflexion supra communales, qualité des eaux superficielles	cf. chapitre suivant : prise en compte des risques en amont, dès le PADD et au moment de la détermination des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les espaces choisis ne sont pas soumis à ces risques. Dans les espaces urbanisés, gestion au cas par cas.
		cavités souterraines : prise en compte des risques, maîtrise des infiltrations, limitation de l'urbanisation, connaissance des risques	- le règlement eaux pluviales a été établi pour gérer les ruissellements et contrôler l'aggravation du risque lié à la présence de cavités souterraines.
		risques technologiques : usages du sol, Le Havre, implantation des nouveaux établissements	Les activités susceptibles de porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique sont interdites dans toutes les zones (hors équipements publics).
		sécurisation de l'alimentation en eau potable et limitation des ruissellements (espaces de transition)	Aucune extension de l'urbanisation n'est prévue dans les périmètres de captage, même éloignés. Le Hameau du Bout du Haut est situé à proximité du périmètre éloigné de protection du captage de Criqueboeuf, mais il n'a pas vocation à accueillir d'activités, et n'aura donc pas d'impact sur la qualité des eaux. La gestion des eaux pluviales constitue une problématique prise en compte dans le PLU dans la définition des espaces à ouvrir à l'urbanisation. Elle fait l'objet d'un règlement propre annexé au document. Les règles d'urbanisme du PLU ont été étudiées pour ne pas compromettre la réalisation des équipements de gestion des eaux nécessaires. cf. partie sur les incidences du projet.



5 LA COMPATIBILITÉ AVEC LES ORIENTATIONS DU SDAGE DU BASSIN SEINE ET COURS D'EAU CÔTIERS NORMANDS

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du bassin Seine-Normandie (Seine et cours d'eau côtiers normands) actuellement en vigueur a été approuvé par le Comité de bassin le 29 octobre 2009.

5.1. LES ORIENTATIONS DU SDAGE

Il comprend 8 grands défis :

- Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
 - Orientation 1 : Continuer la réduction des apports ponctuels de matières polluantes classiques dans les milieux
 - Orientation 2 : Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives et palliatives
- Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
 - Orientation 3 : Diminuer la pression polluante par les fertilisants en élevant le niveau d'application des bonnes pratiques agricoles
 - Orientation 4 : Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques
 - Orientation 5 : Maîtriser les pollutions diffuses d'origine domestique
- Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
 - Orientation 6 : Identifier les sources et parts respectives des émetteurs et améliorer la connaissance des substances dangereuses
 - Orientation 7 : Adapter les mesures administratives pour mettre en œuvre des moyens permettant d'atteindre les objectifs de suppression et de réduction des matières dangereuses
 - Orientation 8 : Promouvoir les actions à la source de réduction ou de suppression des rejets de substances dangereuses
 - Orientation 9 : Substances dangereuses, soutenir les actions palliatives de réduction, en cas d'impossibilité d'action à la source
- Défi 4 : Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
 - Orientation 10 : Définir la vulnérabilité des milieux en zone littorale
 - Orientation 11 : Limiter les risques microbiologiques d'origine domestique et industrielle
 - Orientation 12 : Limiter les risques microbiologiques d'origine agricole
- Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et



future

- Orientation 13 : Protéger les aires d'alimentation de captage d'eau souterraine destinée à la consommation humaine contre les pollutions diffuses
- Orientation 14 : Protéger les aires d'alimentation de captage de surface
- Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
 - Orientation 15 : Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité
 - Orientation 16 : Assurer la continuité écologique pour atteindre les objectifs environnementaux des masses d'eau
 - Orientation 17 : Concilier lutte contre les gaz à effet de serre et bon état
 - Orientation 18 : Gérer les ressources vivantes en assurant la sauvegarde des espèces au sein de leur milieu
 - Orientation 19 : Mettre fin à la disparition, la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité
 - Orientation 20 : Lutter contre la faune et la flore invasives et exotiques
 - Orientation 21 : Réduire l'incidence de l'extraction des granulats sur l'eau et les milieux aquatiques
 - Orientation 22 : Limiter la création de nouveaux plans d'eau et encadrer la gestion des plans d'eau existants
- Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau
 - Orientation 23 : Anticiper et prévenir les surexploitations globales ou locales des ressources en eaux souterraines
 - Orientation 24 : Assurer une gestion spécifique par masse d'eau ou partie de masses d'eau souterraines
 - Orientation 25 : Protéger les nappes à réserver pour l'alimentation en eau potable future
 - Orientation 26 : Anticiper et prévenir les situations de pénuries chroniques des cours d'eau
 - Orientation 27 : Améliorer la gestion de crise lors des étiages sévères
 - Orientation 28 : Inciter au bon usage de l'eau
- Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation
 - Orientation 29 : Améliorer la sensibilisation, l'information préventive et les connaissances sur le risque d'inondation
 - Orientation 30 : Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation
 - Orientation 31 : Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues
 - Orientation 32 : Limiter les impacts des ouvrages de protection contre les inondations qui ne doivent pas accroître le risque à l'aval
 - Orientation 33 : Limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation.

Outre ces défis, le SDAGE insiste sur l'amélioration des connaissances, le développement de la gouvernance et de l'analyse économique.

Le PLU est compatible avec les orientations du SDAGE relevant de l'urbanisme.



5.2. LA PRISE EN COMPTE DANS LE PLU

La préservation de la qualité des eaux de Cœur Côte Fleurie est garantie :

- Par le zonage et règlement d'assainissement et eaux pluviales définis en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, qui prévoient dans quelles conditions les constructions sont raccordées au réseau, les zones d'assainissement non collectif, les débits autorisés, etc.
- Une mise en cohérence avec le règlement du PLU, qui :
 - Impose que les nouvelles constructions soient raccordées au réseau lorsqu'il existe, et, dans le cas contraire, qu'un réseau d'assainissement conforme soit prévu, avec une possibilité de raccordement au réseau collectif à prévoir
 - Interdit l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés et réseau d'eaux pluviales
 - Renvoie au règlement eaux pluviales et n'impose ni dispositif de pleine terre, ni réalisation d'ouvrages de rétention de eaux, afin que des solutions propres aux caractéristiques du terrain puissent être trouvées pour la conformité à ce règlement. En revanche, une emprise au sol maximum, comprenant les terrasses et piscines, est définie dans toutes les zones (à l'exception des zones UA, centres anciens) avec, comme corollaire, une obligation de planter les espaces libres de constructions, ce qui limite, de fait, l'imperméabilisation. Pour autant, les capacités de rétention et d'infiltration des terrains sont très variables en fonction du sous-sol : le règlement de gestion des eaux pluviales a choisi de définir prioritairement des débits de rejet maximum (obligation de résultat), avec des solutions spécifiques à trouver pour chaque opération, parfois complétées par des limitations d'imperméabilisation des sols.
 - Le PLU impose que les aménagements et constructions soient conçus de sorte à ce que les eaux pluviales résiduelles soient rejetées vers le réseau d'eaux pluviales ; et que les surfaces de stationnement soient équipées de débourbeurs/déshuileurs.
- Identification de la trame verte et bleue, traduite à travers une préservation et une protection de tous les éléments qui la composent : haies, cours d'eau, principaux boisements, etc. qui se traduit par le zonage (A ou N) et des protections spécifiques au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme et des espaces boisés classés.
- Pour les plantations, obligation de recourir aux essences locales listées en annexe du règlement du PLU (article 13 des zones du règlement)
- Préservation des zones humides par une inconstructibilité : lorsqu'elles sont classées en ZNIEFF, elles sont zonées en Nr ; pas d'extension de l'urbanisation sur des zones humides identifiées et vérifiées en zone U et AU :
 - en zone AU : à Tournéville, pas d'urbanisation dans l'espace de présomption ; à Blonville-sur-Mer, une étude sur le terrain a permis de constater l'absence de zone humide sur l'espace de l'OAP, qui présente une déclivité, malgré la prédisposition vue par la DREAL établie par photo-interprétation).
 - Les zones humides avérées en zone U et vérifiées font l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.
 - Quelques zones humides avérées sont également classées en NI et en zone A, très faiblement constructibles (contrainte de la continuité, et emprise au sol limitée à 5%) et donc sans impact sur leur qualité.
- Maîtrise des ruissellements, qui ont été spécifiquement pris en compte lors de la définition des projets, à la fois dans le choix des périmètres d'extension de



l'urbanisation, dans leur gestion au sein du projet, mais également au regard de l'impact potentiel sur les périmètres de captage d'eau potable.

- Protection des périmètres de captage, valant servitude d'utilité publique et reportés à ce titre au plan des servitudes. Aucune nouvelle urbanisation n'est prévue dans les périmètres de protection, même éloignés.
- Concernant la gestion des risques d'inondation : cf. chapitre consacré à la prise en compte des risques.



6 LA COMPATIBILITÉ AVEC LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT

Une partie du territoire de Cœur Côte Fleurie est inscrite dans le périmètre du PEB de l'aéroport Deauville-Normandie approuvé le 29 novembre 2008. A l'exception de quelques lotissements et constructions isolées, situés en zone 3 et 4, le périmètre ne concerne aucun espace urbanisé.

Le PEB vaut servitude d'utilité publique : à ce titre, il est reporté au plan des servitudes annexé au présent PLU.

Le PLU s'est par ailleurs attaché à définir un projet compatible avec le PEB :

- Seul le secteur de la Croix Sonnet est partiellement touché par le périmètre. En effet, une petite partie est située en zone 4, où toutes les destinations de constructions sont admises, sous réserve de respecter des normes constructives d'isolation acoustique relevant du code de la construction. Dans cette partie, le PLU prévoit des constructions d'activité en partie Est et une petite partie en habitation en secteur sud ;
- Il existe également des constructions existantes, d'habitation et d'activité en zone 3 et 4 du PEB, identifiées dans le PLU en zone U. En effet, le PEB autorise également en zone 3 les « constructions individuelles non groupées » si le secteur d'accueil est déjà urbanisé et desservi par les équipements publics n'entraînant qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ». La petite partie urbanisée située en zone 3 comprend déjà de nombreuses constructions et seules une ou deux dents creuses maximum pourront être construites.

NB : le PLU du 13 juillet 2007 a été annulé en partie du fait d'une incompatibilité avec le PEB alors en vigueur. Les périmètres d'alors ont été modifiés dans le cadre du nouveau PEB.



7 ARTICULATION AVEC LES PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES (PPR) ET LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES HORS PPR

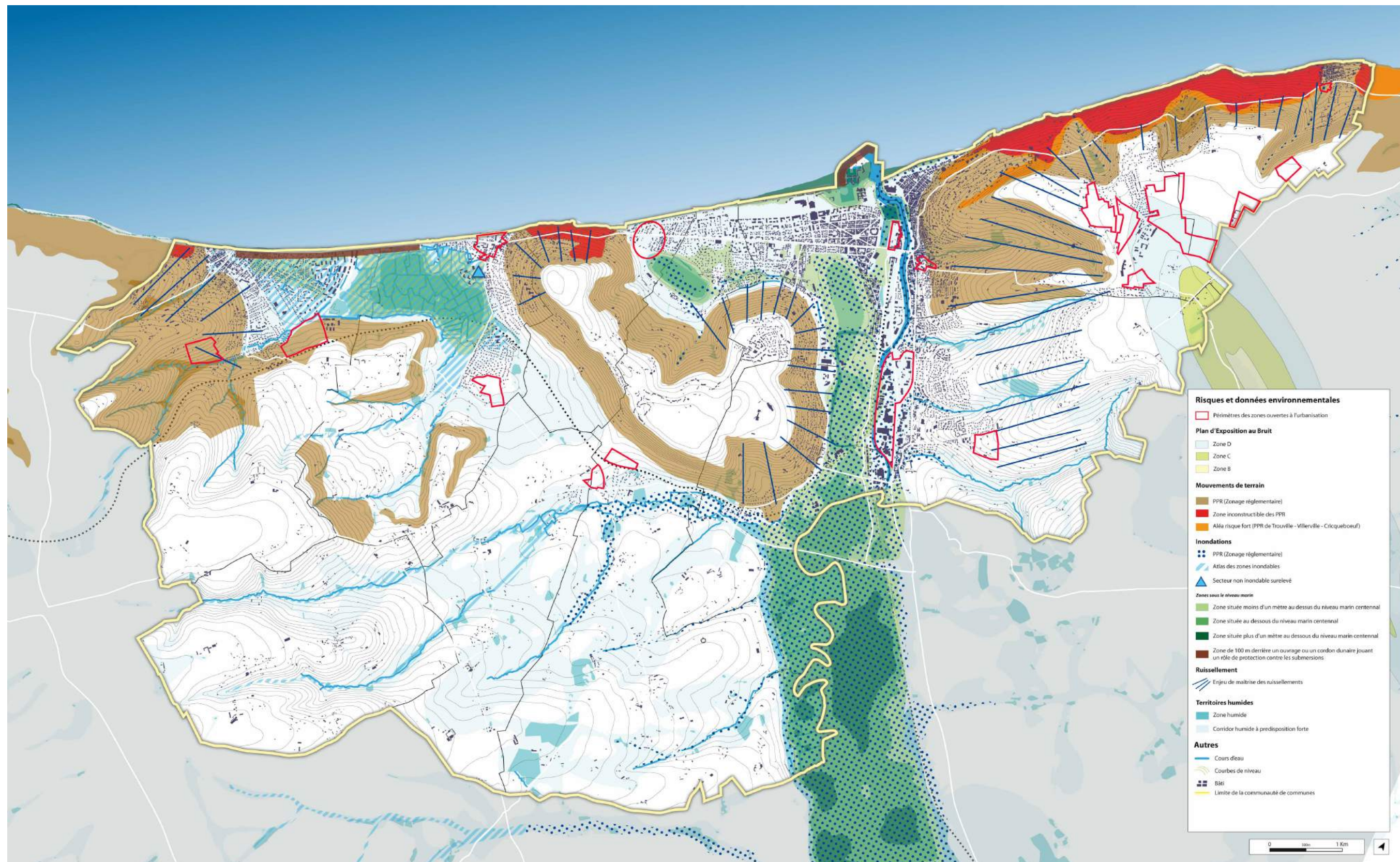
Le territoire de Cœur Côte Fleurie est particulièrement contraint et soumis à de nombreux risques et aléas. Ces éléments ont été pris en compte à toutes les étapes d'élaboration du projet :

- Aucune extension de l'urbanisation n'est prévue dans des espaces soumis à un risque qui ne peut pas être neutralisé ;
- Dans les espaces déjà urbanisés, les permis de construire seront instruits au regard des éléments de risque connus terrain par terrain, avec application du PPR le cas échéant.

Cette partie traite aussi de la prise en compte des zones humides, sur la base des données de la DREAL (inventaire des zones humides, dites « zones humides avérées », et les espaces fortement prédisposés à la présence de zones humides), qui ne constituent pas un risque mais une donnée environnementale à prendre en compte. La prise en compte de cette donnée est expliquée plus en détail dans la partie 1.5. Evaluation environnementale.

7.1. UNE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DONNÉES ENVIRONNEMENTALES DANS LES SECTEURS DE PROJET ET ZONES OUVERTES À L'URBANISATION

La carte page suivante localise les périmètres des secteurs de projet sur la carte des risques et contraintes.





▪ **Les zones ouvertes à l'urbanisation et les nouveaux hameaux**

La Croix Sonnet :

La Croix Sonnet présente avant tout un enjeu de gestion des eaux pluviales, lié aux risques de mouvements de terrain et à la présence de marnières.

L'étude eaux pluviales et le règlement des eaux pluviales révèlent que cela ne rend pas le site inconstructible, dès lors que toutes les mesures sont prises pour limiter les rejets (limitation des rejets dans les secteurs sud et ouest à 3l/s/ha pour une pluie trentennale et, pour le secteur est, 1l/s/ha pour une pluie décennale).

Une toute petite partie, à la frontière entre Villerville et Criquebeuf, est située en prédisposition forte de zone humide. L'aménagement de ce petit espace est sans impact à l'échelle du corridor.

Eco-parc artisanal de Tourgeville :

Aucun risque n'existe sur le secteur.

En revanche, le périmètre de l'O.A.P inclut en son extrémité Sud-Est une prédisposition à la présence d'une zone humide : aucune construction n'y est possible (protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme), afin de préserver l'intérêt écologique de cet espace.

Zone 1AUG Tourgeville :

Une partie au sud de la zone présente également une forte prédisposition à la présence de zone humide, au sein d'un large corridor. Ce secteur est protégé au zonage et est inconstructible (zone N).

Lisière sud de Villers-sur-Mer :

Le secteur de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation présente un risque d'aléa faible de mouvement de terrain (zone bleue 2B : zone de niveau de risque faible) nécessairement à prendre en compte dans la réalisation des constructions et aménagements. Le PPR impose de prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas aggraver le risque et leurs effets, et en particulier de prendre des mesures liées à la gestion des eaux pluviales, de prévoir des soutènements en cas de travaux de terrassement, et des plantations (à hauteur de 30 % au moins de la partie de terrain située en zone bleue).

Une petite bande dans la partie Nord-Ouest du secteur figure dans l'Atlas des zones inondables, cette zone sera inconstructible et sera mise en valeur par une haie paysagère (voir OAP) et une zone tampon à créer afin de gérer les abords du ruisseau de Montcel.

Par ailleurs, une prédisposition forte de zone humide touche une partie du terrain, aux abords du cours d'eau qui longe la zone et dans le prolongement de la zone inondable. Une bande de 10 mètres est protégée et inconstructible.



Zone 2AUCb de Villers-sur-Mer

Comme l'autre secteur à Villers-sur-Mer, cette zone présente un risque d'aléa faible de mouvement de terrain (zone bleue 2B : zone de niveau de risque faible) qui devra être pris en compte par les constructeurs.

Par ailleurs, la zone n'est sujette à aucun autre risque ou présomption de zone humide.

Bouclage de la zone pavillonnaire sud à Blonville-sur-Mer :

Aucun risque n'est recensé sur ce site.

Les cartes de la DREAL identifient une prédisposition de zone humide sur cet espace, qui, après vérification sur site, n'en constitue pas une (cf. 1.5. Evaluation environnementale)

Restructuration de la lisière sur le coteau à Touques :

Le secteur présente un enjeu important de maîtrise des ruissellements pris en compte dans le règlement « eaux pluviales » annexé au PLU.

Hameau du Bout du Haut à Villerville :

Il n'existe aucune contrainte majeure avérée, seule une bande d'environ 25 mètres présentant un risque faible de mouvement de terrain le long de la partie l'Ouest de la parcelle, qui est inconstructible.

Le terrain est identifié comme présentant une prédisposition à la présence de marnière

La Ferme de la Bergerie à Villerville :

Il n'existe aucun risque majeur constaté à ce jour sur le secteur.

Il existe une forte prédisposition de zone humide sur la partie actuellement construite de l'OAP.

▪ Dans le tissu urbain

Bénerville-sur-Mer et Blonville-sur-Mer :

Aucune contrainte majeure n'est constatée à ce jour sur les secteurs intéressés par les orientations d'aménagement et de programmation.

Villerville :

Les abords du cours d'eau sont identifiés comme inondables à l'atlas des zones inondables. La conjugaison de ce risque avec les problématiques de ruissellement encadre la programmation de l'aménagement. Ainsi, celui-ci ne touchera pas le secteur couvert par le risque d'inondation, et pour les autres secteurs, la gestion des eaux pluviales ne devra pas aggraver la situation en aval.

L'élargissement de l'espace public imperméabilisé devant la Mairie reste faible au regard de la situation initiale.



Trouville-sur-Mer :

La partie Est du secteur est concernée par le PPR mouvement de terrain (zone bleue 1B : zone de risque moyen, constructible sous réserve de prendre les précautions nécessaires et de suivre les prescriptions du règlement du PPR) et la partie Nord-Ouest est partiellement concernée par le PPRI de la Basse Vallée de la Touques.

Toutefois cet espace n'est pas directement concerné par des constructions ou des aménagements nouveaux.

Dans la partie concernée par les constructions, il existe un enjeu important de gestion des ruissellements traité par le règlement « eaux pluviales » annexée au PLU et opposable.

Presqu'île de la Touques à Deauville :

La carte montre qu'aucune contrainte majeure n'a été constatée à ce jour sur le secteur constructible envisagé (entourée). Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé avec un programme compatible avec une bonne gestion des risques.

La revalorisation de l'entrée sur le territoire par la requalification du parc d'activités commerciales à Touques et une opération de renouvellement urbain :

Le sous-secteur situé à l'ouest de la RD 177 est intéressé par le zonage réglementaire du PPRI de la Basse Vallée de la Touques (zone bleue : risque d'inondations le plus bas).

Une partie de ce sous-secteur est également touché par le zonage ZNM (Zones sous le niveau marin) issu de la circulaire Xynthia.

Néanmoins, l'aménagement envisagé dans le projet n'impacte que les voies et les aménagements paysagers.

7.2. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DONNÉES ENVIRONNEMENTALES AU SEIN DU TISSU URBAIN, HORS SECTEURS DE PROJET AYANT FAIT L'OBJET D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

En dehors de ces secteurs d'extension de l'urbanisation, le PLU a également pris en compte ces éléments :

- Tous les PPR sont traduits au plan des servitudes annexé au PLU, qui, pour une meilleure lisibilité et information aux habitants, a été tracé sur un fond de plan de zonage. En outre, les zones rouges (inconstructibles) des PPR « mouvements de terrain » et « risques d'inondation » ont été également reportées au plan de zonage réglementaire. De son côté, le règlement rappelle, dans son titre 1, que les PPR s'appliquent, quoique dise le PLU. Les pétitionnaires disposent donc de toutes les informations nécessaires pour savoir si leur terrain est grevé par une servitude liée à un PPR.
- Les autres risques (submersion marine, zones inondables par remontées de nappes phréatiques et débordements de cours d'eau, risques de chute de blocs rocheux,



présence de marnières et cavités souterraines) ont fait l'objet de cartographies par la DREAL, faisant état de risques possibles mais non certains. En effet, les échelles de cartographie choisies et leur caractère de présomption ne permettent pas, sans étude complémentaire, un report de ces informations au zonage, ce qui les rendrait directement opposables. En effet, le juge a considéré à plusieurs reprises que limiter les droits à construire sur la base de risques non avérés constituait une erreur manifeste d'appréciation (cf. par exemple TA Rouen, 25 février 2004, n° 0101043 et 012048, ASL Les Hameaux de Bois Guillaume. En l'espèce, la commune se fondait sur une étude générale menée par le CETE Normandie Centre destinée au recensement de toutes les cavités répertoriées sur le territoire ; également CAA Nancy, 24 mars 2005, N° 01NC00041 concernant des inexactitudes dans l'atlas des inondations).

Par conséquent, le PLU a choisi de mettre ces informations à disposition des pétitionnaires en annexe du PLU dans le présent rapport de présentation (cf. chapitre « Etat Initial de l'Environnement ») et dans le règlement, puisque le Titre I rappelle aux constructeurs la présence de ces risques et aléas. Ceux-ci pourront, le cas échéant donner lieu à l'application de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme, à moins qu'il ne soit démontré que le risque n'existe pas à l'échelle du terrain objet de la demande.

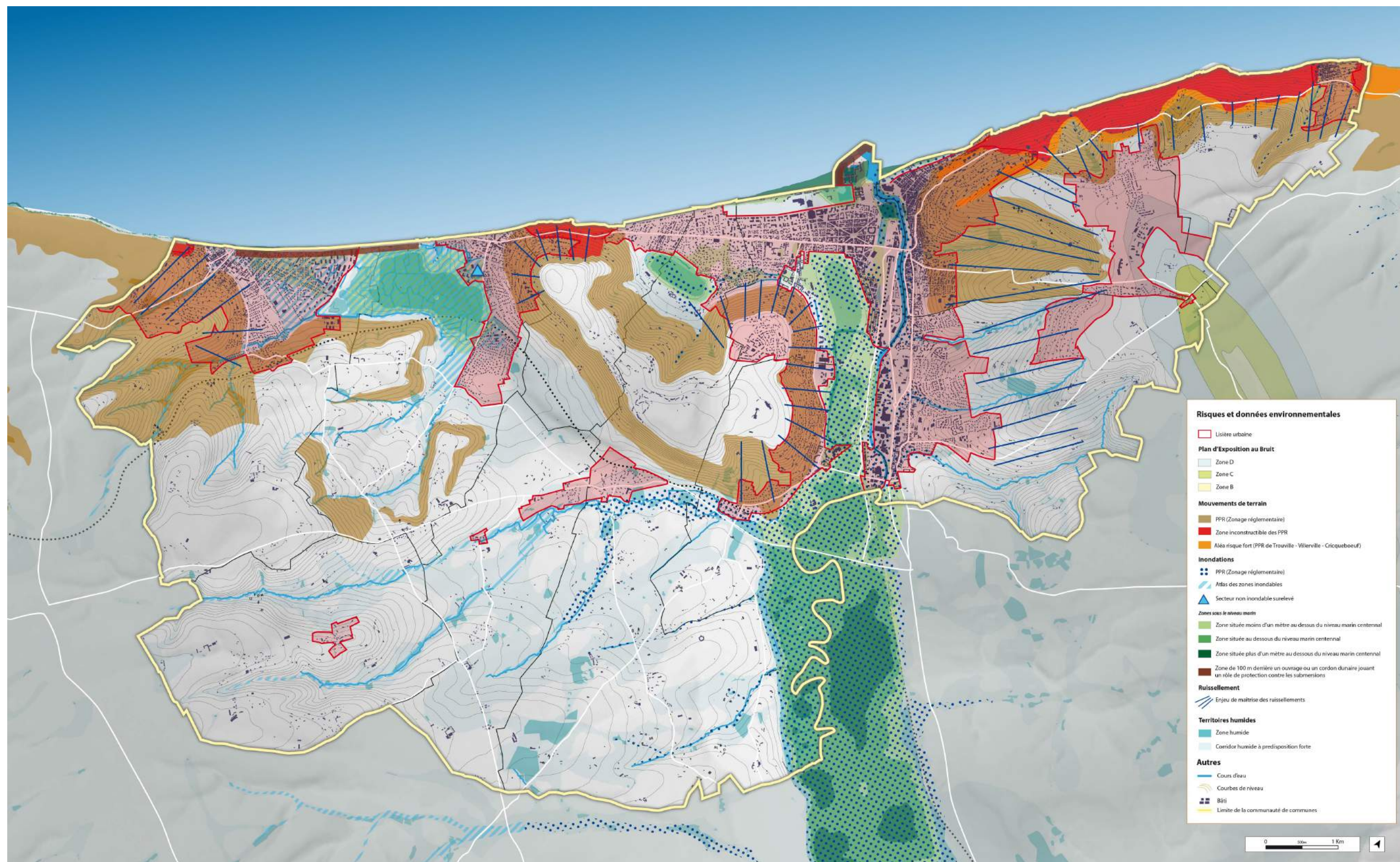
Par exemple, les dispositions du PLU n'empêchent pas la prise en compte du risque d'inondation et de submersion dans les projets de construction puisque la réalisation d'un étage ou d'un comble au moins est toujours possible. Il ne peut en revanche imposer la réalisation d'un étage. Si le projet du pétitionnaire, dans une zone où le risque existe, ne prévoit pas la réalisation d'un espace refuge, alors son projet sera refusé au titre de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme.

En revanche, le PLU établit des prescriptions relatives aux zones situées 100 mètres derrière un ouvrage ou cordon dunaire jouant un rôle de protection contre les submersions. En effet, le périmètre des espaces concernés ne laisse pas de place au doute. Le PLU y interdit donc toutes les constructions.

Quant aux zones humides :

- les zones humides diagnostiquées par la DREAL en zone U, AU, Asb, Nsb et Anh, exposées à un risque d'atteinte, ont fait l'objet d'une vérification au cas par cas sur le terrain. Celles qui se sont avérées a donné lieu à la mise en place d'une protection spécifique dessinée au zonage : il s'agit des protections écologiques établies en vertu de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme. Elles sont inconstructibles. D'autres ont perdu leur caractère humide et leur intérêt écologique du fait d'anthropisations récentes (cf. 1.5. Evaluation Environnementale) ; toute protection est devenue inutile. Dans les autres zones, les zones humides sont par définition peu ou pas exposées à un risque d'atteinte. Elles font l'objet de protections qui s'appliquent dans le cadre d'autres législations (loi sur l'eau, SDAGE), et, le cas échéant, de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme.
- En revanche, les prédispositions n'ont pas été zonées car trop imprécises et ne pouvant donner lieu à une vérification générale. L'examen se fera au gré des autorisations d'urbanisme.







8 LA PRISE EN CONSIDÉRATION DES DOCUMENTS CITÉS À L'ARTICLE L. 122-4 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Au regard de l'article L. 122-4 du Code de l'environnement et du contexte local, le PLU doit prendre en considération les documents suivants :

- Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés du Calvados du 27 mai 2002 ;
- Le plan régional d'élimination des déchets dangereux (PREDD) de Basse-Normandie du 23 octobre 2009 ;
- Le schéma de gestion des déchets du BTP du Calvados
- Le Schéma départemental des carrières du Calvados du 13 octobre 1998 ;
- Le Programme d'action pour la protection des eaux contre la pollution par les nitrates du Calvados du 14 novembre 2010 ;
- Le Schéma Régional de Gestion Sylvicole de Basse-Normandie du 13 juin 2006 ;
- Le Plan Régional de la Qualité de l'Air de Normandie du 28 mai 2010 ;
- Les Programmes situés à l'intérieur des sites NATURA 2000 du territoire (DOCOB).

Le PLU prend également en compte le schéma départemental d'accueil des gens du voyage adopté en 2011.

8.1. LA GESTION DES DÉCHETS

- **Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PDEDMA) du Calvados**

Approuvé par arrêté préfectoral le 27 mai 2002, le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés du Calvados (PDEDMA) détermine des orientations et des objectifs qui constituent un ensemble de mesures, basées sur les obligations réglementaires et les orientations nationales.

Ils doivent inciter à poursuivre et, le cas échéant, à renforcer les actions nécessaires à la modernisation de la gestion des déchets et permettre d'atteindre les objectifs fixés.



Les objectifs généraux du PDEDMA du Calvados sont :

- la fermeture des décharges brutes ;
- la réduction de la production de déchets à la source ;
- la généralisation des collectes sélectives :
 - l'ensemble du département doit être couvert par une collecte sélective des déchets d'emballages ménagers et journaux revues ;
 - le développement du réseau de déchetteries ;
 - l'organisation de la collecte des déchets ménagers spéciaux.
- le développement de la valorisation des déchets biodégradables :
 - la généralisation du compostage des déchets végétaux ;
 - réflexion sur le compostage de la fraction fermentescible des OM ;
 - favoriser la valorisation agricole des boues de STEP.
- la valorisation énergétique (incinération, plan « Bois Energie et développement local »)
- la collecte des déchets liés au littoral :
 - déchets de plage ;
 - algues ;
 - déchets de port ;
 - déchets de la conchyliculture.
- la mise en place de fosses de réception des matières de vidange au niveau des STEP ;
- la mise en place d'un réseau d'installations de stockage de déchets inertes (classe 3) ;
- le développement des actions de communication.

A son échelle, le PLUI contribue à la mise en œuvre de ce plan en permettant d'une part, la réalisation de la nouvelle station de transit des ordures ménagères et déchets valorisables, s'ajoutant aux déchetteries de Villerville, Touques et Villers-sur-Mer et en imposant d'autre part, que tous les nouveaux projets disposent de locaux de taille et de configuration adéquates à la manipulation des conteneurs de tri sélectif.

▪ **Le plan régional d'élimination des déchets dangereux (PREDD) de Basse Normandie**

Approuvé le 23 octobre 2009 par arrêté préfectoral, le PREDD se décline en deux parties :

- les déchets dangereux hors déchets de soin, avec 5 axes :
 - la prévention : une approche nécessaire ;



- l'optimisation de la collecte : un enjeu majeur ;
- l'amélioration des filières de traitement : optimisation et concertation ;
- la formation initiale et professionnelle : des clés pour l'avenir
- l'information et la communication pour une prise de conscience collective.
- les déchets dangereux d'activité de soin, avec 4 axes :
 - la prévention ;
 - l'optimisation de la collecte
 - la formation initiale et professionnelle : des clés pour l'avenir
 - l'information et la communication pour une prise de conscience collective.

Les liens entre le PLU et le PREDD sont ici très limités et n'impliquent pas de prise en compte spatiale particulière en dehors de permettre au PREDD, dans le cadre de son application, de mettre en œuvre les modalités de collecte, de traitement et de valorisation des déchets sans que le PLU ne s'y oppose. Aucun site de traitement n'est présent sur le territoire.

▪ Le schéma de gestion des déchets du BTP

Ce plan élaboré à l'échelle départementale, en application de l'article L. 541-14-1 du Code de l'environnement, a été approuvé par arrêté préfectoral du 17 novembre 2004.

Il a pour objet de :

- Dresser l'inventaire des types, des quantités et des origines des déchets issus de chantiers du bâtiment et des travaux publics ;
- Recenser les installations existantes de transit, de tri, de traitement et de stockage ;
- Enoncer les priorités à retenir compte tenu notamment des évolutions techniques et économiques prévisibles :
 - Pour la prévention de la production de déchets des catégories couvertes par le plan et pour le développement du tri et de la valorisation de la matière des déchets, en garantissant un niveau élevé de protection de l'environnement ;
 - Pour la création d'installations nouvelles, en indiquant les secteurs géographiques qui paraissent les mieux adaptés à cet effet ;
- Fixer des objectifs de valorisation de la matière des déchets et de diminution des quantités stockées ;
- Privilégier l'utilisation, y compris par les maîtres d'ouvrage publics, des matériaux recyclés dans les chantiers du bâtiment et des travaux publics, sous réserve de ne pas porter atteinte à la santé de l'homme et de l'environnement, afin d'instaurer des débouchés pérennes et d'économiser les ressources de matériaux non renouvelables.

Comme pour le PREDD, les enjeux en termes d'aménagement sont assez faibles. Le territoire ne comprend aucun site de stockage de classe 2 et suivants ni d'installation de stockage des déchets inertes (classe 3).

La déchetterie de Touques accepte les déchets des artisans du territoire.



8.2. LE SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DES CARRIÈRES (SDC) DU CALVADOS

Le Schéma a été approuvé le 13 octobre 1998. Il fait le point des ressources, besoins, modes d'approvisionnement, modalités de transports, protection du milieu environnant. Les principales orientations formulées par ce schéma visent :

- La gestion de la ressource : économiser la ressource en veillant à une utilisation adaptée des matériaux ;
- La protection du milieu environnant : prendre en compte la sensibilité environnementale dans le choix des sites d'extraction
- La réduction de l'impact : réduire l'impact pendant l'exploitation, tant sur l'aspect visuel que sur les nuisances
- Réduire l'impact du transport des matériaux
- La remise en état : faire oublier l'existence de la carrière par une remise en état respectant les caractéristiques essentielles du milieu environnant.

Aucune carrière n'est présente sur le territoire de Cœur Côte Fleurie et aucune n'est prévue ni autorisée par le PLU.

8.3. LE PROGRAMME D'ACTION POUR LA PROTECTION DES EAUX CONTRE LA POLLUTION PAR LES NITRATES

Ce programme en date du 14 novembre 2010 définit les mesures (et actions) nécessaires à une bonne maîtrise de la fertilisation azotée et à une gestion adaptée des terres agricoles en vue de limiter les fuites de composés azotés à un niveau compatible avec les objectifs de restauration et de préservation, pour le paramètre nitrates, de la qualité des eaux superficielles et souterraines. Ils réglementent notamment les conditions d'épandage de fertilisants et d'effluents d'élevage.

Le PLU n'agit pas directement sur les pratiques agricoles. Par ailleurs, aucune zone n'est considérée comme vulnérable dans le programme.

8.4. LA GESTION SYLVICOLE

Il n'existe sur le territoire aucune forêt soumise au régime forestier. Seul s'applique le schéma régional de gestion sylvicole applicable aux forêts privées.

▪ Le Schéma Régional de Gestion Sylvicole de Basse-Normandie

Le Schéma, approuvé par arrêté préfectoral le 13 juin 2006, fixe des orientations générales sur les modalités de boisement et d'exploitation des forêts privées. Il sert notamment de référence au Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) pour agréer les Plans de gestion qui doivent être établis pour tout boisement de plus de 25 ha.



Le PLU n'agit pas directement sur les pratiques sylvicoles mais respecte l'intégrité des massifs boisés du territoire par un classement en EBC des ensembles boisés existants les plus significatifs des communes littorales, conformément à la loi Littoral, ce qui rend difficile l'exploitation.

8.5. LE PLAN RÉGIONAL POUR LA QUALITÉ DE L'AIR DE NORMANDIE

Elaboré à l'échelon interrégional, ce plan définit les orientations générales visant à maintenir ou améliorer l'état et la connaissance de la qualité de l'air, à réduire les émissions et en atténuer les effets à moyen terme.

Le PLU a pris en compte ces orientations en favorisant notamment le développement des transports alternatifs (cf. OAP déplacement), la mise en place d'habitat de qualité présentant de meilleures garanties en matière de maîtrise d'énergie (cf. OAP Habitat, avec l'instauration de la précarité énergétique comme cible de l'OPAH à créer) et la mise en œuvre des énergies renouvelables sous conditions.

8.6. LES PROGRAMMES SITUÉS À L'INTÉRIEUR DES SITES NATURA 2000 DU TERRITOIRE (DOCOB)

4 sites Natura 2000 pour la protection d'habitats et d'espèces sont présents sur le territoire du PLU de Coeur Côte Fleurie mais sont situés dans le domaine maritime :

- Estuaire et marais de la Basse Seine (ZPS)
- Littoral augeron (ZPS)
- Estuaire de la Seine (SIC)
- Baie de Seine orientale (SIC).

Ils sont tous protégés par un zonage Nr, quasi inconstructible, conforme à la loi Littoral qui classe en tant que tels les espaces Natura 2000.

8.7. SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Ce schéma, adopté en 2011, prévoit la présence d'une aire de grand rassemblement d'une capacité de 250 places.

Il est actuellement situé sur un terrain situé Chemin de la Mare aux Guerriers à Villerville. Ce terrain est situé en zone 1AUE (secteur de la Croix Sonnet).

Au moment de la réalisation de cette zone, l'aire sera déplacée sur un autre terrain, qui ne nécessite aucun aménagement spécifique. La Communauté de Communes s'est porté acquéreur d'un terrain à Trouville-sur-Mer à cet effet, et ne nécessite pas la mise en place d'un emplacement réservé.