

ELABORATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
CŒUR COTE FLEURIE

3. O.A.P.

(ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)



-PLU approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 22/12/2012.
-Modification simplifiée n°1 approuvée le 23/11/2013.
-Modification n°2 approuvée le 04/02/2017
-Modification n°3 approuvée le 24/01/2020
-Modification simplifiée n°4 approuvée le 26/03/2021
-Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire approuvant la modification n°5 du PLUi en date du :

Pour le Président, par délégation,
le 1er Vice-Président,

Michel MARESCOT



INTRODUCTION

Conformément à l'article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi Grenelle II :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.[…] »

Il s'agit d'une pièce distincte du PADD. Elles sont opposables aux projets de constructions prévus sur les secteurs, dans un rapport de « **compatibilité** », et non, comme le règlement, dans un rapport de conformité : ceci signifie que les projets ne pourront être contraires à ce qui est prévu, mais pourront prévoir quelques ajustements par rapport aux orientations suivantes, qu'elles soient exprimées de manière graphique ou rédigée, en particulier pour répondre à des contraintes techniques liées à la mise en œuvre concrète du projet.



SOMMAIRE

INTRODUCTION 2

1
LA GESTION PAYSAGERE DES TROIS COLLINES 4

2
LES SECTEURS D'URBANISATION DANS LE TISSU URBAIN 12

LE CENTRE VILLE DE BENERVILLE-SUR-MER 15

LE CENTRE VILLE DE BLONVILLE SUR-MER 19

LE CENTRE VILLE DE VILLERVILLE 22

L'ANCIEN SITE DE L'HÔPITAL ET DE L'ÉCOLE ANDERSEN À TROUVILLE-SUR-MER 25

LA PRESQU'ILE DE LA TOUQUES À DEAUVILLE 28

LA REVALORISATION DE L'ENTRÉE SUR LE TERRITOIRE PAR LA REQUALIFICATION DU PARC D'ACTIVITÉS COMMERCIALES À TOUQUES ET UNE OPÉRATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN 32

3
LES SECTEURS D'URBANISATION EN EXTENSION, EN CONTINUITÉ 35

3A
LES SECTEURS D'URBANISATION EN CONTINUITE DES BOURGS, AGGLOMERATIONS, VILLAGES 36

LA CROIX-SONNET À TROUVILLE-SUR-MER ET VILLERVILLE 38

LA LISIÈRE SUD DE VILLERS-SUR-MER 47

BOUCLAGE ZONE PAVILLONNAIRE SUD À BLONVILLE-SUR-MER 51

COMPLEXE-SANTÉ A VILLERS-SUR-MER 54

4
LES DEPLACEMENTS 57

5
L'HABITAT 61



1

LA GESTION PAYSAGERE DES TROIS COLLINES



1. CONSIDERATIONS GENERALES COMMUNES AUX TROIS ORIENTATIONS

Ces 3 espaces montueux structurent le paysage de la Communauté de Communes en offrant des vues (depuis et vers eux) de grande qualité et des covisibilités fortes avec la mer. Ils sont parmi les plus forts éléments d'attractivité du territoire. Le SCOT, conscient de cet atout, a développé une stratégie paysagère qui prévoit notamment une gestion sensible des lignes de crêtes et des coteaux.

Les orientations qui suivent ont pour objet de mettre en œuvre cette stratégie au travers de principes communs :

- **l'identification de cônes de vues** : les urbanisations situées dans les cônes de vues devront être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte, intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent ;

- **La prise en compte des grandes masses végétales** (forêts, bocage, prairies) dans un objectif écologique (corridors écologiques) et paysager.

  Il s'agit de créer une lisibilité du site à l'échelle du « grand paysage ».

  On retrouve également la localisation des haies principales à conserver et les principes de maintien d'une armature bocagère arborée, dans l'objectif général de conserver les perméabilités spécifiques à ces sites emblématiques ;

- **La gestion des coteaux**, grâce à des hauteurs limitées, en particulier dans les espaces les plus sensibles, et à une intégration paysagère renforcée, afin de limiter les perceptions ;

- **La gestion des crêtes,** via un tracé de la lisière urbaine qui ne permet pas de nouvelles urbanisations en ligne de crête. Comme le prévoit le SCOT : *« les projets s'intégreront dans le couvert végétal limitrophe et se développeront de façon à conserver une lisibilité la plus continue possible des espaces naturels et agricoles situés sur les crêtes et perçus depuis les fonds de vallées ».*



2. LA GESTION PAYSAGÈRE DU MONT CANISY

L'organisation paysagère emporte des implications sur l'évolution de la lisière urbaine qui se limite aux espaces déjà construits à l'exception :

- De la connexion de deux éléments urbanisés sur Tourgéville, afin d'organiser la cohérence de la lisière ;

- De l'intégration d'un espace moins dense à Deauville (zone verte hachurée), bien que construit (récemment pour partie), mais pour lequel est mise en œuvre une orientation de limitation des hauteurs et du maintien, voire du renforcement, du couvert arboré, sur cet espace de coteaux identifié comme sensible. Cette orientation sera traduite dans le règlement.

En outre, une attention spécifique est portée aux hauteurs des constructions sur les coteaux, c'est-à-dire à partir de la courbe de niveau de cote altimétrique 55 NGF, afin de dégager les coteaux jusqu'à la côte 80 NGF, qui constitue la ligne de crête « paysagère »:

- aucune nouvelle urbanisation d'envergure n'y est possible (cf. tracé de la lisière urbaine)

- dans les zones urbaines existantes au-delà de la courbe de niveau de cote altimétrique 55 NGF, l'intégration paysagère passera par des hauteurs de construction maximum ne pouvant excéder la hauteur des constructions avoisinantes, sans dépasser 9 mètres au faîtage.

A partir de la courbe de niveau de cote altimétrique 90 NGF – sur le plateau, et non plus sur la ligne de crête – l'impact paysager est moins fort et cette zone sera, par l'application de la loi Littoral, très peu bâtie.



Les orientations paysagères concernant le Mont-Canisy



3. LA GESTION PAYSAGÈRE DE LA COLLINE DE TROUVILLE-SUR-MER

L'enjeu principal est de maintenir une coupure d'urbanisation forte entre le plateau et l'urbanisation en remontée sur le coteau.

Ainsi, si la lisière de Touques évolue, c'est pour mieux structurer cette transition dans un cadre bocager renforcé (voir OAP « la Lisière de Touques »).

La lisière de Trouville-sur-Mer prend en compte des constructions réalisées récemment ou des projets autorisés ainsi qu'une zone faiblement construite, dans un environnement très arboré.

En outre, une attention spécifique est portée aux hauteurs des constructions sur les coteaux, c'est-à-dire à partir de la courbe de niveau de cote altimétrique 50 NGF :

- Le tracé de la lisière urbaine ne rend possible qu'une seule nouvelle urbanisation possible, mais aux hauteurs très limitées afin de ne pas excéder la courbe de niveau de cote altimétrique 65 NGF, qui constitue le début de la crête qui doit être dégagée.

- dans les zones urbaines existantes au-delà de la courbe de niveau de cote altimétrique 50 NGF, l'intégration paysagère passera par des hauteurs de construction maximum ne pouvant excéder la hauteur des constructions avoisinantes, sans dépasser 9 mètres au faîtage (et ce, quel que soit la hauteur autorisée dans la zone).

Dans tous les cas, les extensions ne pourront pas excéder la hauteur de la construction existante qu'elles agrandissent, quelle que soit sa destination.



Les orientations paysagères concernant la colline de Trouville-sur-Mer



cœur côte fleurie
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



4. LA GESTION PAYSAGÈRE DES VACHES NOIRES

Concernant les Vaches Noires à Villers-sur-Mer, si la lisière de Villers-sur-Mer inclut une petite partie des zones d'urbanisation future au POS sur le coteau, c'est notamment pour intégrer et structurer un bâti diffus en lisière en maintenant dégagée une zone à caractère naturel située à l'intérieur de la lisière. Cela permet un accès public au cône de vue remarquable positionné sur la carte. Elle sera maintenue en N au zonage du PLU.

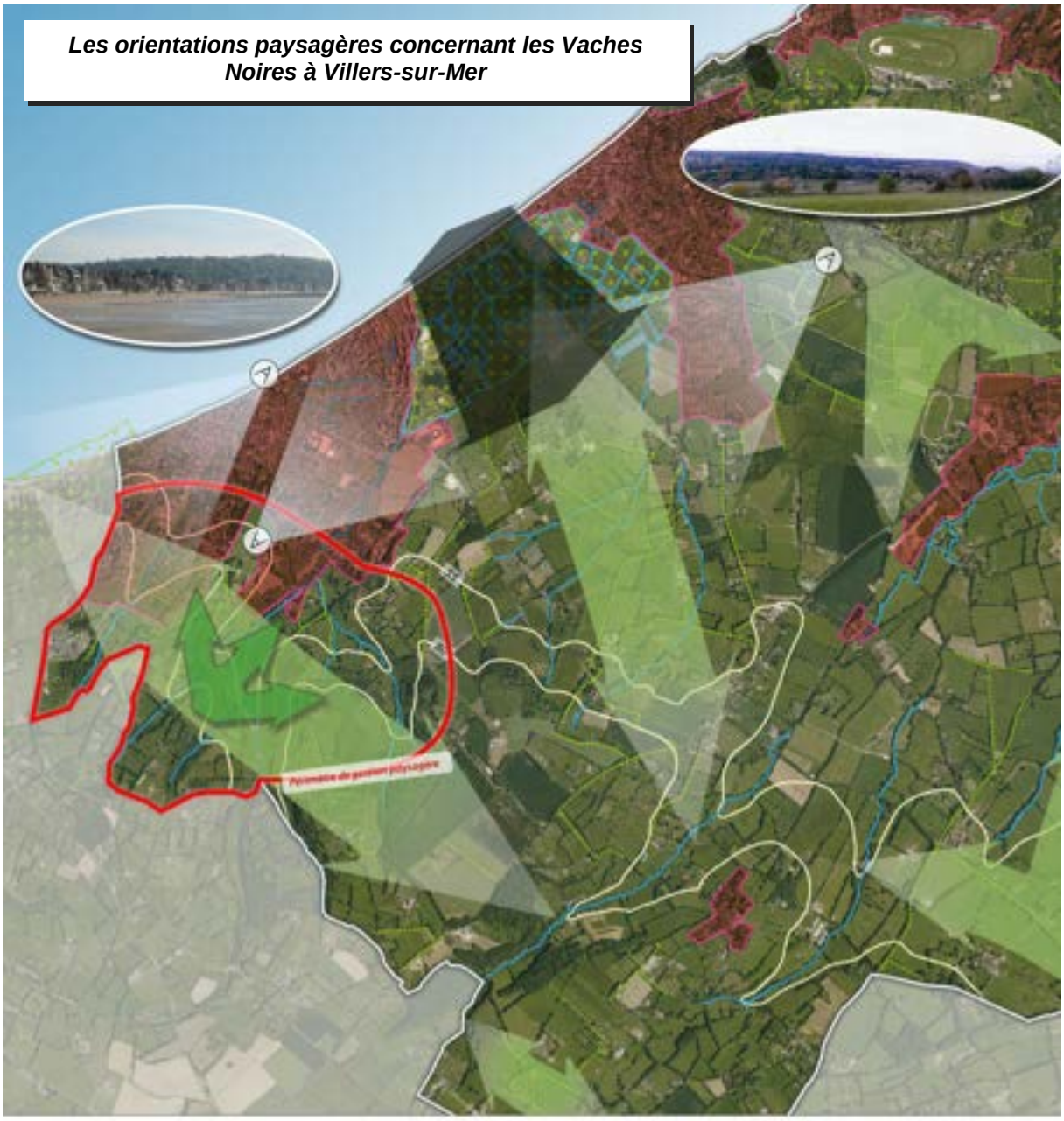
En outre, une attention spécifique est portée aux hauteurs des constructions sur les coteaux, c'est-à-dire à partir de la courbe de niveau de cote altimétrique 55 NGF, afin de dégager les coteaux jusqu'à la crête (hors territoire) :

- aucune nouvelle zone à urbaniser en continuité, mais uniquement des aménagements et des constructions dans le tissu

- dans les zones urbaines existantes au-delà de la courbe de niveau de cote altimétrique 55 NGF, l'intégration paysagère passera par des hauteurs de construction maximum ne pouvant excéder la hauteur des constructions avoisinantes, sans dépasser 9 mètres au faîtage (et ce, quel que soit la hauteur autorisée dans la zone).



Les orientations paysagères concernant les Vaches Noires à Villers-sur-Mer



Limite de la Communauté de Communes

Limite de l'agglomération à l'intérieure de laquelle doit être contenue l'urbanisation

Hameau nouveau intégré à l'environnement

Coupure d'urbanisation

Pôle majeur de biodiversité

Corridor écologique

Haie à conserver

Cours d'eau

Point de vue remarquable

Secteur situé entre les côtes 55 et 80 et qui, de par sa pente, offre une exposition privilégiée où les contructions peuvent porter atteinte au paysage.

Contenir la hauteur du bâti pour dégager les lignes de crête



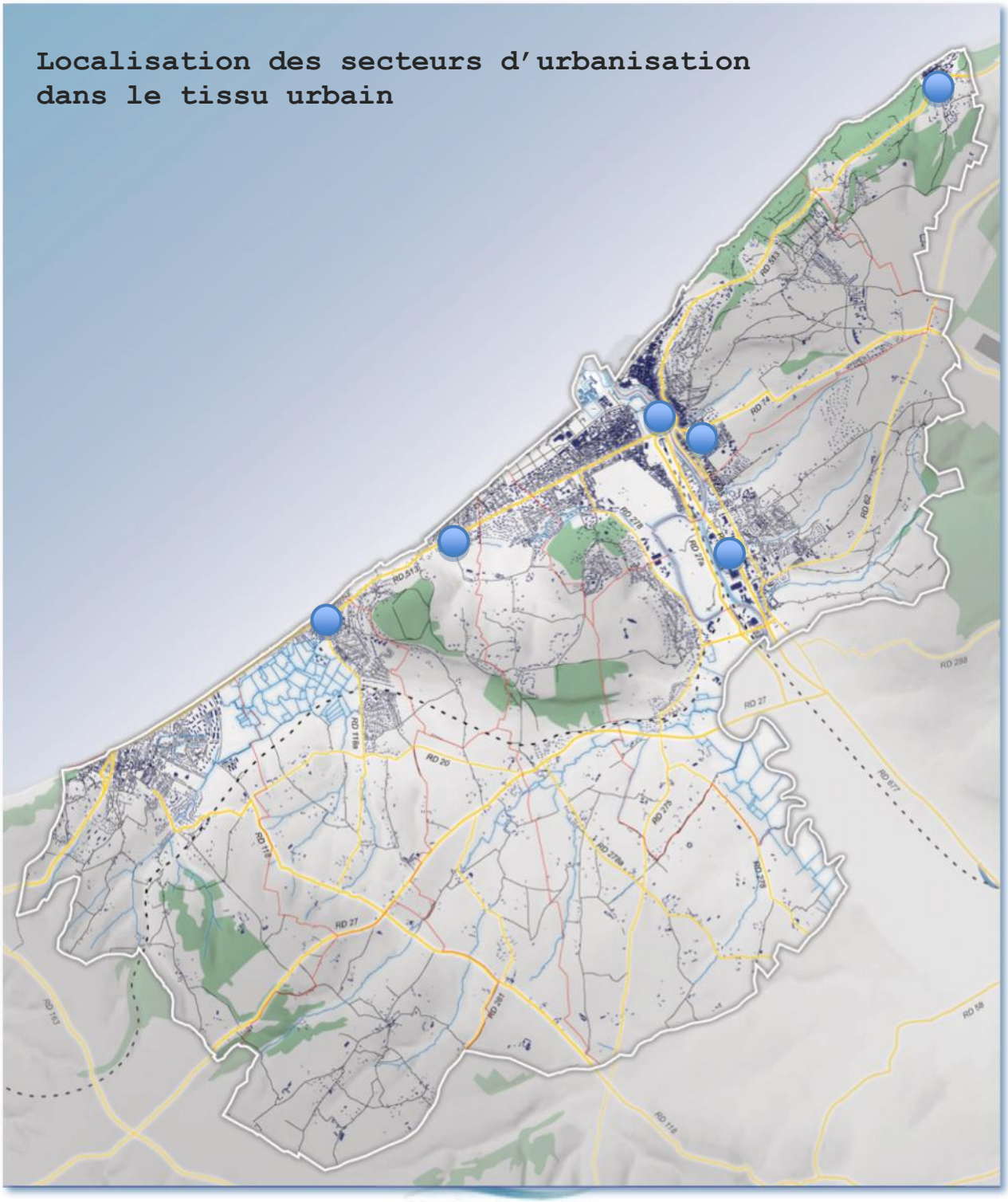
2

LES SECTEURS D'URBANISATION DANS LE TISSU URBAIN





Localisation des secteurs d'urbanisation dans le tissu urbain





LE CENTRE VILLE DE BENERVILLE-SUR-MER

1. CARACTERISTIQUES GÉNÉRALES DU SECTEUR

Le secteur de réflexion urbaine se situe dans la partie Nord-Est de la commune de Bénerville-sur-Mer et concerne une portion importante du centre-ville de celle-ci.

En articulation directe avec la mer au Nord et les communes de Tourgeville et Deauville à l'Est, le secteur est franchi par la RD 513 (avenue du Littoral), un des axes majeurs du territoire reliant d'Est en Ouest toutes les communes côtières de la Communauté de Communes.

L'environnement urbain se caractérise par un tissu principalement résidentiel, mais mixte dans ses formes, mêlant des maisons individuelles à du collectif, avec, cependant, une prédominance du bâti individuel.

La morphologie urbaine et le tracé viaire existant reflètent le caractère de ville en lien direct avec la mer : une voirie traversante reliant l'avenue du Littoral à la plage, un tissu peu dense et une orientation du bâti qui se fait parallèlement à la mer (parfois asymétriquement par rapport à la rue).

La proximité avec la mer et la présence d'architectures balnéaires en style néo-normand, confèrent un charme important au secteur qui souffre néanmoins d'un manque de lisibilité.

2. OBJECTIFS POURSUIVIS

L'objectif poursuivi dans l'orientation d'aménagement et de programmation vise à une mise en valeur du centre-ville, ceci incluant :

- des secteurs de projet permettant de développer un programme mixte d'équipements publics et de renforcement des fonctions touristiques, commerciales, de service et résidentielles ;
- un réaménagement de l'espace public avec, notamment, la valorisation des liaisons vers la plage pour une meilleure lisibilité et une réappropriation par les piétons de l'espace dont le caractère balnéaire nécessite d'être réaffirmé.
- un aménagement valorisant les abords de la plage et organisant les aménités nécessaires en articulation avec celles sur le domaine public maritime (DPM) dans le cadre de la mise en œuvre du décret plage, notamment.



3. SCHÉMA ET PARTI D'AMÉNAGEMENT



3.1 - PROGRAMMATION

- Une valorisation qualitative de l'avenue du Littoral (RD 513). Très fréquenté, l'axe constitue la principale porte d'entrée de la commune. Sa valorisation mise à accentuer son caractère « urbain », à travers :

- l'apaisement de la circulation routière ;
- la végétalisation de l'axe ;
- l'amélioration qualitative des revêtements et des trottoirs ;
- le réaménagement de l'intersection avec la création d'un espace public convivial, à fort caractère piéton.

- Le réaménagement de la promenade de bord de mer, comportant :



- une amélioration qualitative des revêtements du sol, du mobilier et de la signalétique;
- la réalisation à terme de services et aménités à installer dans un cadre paysager.

- La consolidation commerciale et touristique du secteur, avec la création de commerces de proximité le long de l'avenue du littoral et dans les secteurs de projet.

- Le renforcement de la présence de services et équipements publics : services techniques, parcs de stationnement, salle polyvalente.

- La création d'une offre en logement indispensable au développement et à l'attractivité de la commune dont le territoire est fortement contraint par la règlementation qui impose une gestion restrictive de l'enveloppe urbaine.

3.2 - FONCTIONNEMENT VIAIRE

Encouragement aux déplacements doux, avec la création de plusieurs liaisons piétonnes :

- liaisons à la mer ;
- circulations internes.

Amélioration des liaisons à la plage

Apaisement des circulations à travers une amélioration qualitative de :

- l'avenue du maréchal Foch ;
- l'avenue du Général Leclerc ;
- et du carrefour situé au croisement de l'avenue du Littoral et l'avenue du Maréchal Foch. Cela par le biais de la création, éventuelle, d'une zone 30, ou d'une zone de rencontre, de l'aménagement des carrefours, réduction des rayons de virage/de braquage…

Création d'une voirie de connexion entre l'avenue du Littoral et l'avenue du Maréchal Foch, desservant le secteur de projet adjacent.

3.3 - MORPHOLOGIE ET ARCHITECTURE

Les nouvelles constructions à réaliser dans le secteur de projet, devront permettre, par leur morphologie, la création d'un nouveau cœur de ville, vivant et commerçant.



Une attention particulière sera dédiée à l'insertion paysagère et environnementale du projet, grâce au maintien des parties les plus boisées et une gestion des hauteurs qui limite l'impact en lisière du Mont Canisy.

La hauteur maximale du secteur de projet est établie à R+2+combles, avec un secteur en R+1+1 comble en lisière du Mont Canisy.



LE CENTRE VILLE DE BLONVILLE-SUR-MER

1. CARACTERISTIQUES GÉNÉRALES DU SECTEUR

L'orientation d'aménagement intéresse un secteur plutôt vaste du centre-ville de Blonville-sur-Mer, situé dans la partie Nord-Est de la commune, à la limite avec la commune de Bénerville-sur-Mer et à proximité immédiate de la mer.

Le secteur est traversé par la RD 513 (avenue du Littoral), un des axes majeurs du territoire reliant d'Est en Ouest toutes les communes littorales de la Communauté de Communes.

La morphologie urbaine et le tracé viaire du secteur reflètent le caractère de centre-ville stratifié et en lien direct avec la mer. L'environnement urbain se caractérise, en effet, par un tissu mixte dans ses formes (mêlant des maisons individuelles à du collectif, du bâti aligné et compact à du bâti plus lâche) et dans ses fonctions (mêlant de l'habitat à du commerce de proximité et à des services liés au tourisme).

La proximité avec la mer, la présence d'architectures anciennes en style néo-normand, et la forte présence de commerces de proximité (surtout le long de la rue du Général de Gaulle) confèrent au secteur un potentiel important de valorisation urbaine et de consolidation commerciale.

2. OBJECTIFS POURSUIVIS

L'objectif de l'orientation d'aménagement et de programmation est la mise en valeur du centre-ville incluant :

- Un réaménagement qualitatif de l'espace public, des liaisons et du stationnement avec notamment la valorisation des liaisons vers la plage ;



- La possibilité d'une réorganisation des espaces bâtis aux abords de ces espaces publics valorisés et réaménagés, au profit d'une offre résidentielle et commerciale de centralité plus adaptée.

3. SCHÉMA ET PARTI D'AMÉNAGEMENT



3.1 - PROGRAMMATION

Réaménagement et valorisation du boulevard Marcel Lechanteur, de la rue du Général de Gaulle et de l'avenue Michel d'Ornano (RD 513), en prévoyant :

- l'amélioration qualitative des revêtements des sols;
- la structuration de l'espace public et la création de places et d'espaces de sociabilité.

Création d'un « axe majeur » reliant le centre-ville de Blonville-sur-Mer à la mer, favorisant l'articulation entre les activités balnéaires et le fonctionnement du centre-ville.

Mise en valeur qualitative des accès à la mer :

- promotion et sécurisation des déplacements doux (vélo, marche, etc.) ;
- amélioration de la lisibilité des accès (signalisation…) et de la perception (proximité avec la mer à emphatiser) à travers des aménagements cohérents ;
- amélioration qualitative des revêtements des sols ;



- réduction et réglementation du stationnement le long des accès.

Valorisation, réorganisation et paysagement des espaces de stationnement. Amélioration de leur lisibilité et de leur accessibilité (quand ils sont éloignés de la RD 513).

3.2 – FONCTIONNEMENT VIAIRE

Promotion des déplacements doux, avec la création de plusieurs liaisons piétonnes :

- liaisons à la mer ;
- circulations internes.

Amélioration des liaisons à la plage

Apaisement des circulations à travers une amélioration qualitative de :

- le boulevard Marcel Lechanteur ;
- la rue du Général de Gaulle ;
- l'avenue Michel d'Ornano.

3.3 – MORPHOLOGIE ET ARCHITECTURE

Réorganisation du secteur en lien avec la valorisation du boulevard Marcel Lechanteur et de ses abords (création d'un « axe majeur ») dans un souci :

- de structuration urbaine et fonctionnelle (valorisation des abords bâtis, création d'un front bâti homogène et urbain, renouvellement urbain et densification)

- de consolidation commerciale (en lien avec la rue du Général de Gaulle voisine)

- d'amélioration de la convivialité et de l'attractivité touristique (traitement qualitatif de l'espace public, des devantures commerciales)





LE CENTRE VILLE DE VILLERVILLE

1. CARACTERISTIQUES GÉNÉRALES DU SECTEUR

Le secteur se situe à la limite méridionale du bourg historique de Villerville et s'articule autour du bâtiment de la mairie et de l'église de Villerville.

Le secteur est traversé par la RD 513, l'avenue du Littoral, un des axes majeurs du territoire reliant d'Est en Ouest toutes les communes littorales de la Communauté de Communes

L'environnement urbain se constitue, au Nord, par un tissu principalement ancien, dense et mixte, tandis qu'au Sud-est, le tissu est peu dense et de plus récente consolidation. Un bon nombre de commerces sont situés dans le secteur ou à proximité immédiate, faisant émerger un potentiel de valorisation et de consolidation commerciale.

2. OBJECTIFS POURSUIVIS

Le principal objectif poursuivi par la commune de Villerville à travers l'Orientation d'Aménagement et de Programmation en objet est l'amélioration paysagère, fonctionnelle de l'entrée de ville permettant une identification plus marquée des deux édifices principaux de la ville (mairie/église), ainsi que le développement de l'offre commerciale aux habitants et par conséquent une valorisation touristique accrue en offrant un environnement de qualité.

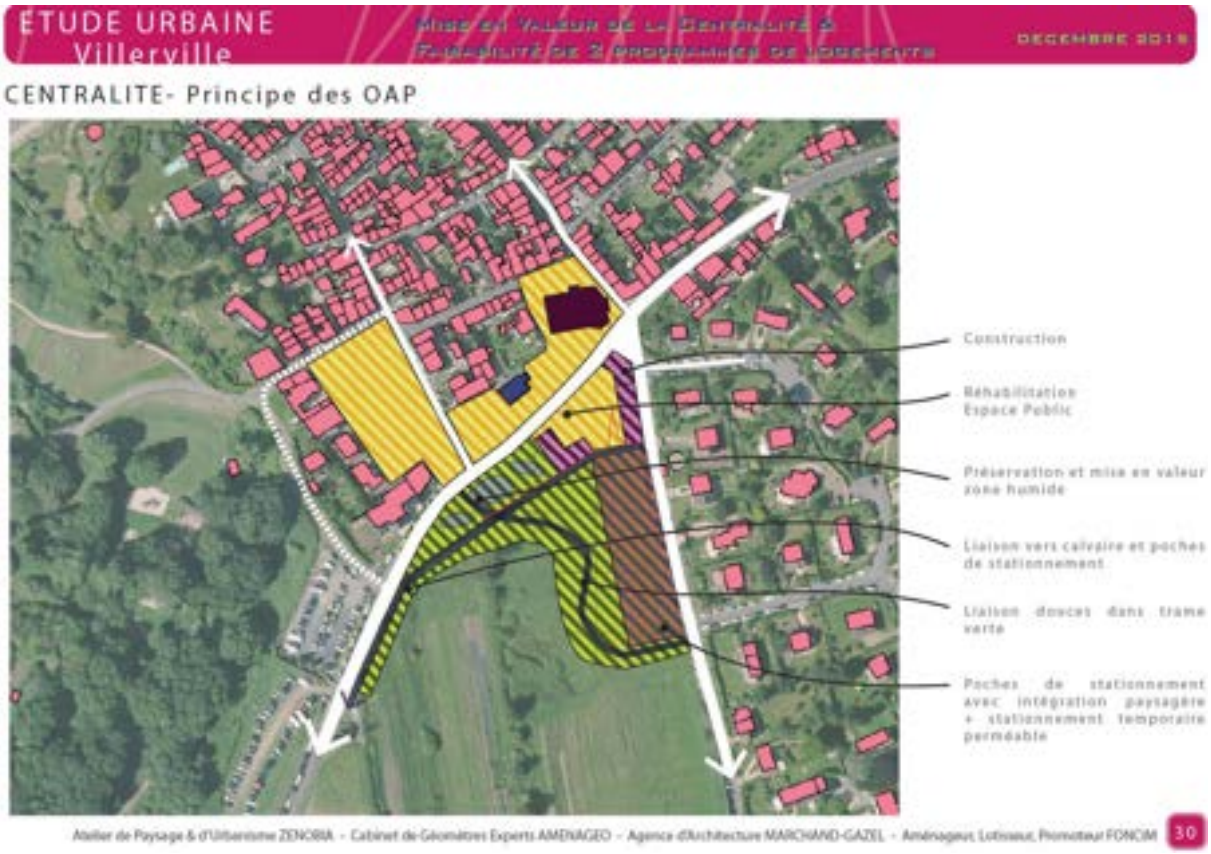
Cet objectif se traduit dans l'OAP par :

- la réhabilitation et la valorisation de l'espace public du secteur de la mairie ;
- la rupture du caractère routier et passant du site par cette réhabilitation et mise en valeur urbaine ;
- la réalisation d'un petit programme commercial, pôle d'attractivité complémentaire à l'offre commerciale existante ;
- l'amélioration de l'attractivité et des fonctionnalités piétonnes ;
- la protection et la mise en valeur de la zone humide comme vecteur de découverte et d'attractivité associée (principe de liaisons douces) ;



- l'affirmation de vues vers le lavoir ;
- le renforcement de l'offre de stationnement adaptable avec des solutions temporaires.

3. SCHÉMA ET PARTI D'AMÉNAGEMENT



3.1 - PROGRAMMATION

Consolidation commerciale du secteur de la mairie.
Dans une logique de consolidation commerciale un ou plusieurs édifices de taille mesurée à destination commerciale seront réalisés autour d'un espace public attenant à la RD 513.

Réalisation d'un stationnement paysager, afin de répondre aux besoins en stationnement liés à la fréquentation des commerces actuels et futurs mais aussi des édifices et espaces publics. Ces stationnements sont dimensionnés dans une perspective d'adaptabilité à la fréquentation saisonnière avec la possibilité de mobiliser des stationnements temporaires non imperméabilisés participant de la perception agri-naturelle en lien avec la zone humide.



Paysagement de l'entrée de ville, à travers la valorisation de la zone humide, la réhabilitation des espaces publics, l'aménagement de l'espace en lien avec les nouvelles constructions en face de la mairie, et l'affirmation des vues vers le lavoir.

3.2 - FONCTIONNEMENT VIAIRE

L'amélioration du fonctionnement viaire sera mise en œuvre par la réhabilitation des espaces publics (voiries dégagements trottoirs) mais aussi par la réalisation de liaisons douces en lien avec les parkings et la zone humide.

3.3 - MORPHOLOGIE ET ARCHITECTURE

Le bâti (à vocation commerciale, résidentielle et/ou service) devra respecter les prescriptions suivantes :

- sa forme et son architecture devront s'inspirer d'éléments du bâti ancien environnant afin de favoriser son intégration urbaine ;
- sa hauteur maximale ne devra pas dépasser le R + 1 comble ;
- ses activités commerciales devront être ouvertes sur le parvis.

En outre, une attention particulière devra être portée, au choix des matériaux, à la qualité de la construction et à son évolution dans le temps.



Ancien site de l'hôpital et de l'école Andersen à Trouville-sur-Mer

1. CARACTERISTIQUES GÉNÉRALES DU SECTEUR

Le secteur de réflexion et de mise en valeur mis en place par l'orientation d'aménagement et de programmation occupe une position stratégique dans la commune. Il est situé dans le centre ancien de la commune de Trouville-sur-Mer, à proximité du Pont des Belges, sur le site de l'ancien Hôpital et de l'école Andersen.

Il est traversé par la rue d'Aguesseau, se transformant ensuite en la route d'Aguesseau (RD 74) dans sa partie extra-urbaine. Il s'agit d'un axe routier très important reliant le site au secteur de la croix Sonnet à l'Est, à Deauville à l'Ouest et aux axes majeurs constitués par la D535 (rue Général De Gaulle) et la rue Auguste Decaens.

Le secteur se trouve à l'interface entre le tissu dense du centre-ville de Trouville-sur-Mer à l'Ouest et un tissu de plus récente formation, moins dense à l'Est, constitué principalement par du collectif et en moindre mesure par de l'individuel « qualitatif ».

2. OBJECTIFS POURSUIVIS

Réaménagement de l'ancien site de l'hôpital et de l'école Andersen, afin de :

- réorganiser et créer les équipements publics ;
- créer une offre de logements mixtes notamment pour l'accueil d'actifs ;
- valoriser l'espace public et les connexions entre îlots (améliorer les conditions de fonctionnement urbain du quartier)

3. SCHÉMA ET PARTI D'AMÉNAGEMENT



3.1 - PROGRAMMATION

Réalisation de logements destinés principalement à l'accueil d'actifs ;

Réorganisation et création d'équipements publics ;

Préservation et mise en valeur de la chapelle de l'ancien hôpital par un espace vert aménagé en square ;

Création d'un espace public piétonnier convivial et ouvert sur la ville, favorisant les déplacements doux. Cet espace constituera l'articulation entre le tissu ancien et le nouveau quartier ;





3.2 - FONCTIONNEMENT VIAIRE

Création d'une trame de liaisons piétonnes Est-Ouest et Nord-Sud permettant de connecter le cœur du secteur à la ville et facilitant les déplacement doux.

Création d'une voirie traversante Nord-Sud ouverte à la circulation automobile

3.3 - MORPHOLOGIE ET ARCHITECTURE

L'architecture recherchée sera contemporaine de préférence.

Les nouvelles constructions permettront la réalisation d'immeubles collectifs (R+2+2 au maximum) avec des commerces ou des équipements publics en pied d'immeuble. Afin d'assurer une transition paysagère avec le tissu urbain existant, la hauteur sera limitée à R+2 + 1 attique ou comble pour le secteur identifié sur le schéma le long de la rue du Manoir.

3.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Ce secteur, situé au pied des coteaux de la colline, présente des enjeux spécifiques de gestion des eaux pluviales, et a fait l'objet, à ce titre, d'une attention particulière lors de l'élaboration du schéma de gestion des eaux pluviales, qui interdit tout rejet supplémentaire par rapport à ceux actuellement produit. Des solutions alternatives de gestion des eaux (infiltration, rétention) devront être trouvées lors de la réalisation du projet.

3.4 - MODE DE RÉALISATION

Compte tenu de la complexité et la présence d'équipements une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble seront prévues.





La Presqu'île de la Touques à Deauville

1. CARACTERISTIQUES GÉNÉRALES DU SECTEUR

La presqu'île de la Touques (6,3ha) est située en entrée de ville de Deauville, sur la partie orientale de la commune, en bordure de la Touques, face à la ville de Trouville-sur-Mer.

Elle est bordée à l'ouest par le quai de la Marine, le quai des Yachts, la rue Mirabeau prolongée, au nord par le bassin des yachts (bassins de plaisance) et offre au sud un front bâti face à l'avenue de la République. Le projet urbain s'inscrit au débouché de la voie d'accès principal aux deux stations balnéaires.

L'espace urbain est globalement dégradé, avec la présence d'un nombre élevé de bâtiments nécessitant une rénovation. Les terrains dans la partie Nord du secteur constituent une vaste friche non urbanisée.

Certains bâtiments possèdent un intérêt patrimonial et ont un potentiel de valorisation non négligeable.

Malgré une accessibilité relativement contrainte pour un secteur si central, celui-ci se révèle fortement marqué de fait par le caractère automobile, en raison de vastes espaces consacrés libres d'accès sans affectation et de médiocre qualité.



2. OBJECTIFS POURSUIVIS

Les objectifs principaux sont :

- La valorisation du secteur et sa reconquête par la ville rendues possibles par la mise en œuvre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) permettant de réaliser un projet mixte (habitat, tertiaire, commerces, équipements publics) et de développer un nouveau quartier urbain animé proche de deux centres-villes et ouvert sur la mer.
- Le réaménagement qualitatif et paysagé des quais, la création d'espaces publics, et notamment d'un vaste espace vert paysager de loisirs, de promenade et de détente le long de la Touques, des liaisons et du stationnement pour que ce lieu se connecte au centre-ville de Deauville.
- La rénovation et la réorganisation, en promouvant une architecture adaptée, des espaces bâtis aux abords de ces espaces publics valorisés et réaménagés.
- La valorisation du patrimoine existant et la préservation des perspectives intéressantes.
- L'amélioration de l'accessibilité et le développement des circulations piétonne et cyclable.
- Le renforcement et la diversification de l'économie locale au travers des fonctions touristiques, commerciales, résidentielles, d'enseignement et d'accueil d'entreprises, vecteurs de dynamisme et d'attractivité tout au long de l'année.
- La confirmation de la vocation maritime du site.



3. SCHÉMA ET PARTI D'AMÉNAGEMENT



3.1 - PROGRAMMATION

Réalisation d'un vaste projet de rénovation urbaine, mixant :

- hébergement touristique et hôtellerie ;
- équipements publics ;
- activités tertiaires et universitaires ;
- logements collectifs et individuels ;
- commerces de proximité ;
- espaces verts (parcs, squares, quais plantés) ;



- espaces de convivialité, places ;
- aires de stationnement public paysagées réparties sur la Presqu'île.

3.2 - FONCTIONNEMENT VIAIRE

Réalisation d'un tracé passant est-ouest, permettant de connecter les deux quais de la presqu'île.

Réalisation d'une boucle de desserte locale empruntant le quai de la Touques, la rue Thiers et son prolongement et l'avenue de la République.

Promotion des déplacements doux, par la création :

- d'un maillage piéton structurant, fonctionnel et de qualité avec la reconquête par les piétons de certains espaces aujourd'hui dédiés au stationnement (tels que le quai de la gare, le quai de la Touques) ;
- de places et d'espaces publics de convivialité ;
- d'espaces verts publics ;
- d'une piste cyclable le long du littoral dans le prolongement de celle existante ;
- d'une nouvelle passerelle piétonne et cycliste aménagée entre les deux bassins reliant ce quartier au cœur du centre-ville de Deauville (Place de Morny).

3.3 - MODE DE RÉALISATION

Mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble sous la forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dont le dossier de création a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 20 juin 2002 et le dossier de réalisation par délibération du conseil municipal en date du 7 juin 2010.



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

1. CARACTERISTIQUES GÉNÉRALES DU SECTEUR

Le secteur est situé dans la partie Nord-Ouest de la commune de Touques, délimitée à l'Est par la RD 177 (route de Paris), la CD535 et à l'Ouest par la Touques. Cet espace marque une entrée de ville principale sur le territoire.

Il s'agit d'un secteur uni-fonctionnel fortement marqué par sa vocation d'espace économique, à vocation commerciale et artisanale.

Le tissu urbain est plutôt fragmenté et peu structuré, avec une présence forte de l'automobile (de nombreux espaces de stationnement y sont localisés).

Un espace globalement peu lisible et peu cohérent nécessite une valorisation qualitative.

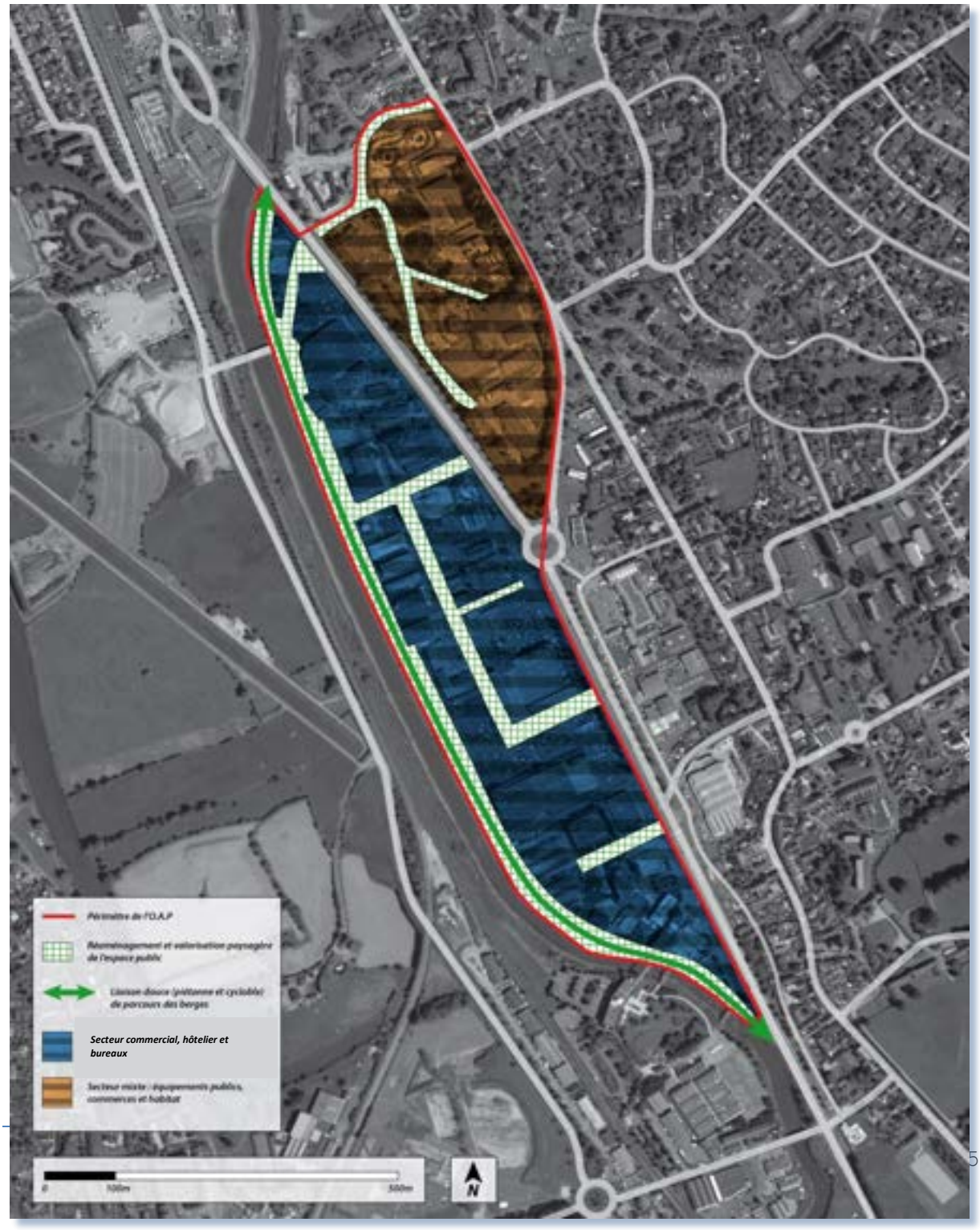
2. OBJECTIFS POURSUIVIS

Le projet mis en œuvre par l'orientation d'aménagement et de programmation **vise à revaloriser cette entrée de ville** au travers de :

- la requalification des espaces publics du secteur de la zone d'activité, en améliorant la qualité globale du site et en contribuant à en développer une image plus urbaine mieux intégrée à la ville.
- la mise en valeur des bords de la Touques qui deviennent ainsi un lieu de promenade accessible et attrayant.
- l'affirmation de la vocation commerciale, hôtelière, de bureaux du secteur UEa.
- l'encouragement au renouvellement urbain et la mixité des fonctions sur la partie Est du périmètre de l'OAP afin de restructurer ce morceau de ville située entre les deux voies pénétrantes de la commune.
- le développement de l'offre de logements, commerces, équipements hôteliers, bureaux et équipements publics sur la commune.



3. SCHÉMA ET PARTI D'AMÉNAGEMENT





3.1 - PROGRAMMATION

Deux secteurs favorisant le renouvellement urbain, morphologique et fonctionnel, mais aux vocations différentes ont été établis :

- Un secteur commercial, hôtelier et de bureaux à l'Ouest de la RD 177 ;
- Un secteur mixte, mélangeant équipements publics et commerces à l'Est.

3.2 - FONCTIONNEMENT VIAIRE

Le réaménagement du réseau viaire existant interne est impératif et concernera :

- l'amélioration qualitative des revêtements ;
- l'adaptation de la signalétique à un espace plus urbain et qualitatif ;
- la valorisation paysagère des liaisons et cheminements (plantations, espaces verts et espaces publics) ;
- la valorisation paysagère des stationnements ;
- la promotion des liaisons douces (ex : mise en valeur d'une voie piétonne et cyclable le long de la Touques)

Certains projets pourront engendrer la création de voirie, celle-ci devra favoriser davantage les connexions et les liaisons douces et respecter les critères de valorisation paysagère et d'amélioration qualitative des revêtements des sols.



3

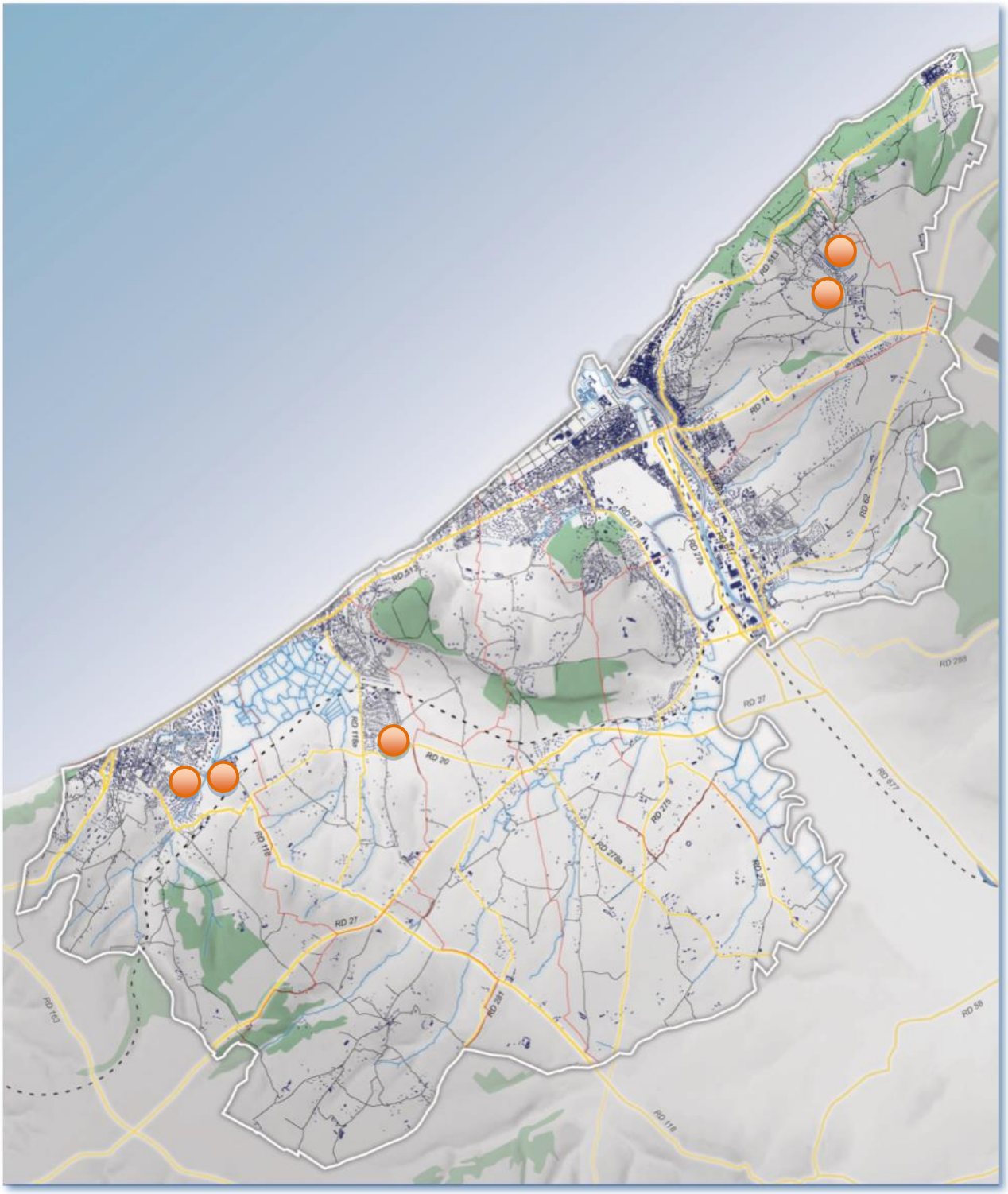
LES SECTEURS D'URBANISATION EN EXTENSION, EN CONTINUITÉ



3A

LES SECTEURS D'URBANISATION EN CONTINUITÉ DES BOURGS, AGGLOMÉRATIONS, VILLAGES




RD 513
RD 74
RD 62
RD 278
RD 279
RD 288
RD 27
RD 677
RD 118a
RD 30
RD 118
RD 275
RD 278a
RD 278
RD 27
RD 143
RD 261
RD 58
RD 118



La Croix-Sonnet à Trouville-sur-Mer et Villerville

1. CARACTERISTIQUES GÉNÉRALES DU SECTEUR

Le secteur est localisé en partie sur la commune de Trouville sur Mer, à sa limite orientale et en partie sud la commune de Villerville (Sud-Ouest).

Il s'organise autour d'une vaste zone résidentielle, de création récente, présentant le caractère d'agglomération, d'une zone d'activité économique à vocation principalement artisanale d'environ une dizaine d'hectares et d'un équipement public structurant, le lycée Saint Joseph.

Le tissu urbain environnant se caractérise :

- dans la partie destinée à l'habitat, par du bâti individuel de type pavillonnaire, de la maison en bandes et du petit collectif ;
- dans la partie réservée à l'artisanat, par des locaux commerciaux implantés en cœur d'îlot sans composition d'ensemble ni aspect qualitatif.

La morphologie urbaine du secteur est caractérisée par un bâti soit implanté le long des axes routiers existants ou inséré dans des opérations fermées sur elles-mêmes (voies en impasse).

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- d'une part, par ses vocations confortées par l'arrivée du Très Haut Débit,
- et d'autre part, par son potentiel foncier (par rapport au POS en vigueur : + 11,7 hectares en habitat, + 1,7 Ha. en artisanat et + 35,5 Ha. en tertiaire) et répondant au principe de continuité de l'agglomération.

Le secteur de la Croix-Sonnet s'avère être le pôle de développement le plus important de la Communauté de Communes pour les années à venir en superficie et en valeur ajoutée.



2. OBJECTIFS POURSUIVIS

- **Structuration et valorisation du secteur de la Croix Sonnet** à travers :

  – Une structure viaire intégrée dans le réseau viaire existant, favorisant la fluidité interne des liaisons, l'intégration urbaine et l'insertion paysagère ;

  – Une desserte interne et une organisation de la trame viaire encourageant et sécurisant les déplacements doux, dans une perspective de réduction de la place de la voiture automobile dans les déplacements domicile-travail ;

  – Un bâti destiné à l'habitat favorable aux résidences principales, respectueux des typologies existantes ;

  – Un bâti destiné à l'activité artisanale

  – Un bâti destiné à l'activité tertiaire fortement intégrée à l'environnement naturel et urbain (type « green park »), privilégiant une qualité architecturale et fonctionnelle. La mise en place de zones tampons (10-15 m) permettra un développement harmonieux entre activités et zones d'habitat

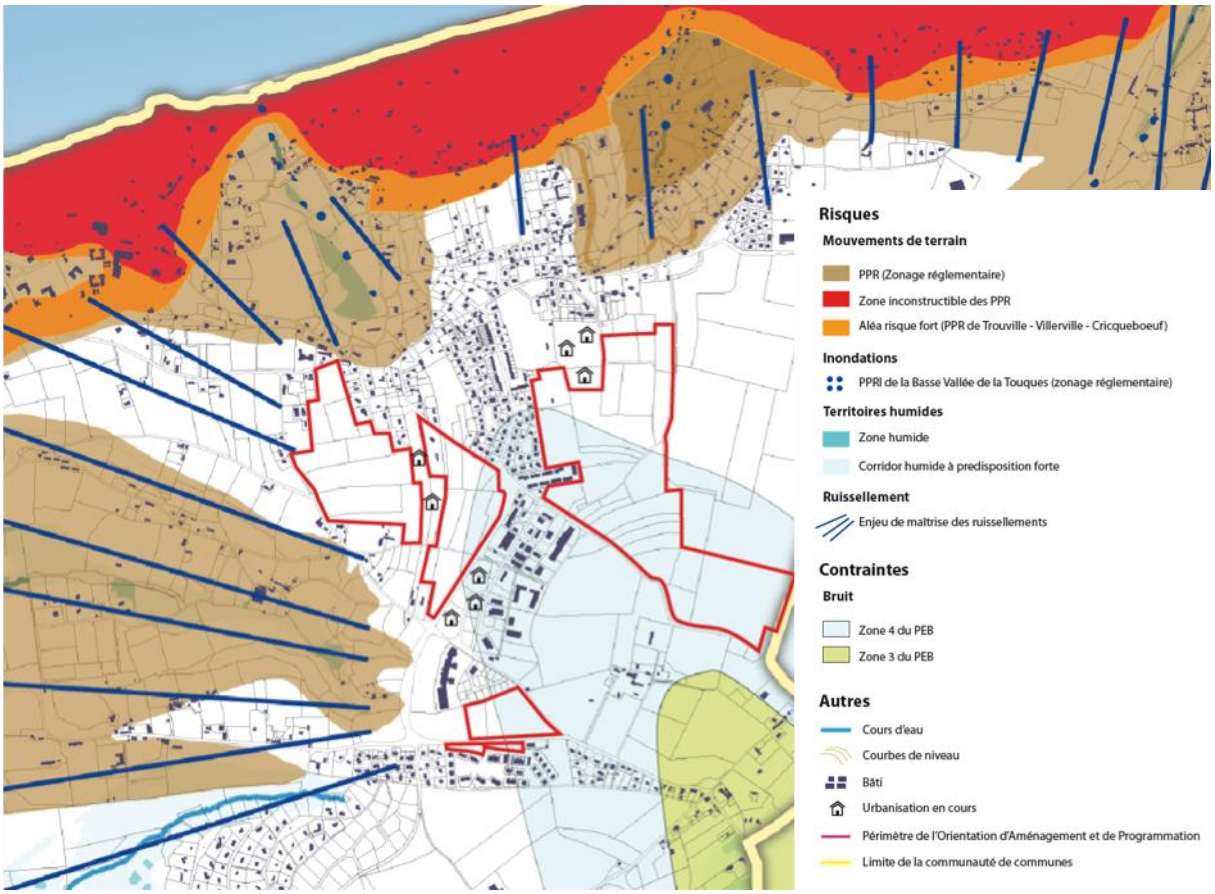
  – La création d'espaces publics aménagés et d'espaces verts dans une optique d'amélioration de la qualité globale de l'ensemble ;

  – Un principe de maillage bocager et arboré au service de la perméabilité renforcé par la conservation ou la création de haies ;

- **Diversification de l'économie appuyée par la connexion au très haut débit à l'habitant et à l'entreprise.**
- **Attractivité territoriale pour les cadres en activité.**
- **Organisation d'une politique de l'offre qualitative pour le secteur tertiaire, vitrine du développement économique sur le territoire intercommunal.**
- **Gestion des risques de ruissellement.**



3. LES RISQUES ET DONNÉES ENVIRONNEMENTALES



Les enjeux de gestion des ruissellements extrêmement forte en aval impliquent **une stricte prise en compte du schéma et du règlement des eaux pluviales**. Il conviendra de prévoir des ouvrages tant à la parcelle que dans les espaces publics pour retenir et réguler tous les rejets dans la limite des rejets actuels.

La partie Sud-Est du site est couvert par la zone 4 (ou D) du P.E.B de l'aéroport de Deauville – Normandie. Seule l'urbanisation à vocation économique y sera autorisée.

Enfin, le projet devra prendre en compte la présence de marnières sur le site, qui impactent tout à la fois le mode de gestion des eaux pluviales et les constructions. Il conviendra que les aménagements et constructions ne soient autorisés que si la sécurité des personnes et des biens est garantie :
- soit par l'absence de risque : présomption de risque levée liée à l'existence potentielle d'une cavité ;



- soit parce que des mesures constructives et/ou des aménagements rendent le risque inopérant.



4. SCHÉMA ET PARTI D'AMÉNAGEMENT

4.1 - PROGRAMMATION

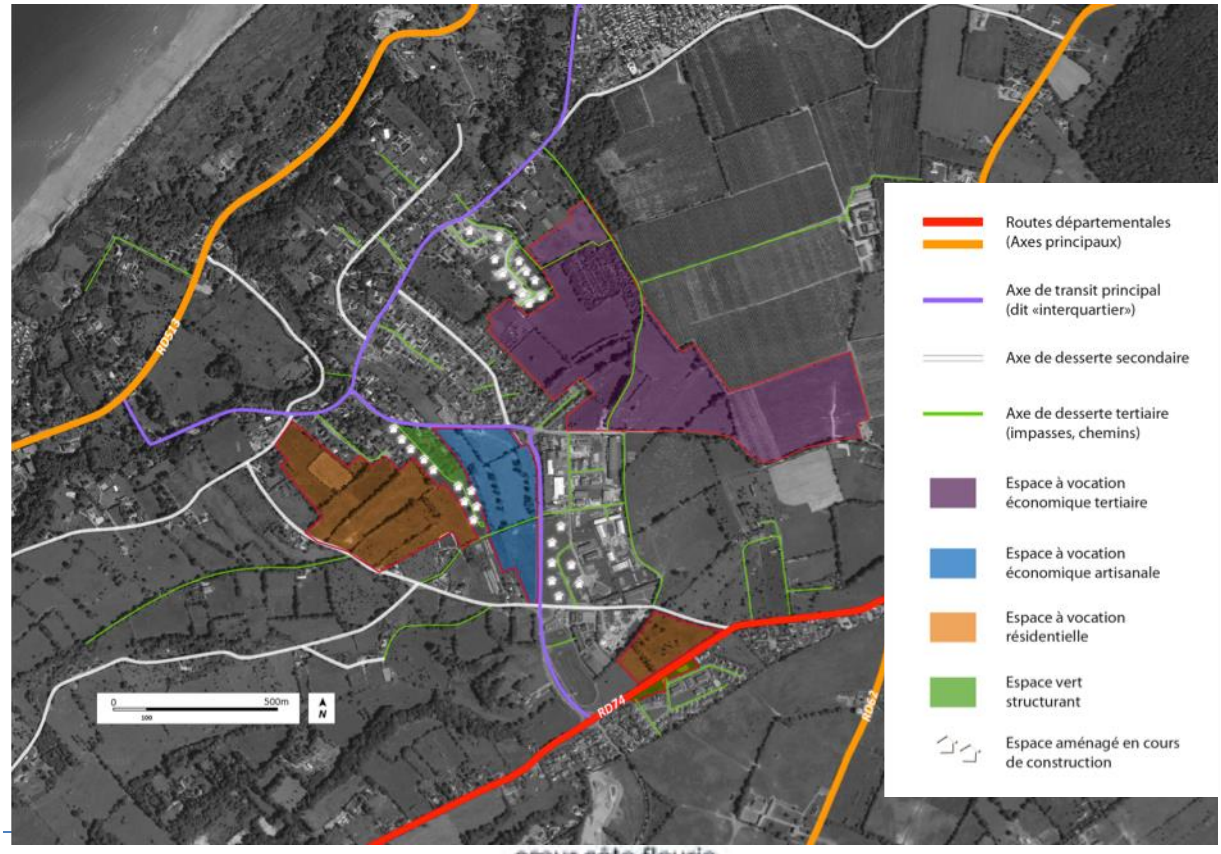
La majorité de la surface ouverte à l'urbanisation sera dédiée à l'activité (30 ha pour le tertiaire et 7 ha pour l'artisanat).

Le secteur Ouest comporte une part importante dédiée à l'habitat (11,5 ha), qui s'articule avec l'artisanat (7 ha) autour d'un espace vert structurant d'environ 2,5 hectares.

Le secteur sud est dédié à un programme d'environ 50 logements sociaux dont la moitié destinés à la location et l'autre moitié à l'accession à la propriété et s'adresse aux résidents permanents. La typologie des logements sera la suivante : T3-T4-T5.

Le phasage devra respecter le principe de continuité de l'agglomération. Il conviendra d'anticiper sur les besoins en VRD notamment du point de vue de la gestion des eaux pluviales et d'optimiser l'espace compte tenu des faibles réceptivités foncières du territoire intercommunal.

Schéma d'ensemble





4.2 - Principes d'aménagement du secteur Est

Le secteur Est est uniquement dédié à un « campus tertiaire » profitant de la proximité d'espaces naturels et agricoles apportant une image qualitative du site (avec un potentiel village artisanal dans une offre immobilière dédiée).
Le secteur étant limitrophe de zones habitées, une zone tampon sera créée afin de gérer une transition qualitative entre ces deux espaces.

L'orientation Nord-Sud de la structure viaire est reprise avec des interruptions autour d'espaces publics, de stationnements et de dessertes internes.

Le Chemin de la Mare aux Guerriers sera requalifié en axe de transit secondaire.

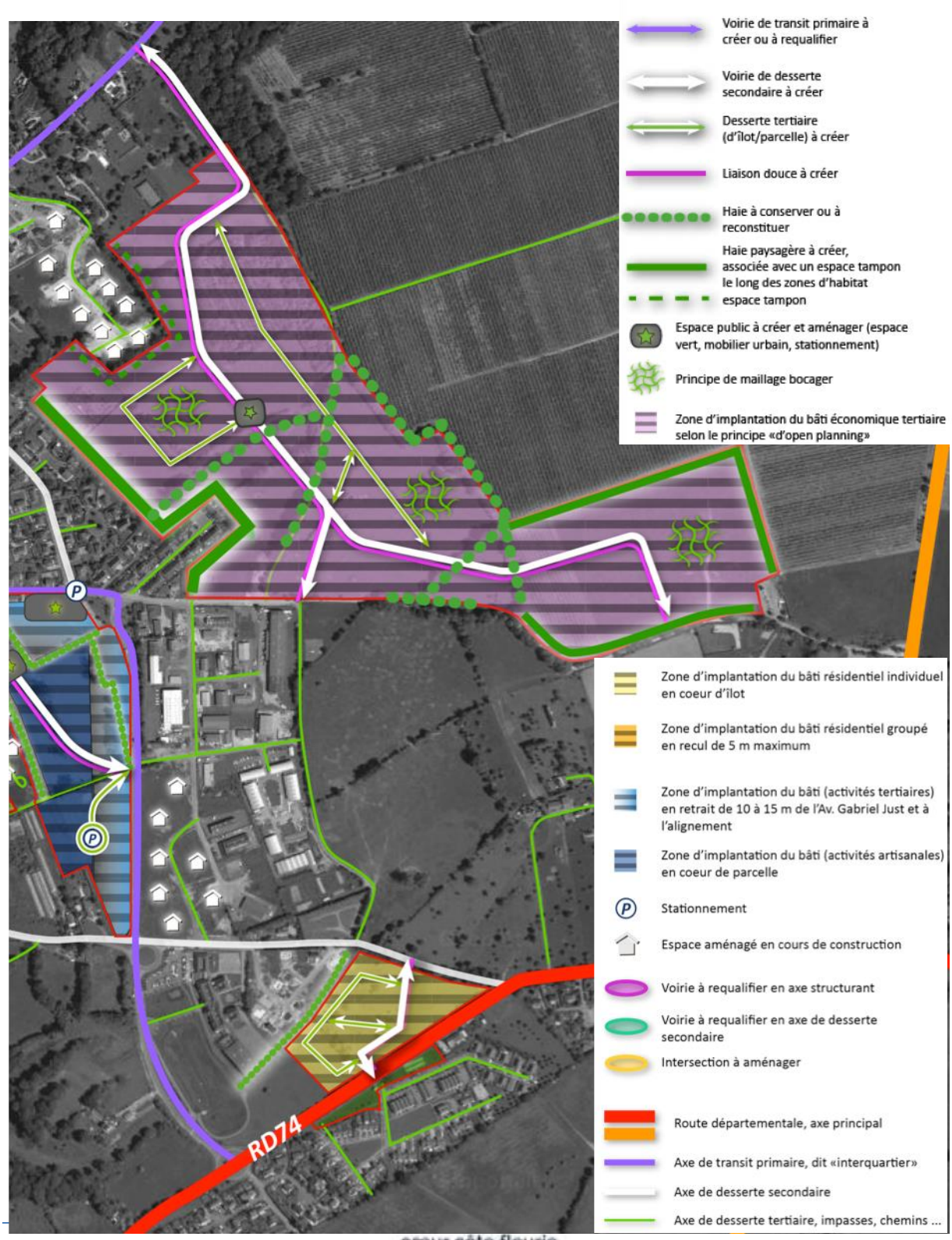
Un principe de maillage bocager permet de donner au site une ambiance « campus », renforcée par la conservation et la création de haies.

4.3 – Principes d'aménagement du secteur Sud

- Un secteur sud dédié à de l'habitat autour d'espaces de vie collectifs.
- Un programme privilégiant les approches bioclimatiques dans la conception du bâti.
- Une gestion de l'eau limitant fortement les ruissellements vers l'aval (gestion alternative des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation des sols…).
- Un quartier connecté aux espaces urbains existants (voirie secondaire à créer au sein de l'opération rejoignant la voie communale n°201 dite de Callenville, liaisons à créer avec le quartier résidentiel au sud).
- Requalification de la RD 74 : d'un axe de transit à un mail paysager permettant la desserte du nouveau quartier résidentiel.
- Un aménagement qui devra conserver, entretenir, protéger les haies, les arbres et les mares existantes.



SCHÉMA D'AMENAGEMENT DU SECTEUR EST et SUD



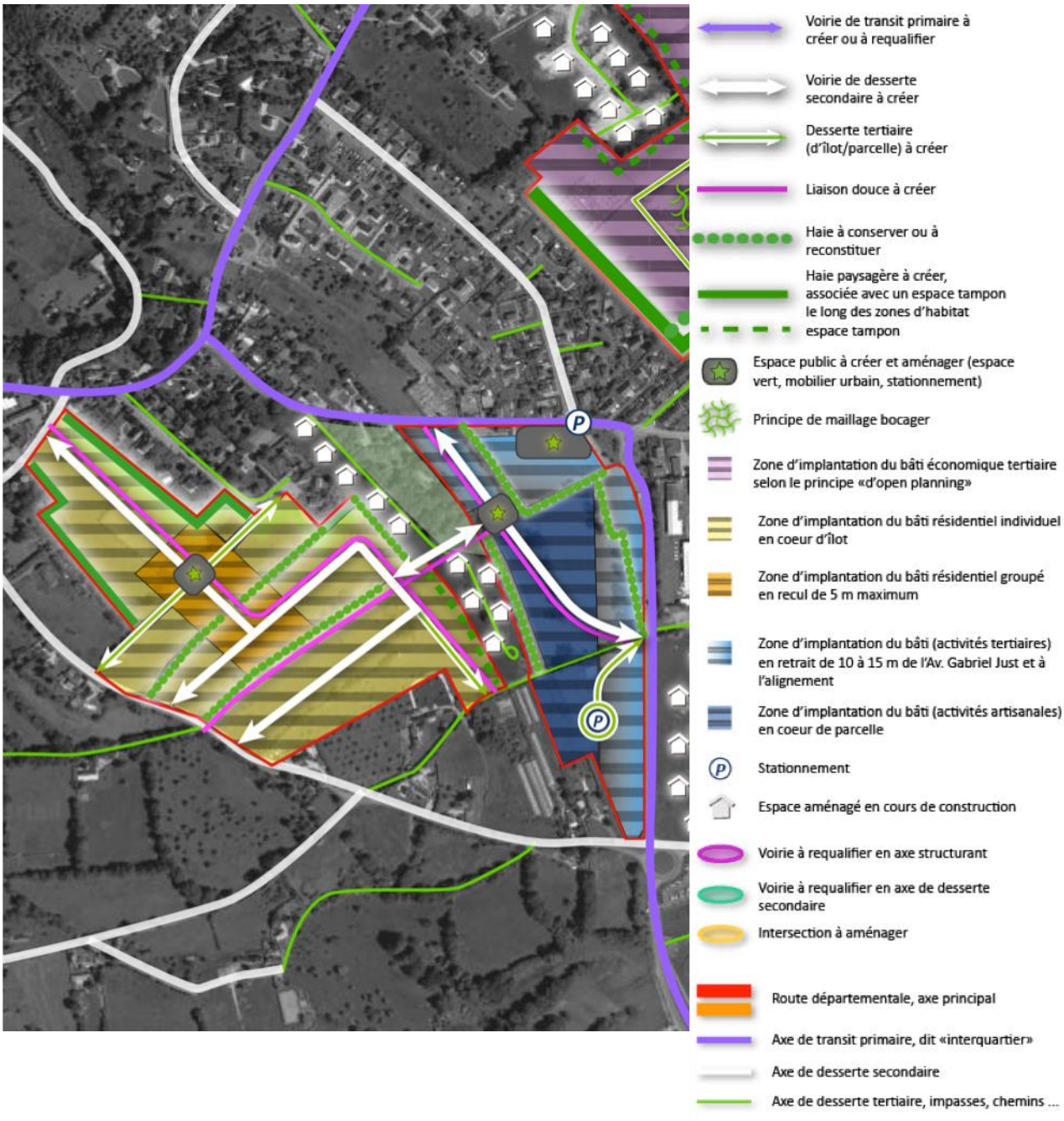


4.4 - Principes d'aménagement du secteur Ouest

- Une structure viaire répondant à la structure parcellaire et adaptée au réseau viaire existant, qui offre un bon potentiel de raccordement, afin de favoriser une intégration urbaine optimale, mais dont la linéarité doit être rompue par des espaces publics aménagés en cœur d'îlots (placettes, espaces verts, stationnements, …)
- Un bâti destiné à l'habitat favorable aux résidences principales, dont la morphologie et les implantations devront permettre la gestion des eaux pluviales et s'accrocher aux morphologies existantes en jouant sur le rapport hauteur/emprise au sol, avec des hauteurs pouvant ponctuellement aller jusqu'à R+2+1 comble ou attique. En outre, dans le but de répondre à la volonté d'attirer une part d'actifs, au moins 30% des logements de la totalité du secteur résidentiel seront de type aidé (accession aidée ou locatif aidé).
- Ces densités pourront encore être ajustées dans le cadre des besoins liés à la gestion des eaux pluviales.
- Un bâti destiné à l'activité artisanale exploitant le potentiel de vitrine de l'avenue Gabriel Just, par un alignement régulier et des prescriptions architecturales (façades, valorisation paysagère et végétale …), et des cœurs d'îlots à l'aménagement plus libre.



SCHÉMA D'AMENAGEMENT DU SECTEUR OUEST





4.5 - MODE DE RÉALISATION

Compte tenu de la complexité et de la nécessaire gestion d'ensemble des eaux pluviales, et afin de maîtriser la cohérence et le phasage de l'opération, celle-ci devra être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, afin d'assurer la maîtrise de l'aménagement (programmation, financement des équipements, gestion des ruissellements, intégration environnementale, cohérence architecturale).

Afin de respecter le principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'agglomération, l'aménagement du secteur Est est phasé de la manière représentée au schéma ci-dessous :



Dans tous les cas, il convient de rappeler que l'application de la loi littoral se fait permis par permis et au regard de chaque nouvelle construction : au sein d'une même phase, les premières constructions devront donc être réalisées dans le prolongement immédiat de l'urbanisation existante.



La lisière sud de Villers-sur-Mer

1. CARACTERISTIQUES GÉNÉRALES DU SECTEUR

Le secteur, d'une superficie totale de 12,4 ha, se situe dans la partie Est de la commune, non loin du Marais, lieu de loisirs et de détente, à la limite méridionale de l'agglomération constituée par le bourg de Villers-sur-Mer et ses extensions récentes en constituant le prolongement naturel.

Il est bordé au Nord et à l'Ouest par un secteur résidentiel, mixte dans ses formes d'habitat (principalement des maisons individuelles et mitoyennes, mais aussi des petits collectifs). À l'ouest du secteur, se trouve en outre un grand centre sportif, avec plusieurs cours de tennis, des terrains de football et de basketball, alors qu'au Nord se concentre une zone d'activité artisanale, accessible depuis le Chemin des Bergeries.

D'un point de vue de l'accessibilité, le secteur en étude, bénéficie d'une desserte routière adaptée et potentiellement d'une bonne desserte ferrée (proximité immédiate de la gare SNCF de Villers-sur-Mer et de la D118 menant à Pont-l'Evêque et au centre-bourg de Villers-sur-Mer).

2. OBJECTIFS POURSUIVIS

Les objectifs principaux sont :

- de reconfigurer l'entrée de ville Sud impactée par une zone d'activité économique peu qualitative et une stabulation non moins bien intégrée et de lui donner une vocation de desserte du Marais ;
- de structurer la lisière urbaine en s'inscrivant dans la continuité du bâti existant, et en tenant compte des reliefs (pas d'urbanisation sur les coteaux) ;
- de développer un quartier de ville aux activités mixtes : création d'une offre en équipement d'intérêt collectif/services publics et artisanale, ainsi que la construction de logements libres en continuité et en liaison avec les espaces résidentiels voisins.

Ce projet englobe la requalification de la voirie pénétrante et des abords, la création d'une offre commerciale et artisanale, ainsi que la construction de logements.

3. SCHÉMA ET PARTI D'AMÉNAGEMENT



3.1 - PROGRAMMATION

Le site accueillera :

- un secteur résidentiel sur environ 7,5 ha, implanté à l'alignement, dans la partie Ouest du site, et constitué par de l'habitat individuel en cœur d'îlot dans la partie Est du site ;
- un secteur à vocation artisanale dans la partie centrale du site pouvant accueillir des logements ;
- un secteur à vocation d'équipement d'intérêt collectif et services publics dans la partie Nord du site pouvant accueillir sur une partie des logements ;
- un espace vert structurant en entrée de ville.



Toutes les zones constructibles du site peuvent accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le secteur résidentiel Ouest, une mixité dans les formes d'habitat (maisons individuelles et mitoyennes, petits collectifs) devra être garantie afin de répondre à la demande des résidents principaux et secondaires.

3.2 - FONCTIONNEMENT VIAIRE

Le réseau viaire du secteur est conçu pour se rattacher aux voiries existantes, afin d'optimiser les déplacements et en faciliter la lisibilité, au moins pour les circulations douces. Un rond-point permettra la desserte fluide de la zone d'activité, des quartiers existants et du futur secteur.

Une très grande importance sera donnée aux déplacements doux, en prévoyant des liaisons transversales Est-Ouest et Nord-Sud, plus une promenade ouverte aux piétons et aux vélos longeant le ruisseau du Montcel à l'ouest du secteur.

Le gabarit des voies sera à définir en lien avec la trame serrée des pavillons au sud ouest.

3.3 - MORPHOLOGIE ET ARCHITECTURE

Le secteur (qu'il s'agisse de la partie résidentielle, équipement d'intérêt collectif et services publics ou artisanale) sera régi par un principe d'aménagement paysager, constitué par :

- La réalisation d'une zone tampon d'au moins 10-15 mètres par rapport au cours d'eau ;
- le retrait et l'alignement du bâti par rapport aux voies
- la qualité et la durée dans le temps des matériaux choisis ;
- le traitement paysager des voiries internes.
- l'inscription des futurs locaux à vocation artisanale dans le même type d'architecture que les annexes du musée Paléospace sera privilégiée.

Afin de répondre aux enjeux de requalification des abords et d'entrée de ville, un espace vert structurant dans la partie Nord-est et des haies paysagères en lisière sont prévus.



3.4 – RUISSEAU DU MONTCEL

Les abords du ruisseau du Montcel sont protégés par une inconstructibilité. Par ailleurs, les aménagements prévus dans le cadre du programme de lutte contre les inondations seront réalisés : mares tampons, plantation d'une haie, bandes enherbées, fossés enherbés, curage du ruisseau, ce qui, dans le cadre de la mise en œuvre globale du programme et des travaux prévus, permet de garantir une gestion tout à fait satisfaisante des eaux de pluie, sans évacuation de celles-ci dans le ruisseau de Montcel.

3.5 - MODE DE REALISATION

Compte tenu des enjeux de liaison, cette opération devra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble en veillant toutefois à une approche globale pour la gestion des risques et du tracé viaire.



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

1. CARACTERISTIQUES GÉNÉRALES DU SECTEUR

Le secteur objet de l'orientation, d'une superficie de 6,8 ha, se situe à l'extrémité sud de la zone urbanisée de la commune de Blonville-sur-Mer, dans une zone résidentielle constituée par de l'habitat individuel (principalement de l'habitat pavillonnaire, mais aussi des maisons mitoyennes et des villas).

Il s'agit d'un espace urbanisé de récente constitution, présentant un tracé viaire et une morphologie typique des lotissements pavillonnaires (forte présence de voiries en impasse, tracé viaire replié sur lui-même).

Cet espace présente une enclave non urbanisée, qui compte tenu de la morphologie et dans une optique de structuration de la lisière urbaine du secteur en représente son extension naturelle.

2. OBJECTIFS POURSUIVIS

L'espace pavillonnaire sud de la commune présente une enclave qui peut être aménagée en accroche morphologique sur deux types d'implantations liées à la topographie.



3. SCHÉMA ET PARTI D'AMÉNAGEMENT



3.1 - PROGRAMMATION

Le secteur est destiné à accueillir de l'habitat individuel.
Le phasage de l'opération devra respecter le principe de continuité de l'agglomération.

3.2 - FONCTIONNEMENT VIAIRE

Une voirie :

- favorisant les connexions et évitant les raquettes de retournement et les voies en impasse ;
- se greffant sur les tracés viaires existants ;
- adaptée à un flux routier peu important (gabarit réduit).



Les voiries situées aux environs seront renforcées (élargissement prévu) afin de fluidifier les flux, intensifiés par l'arrivée de nouvelles populations.

3.3 - MORPHOLOGIE ET ARCHITECTURE

Afin de s'adapter à la morphologie du tissu existant et à la topographie du secteur, deux zones caractérisées par :

- dans la partie SUD, le long de la RD 20 : un bâti individuel qualitatif sur des parcelles plus longues en lien avec la morphologie du site (déclivité à gérer) sera réalisé dans le cadre d'un maillage bocager, soulignant le parcellaire. Un traitement végétal sera également réalisé le long de la RD 20 ;

- A l'intérieur du secteur, un bâti à l'alignement, avec un retrait réduit, avec possibilité de mitoyenneté conférera à l'ensemble une qualité urbaine soutenue

3.4 - MODE DE RÉALISATION

L'ouverture à l'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.



« Complexe-santé » à Villers-sur-Mer

1. CARACTERISTIQUES GÉNÉRALES DU SECTEUR

Le secteur visé est situé en milieu urbain, rue du stade André Salesse sur une parcelle de 17 880 m² (AL n° 78), dans un contexte où l'urbanisation vers le sud de la commune s'est fortement accentuée tout autour du stade de football.

2. OBJECTIFS POURSUIVIS

Cette OAP répond à la nécessité de pouvoir rééquilibrer les équipements publics et para publics sur la partie sud est de la commune, tout en permettant l'installation de bâtiments réalisant des missions d'intérêt général autour de la santé et des séniors.

Il s'agit de répondre à un enjeu d'équilibre urbanistique.

Cette partie de la commune sera animée par ces structures publiques et/ou d'intérêt général, ce qui ré-équilibrera l'organisation publique des services liés à l'intérêt général ou de service à la personne.

3. SCHÉMA ET PARTI D'AMÉNAGEMENT

3.1 - PROGRAMMATION

Autour d'un pôle de santé qui aujourd'hui doit quitter le centre-ville pour des questions de surfaces disponibles la zone de l'OAP accueillerait :

- une maison de retraite-EHPAD ;
- une résidence séniors ;
- un pôle de santé

3.2 - FONCTIONNEMENT VIAIRE ET AMÉNAGEMENTS

Dans une enveloppe de verdure, de plantations arborées les trois entités se font face et sont à la fois indépendantes mais contenues dans un même ensemble.

Les accès (entrées- sorties), situés rue du Stade André Salesse sont parallèles comme pour les bâtiments. Ce parallélisme permet au projet de garantir indépendance des structures, meilleur flux des véhicules, et répartition du stationnement.



Les liaisons piétonnières inter bâtiments seront agrémentées de terrasses surtout lorsqu'elles seront exposées au sud.
Une attention toute particulière sera apportée au type d'arbres plantés afin de garantir harmonie et qualité de vie. Les espèces nobles ou spécifiques au bord de mer seront privilégiées. Ces mêmes variétés d'arbres- pour les plus beaux- sont déjà protégées par l'AVAP sur le reste de la commune.

L'enjeu environnemental de cette OAP est de parfaire l'intégration de ces réalisations avec l'environnement bâti existant mais aussi de rappeler la proximité du bord de mer par les choix des matériaux et des plantations.

3.3 - MORPHOLOGIE ET ARCHITECTURE

Pour une meilleure efficience des moyens humains, matériel, et garantir une efficacité maximum en termes de qualité de soins et d'intervention en cas de nécessité médicale, une concentration des bâtiments est nécessaire. Mais, il devra être repris l'esprit quartier et le style maisons accolées.

De plus, eu égard aux personnes habitant sur zone (personnes âgées dépendantes, personnes handicapées…), le stationnement sera en surface, et le nombre nécessaire pourra être divisé par deux par rapport aux règles applicables.
Il en sera de même pour les locaux deux roues dont les surfaces seront libres de règles.

La hauteur maximum prévue est de 18 mètres, pour garantir une meilleure utilisation rationnelle des surfaces, compte tenu de l'objet de ces établissements et des besoins des habitants (séniors) et patients. La santé nécessite rapidité et vitesse le tout dans un espace contenu.

3.4 - MODE DE RÉALISATION

L'aménagement et la construction de ce secteur fera l'objet d'une opération d'ensemble (PA ou permis groupé).





4

LES DEPLACEMENTS



L'amélioration des transports et des déplacements est attendue au travers de trois orientations fondamentales qui résulteront de la mise en œuvre du PLU, mais également de mesures spécifiques et de partenariats.

Tout d'abord, la fluidité des déplacements sera assurée par un développement urbain lié à une organisation viaire adaptée.

A cette orientation, concourront :

- L'OAP de la Croix-Sonnet et de Tourgéville notamment, où le système viaire a été élaboré en prenant en compte les impacts de ces urbanisations sur le réseau existant et en privilégiant la fluidité interne les liaisons ;

- Les OAP concernant les centres-villes, qui prennent en compte la desserte locale et de transit;

- Les OAP d'aménagement, qui comprennent les espaces dévolus au stationnement résidentiel ou lié à l'activité économique.

Au-delà des conséquences des modes d'urbanisation retenus, des actions volontaristes sont envisagées, notamment autour du développement d'un schéma cohérent des mobilités douces (pour piétons, cyclistes et cavaliers) à l'échelle de la Communauté de Communes, tout en prévoyant des liaisons vers les territoires extérieurs.

Dans ce cadre, la promotion des mobilités douces sera assurée par :

- La prise en compte de leur place dans les nouvelles urbanisations, comme élément de liaison entre quartiers et espaces urbains et comme élément d'ouverture des nouveaux îlots vers l'extérieur ;

- Une meilleure interconnexion des éléments existants, dans le cadre de la mise en évidence de cheminements structurants, notamment le long du littoral et vers Pont-L'Evêque.

Enfin, la réflexion sur les transports collectifs et le stationnement, notamment en période touristique, sera menée avec l'Autorité Organisatrice des Transports (AOT) dans deux directions au moins :

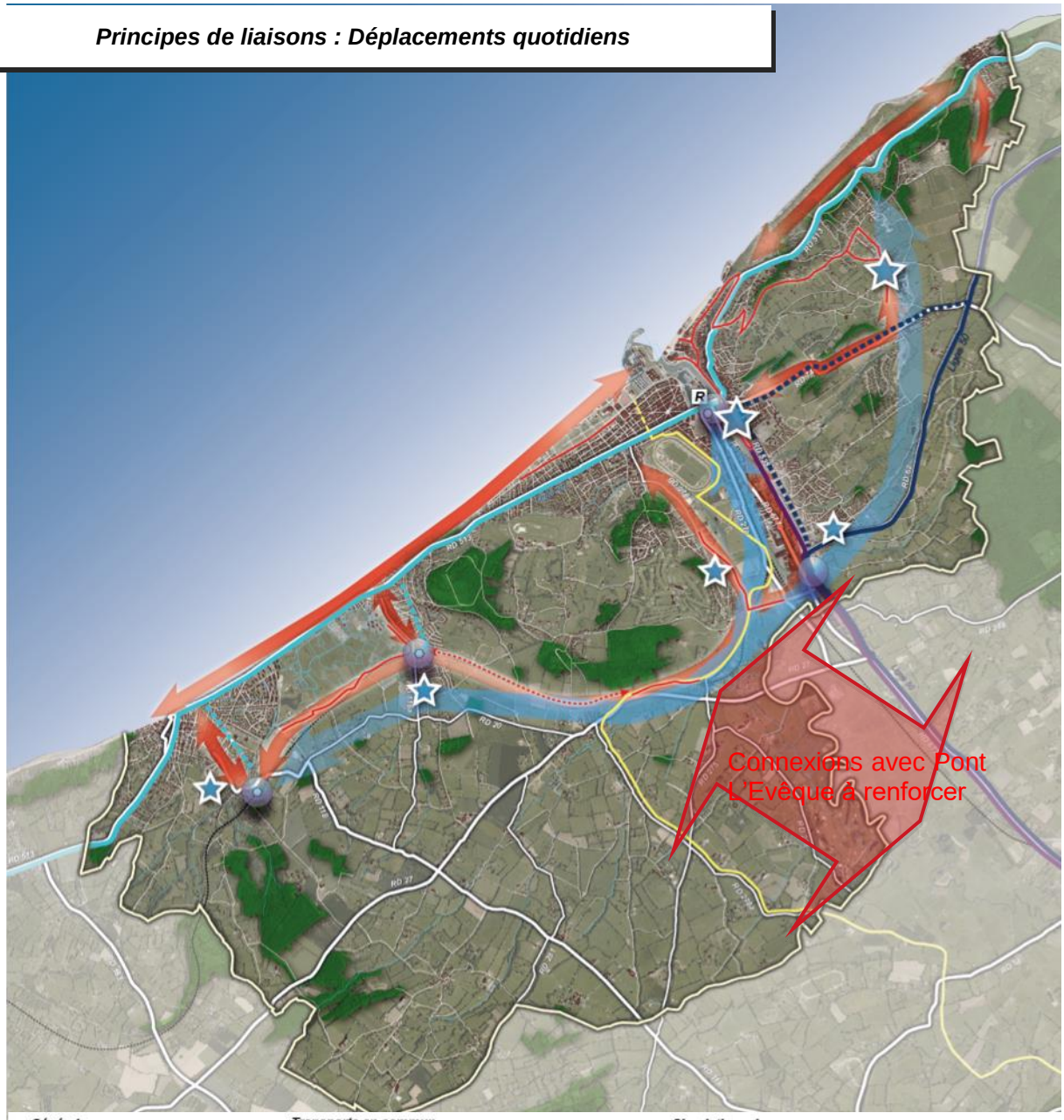
- La desserte des futures urbanisations de la Croix-Sonnet, dans une perspective de réduction de la place de la voiture automobile dans les déplacements domicile-travail ;

- Le stationnement, la possibilité de recourir à des parcs-relais et de leur desserte vers les principaux lieux de résidence et de loisirs pour la population.

Ci-après : cartes des orientations concernant les transports collectifs et les circulations douces.



Principes de liaisons : Déplacements quotidiens



Général

- Limite de la communauté de communes
- Cours d'eau
- Principaux boisements

Réseau routier

- RD principales
- RD secondaires
- Voirie de desserte

Transports en commun

- Gare
- Voie ferrée
- Gare routière
- Lignes de BUS existantes
- Principe de nouvelle connexion en TC à organiser (dans le cadre d'une aémlioration de l'offre ferrée)
- Principe de nouvelle desserte en TC à organiser ?
- Principe de desserte en TC des principaux pôles générateurs de flux rétrolittoraux
- Pôles générateurs de flux existants ou futurs et créant un besoin d'intermodalité
- Potentiel de multimodalité à favoriser

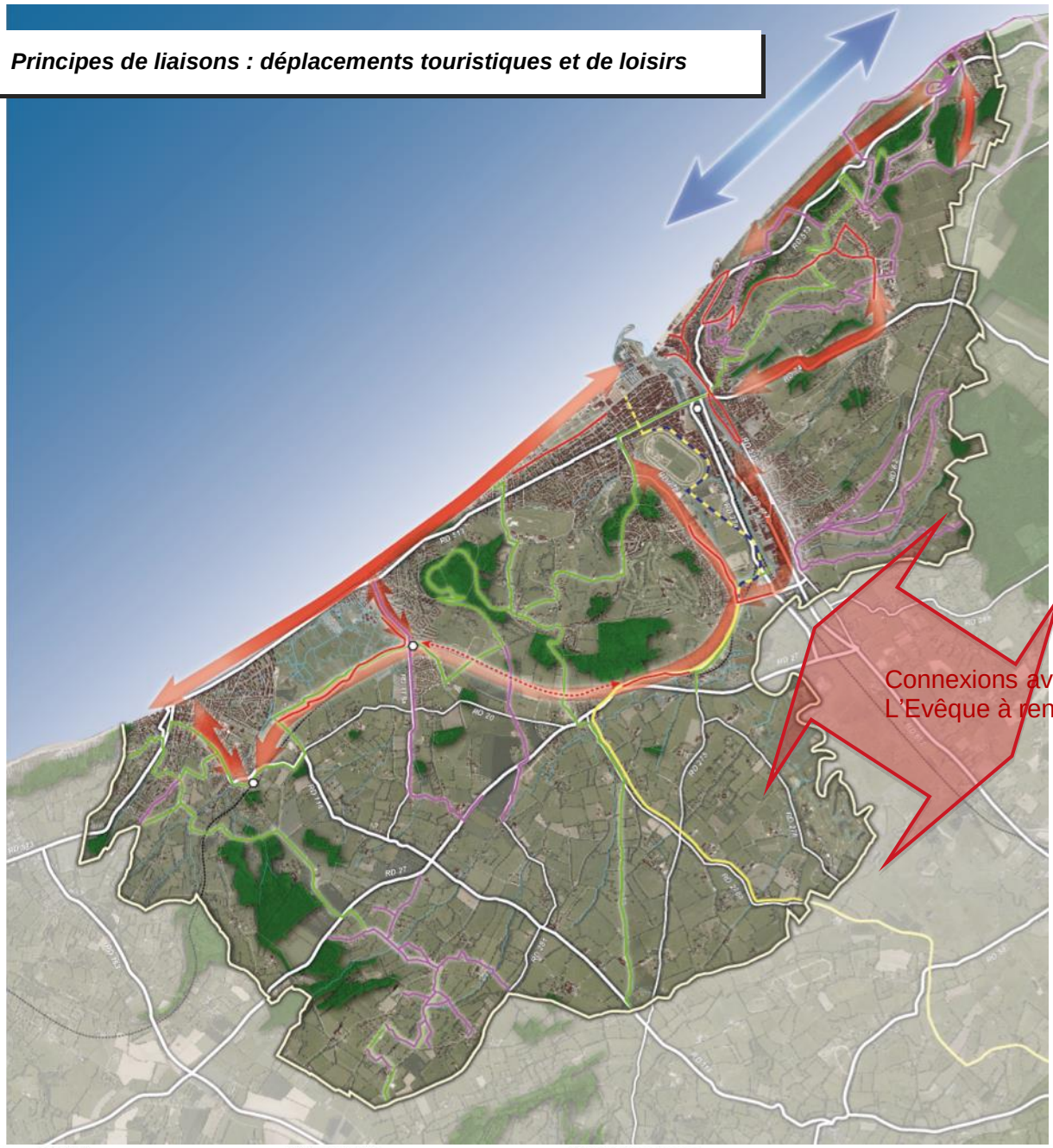
Circulations douces

- Pistes cyclables ou bandes cyclables existantes
- Piste cyclable projetée à classer en emplacement réservé
- Voie verte (Réseau cyclable départemental)
- Voie verte (Principe de tracé)
- Principe de liaison cyclable à créer ou à développer (continuité des itinéraires cyclables existants, création de connexions entre les pôles urbains et les noeuds l'intermodalité par le biais de pistes ou bandes cyclables,voire par le partage de la voirie)

cœur côte fleurie
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



Principes de liaisons : déplacements touristiques et de loisirs



Général

Cours d'eau

Principaux boisements

Sites naturels remarquables

Site inscrit

ZNIEFF de type 1

ZNIEFF de type 2

Réseau routier

RD principales

RD secondaires

Voirie de desserte

Liaisons maritimes

Navette fluvio-maritime de l'estuaire de la Seine, reliant Le Havre - Honfleur - Deauville-Trouville

Circulations douces pédestres

Chemins de Grande Randonnée

Itinéraires pédestres balisés

Circulations douces

Pistes cyclables ou bandes cyclables existantes

Piste cyclable projetée à classer en emplacement réservé

Voie verte (Réseau cyclable départemental)

Voie verte (tracé possible)

Voie verte + Piste cavalière

Principe de liaison cyclable à créer ou à développer (continuité des itinéraires cyclables existants, création de connexions entre les pôles urbains et les nœuds d'intermodalité par le biais de pistes ou bandes cyclables, voire par le partage de la voirie)



5

L'HABITAT



En application de l'article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un PLU intercommunal élaboré par un EPCI ayant la compétence habitat, les orientations d'aménagement et de programmation du Plan Local d'Urbanisme *« En ce qui concerne l'habitat, […] définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation. »

L'orientation présente constitue donc le plan d'action et de programmation pour la politique de l'habitat de la Communauté de Communes Cœur Côte fleurie.

Elle s'articule autour des objectifs suivants :

- Organiser la répartition de l'offre nouvelle
- Inciter à la rénovation et à l'amélioration du confort du parc existant
- Répondre aux besoins des publics défavorisés
  - grâce à la mobilisation des dispositifs existants
  - au moyens de réponses programmatiques
- Proposer une offre aux étudiants en formation sur le territoire
- Aider les opérateurs privés et sociaux à adapter les logements et à réaliser des logements neufs accessibles
- Préciser les indicateurs d'évaluation à mettre en œuvre par l'observatoire de l'habitat

Elle prévoit également l'évaluation des moyens financiers nécessaire à sa mise en œuvre

1 - LES OBJECTIFS ET PROGRAMME D'ACTION

A. Chiffrer et Organiser la répartition de l'offre nouvelle

1. Objectifs :



- 3 000 logements d'ici à 2030, dont 2 000 résidences principales, soit environ 167 logements / an ;
- dont 25 %, soit 750 logements en accession aidée ou logement locatif social.

2. La répartition de l'offre

	Construction neuve	Financements aidés
Trouville/Mer-Touques-Villerville	1 050	270
Deauville-Saint Arnoult	1 150	300
Bénerville/Mer-Blonville/Mer-Tourgeville-Villers/Mer	750	165
Saint-Pierre-Azif - Vauville	50	15
TOTAL	3 000	750

B. Inciter à la rénovation et à l'amélioration du confort du parc existant grâce à la mise en place d'une OPAH multithématique

1. Objectifs pour la mise en œuvre d'une OPAH

Cette OPAH multi-thématique, en application des axes prioritaires d'intervention de l'ANAH, concernera d'abord la réduction de la précarité énergétique des propriétaires les plus modestes, mais également :

- La lutte contre l'habitat insalubre ou de mauvaise qualité (ex : logements mérulés) ;
- La réduction de la vacance ;
- Le développement du parc de logements à loyers maîtrisés ;
- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie ;



- La poursuite de la politique de ravalement des façades : objectif de 40 ravalements de façades par an, avec la mise en place d'une charte chromatique, tenant compte des démarches déjà mises en place par plusieurs communes.

Les objectifs chiffrés à 2030 sont d'intervenir sur 550 logements environ, dans le cadre d'une répartition à hauteur de 220 logements de propriétaires occupants et 330 logements de propriétaires bailleurs

2. La mise en œuvre de l'OPAH

- Une étude pré-opérationnelle permettra d'affiner les objectifs et de les ventiler entre les différents thèmes (certaines thématiques ont vocations à se cumuler).
- Un dispositif de suivi-communication adapté aux objectifs sera mis en place.
- Pour le logement des seniors, des diagnostics personnalisés seront proposés à titre gratuit pour des ménages dont les revenus imposables sont inférieurs à 30 000 € annuels, ainsi que des propositions d'adaptation du logement.

3. Les aides financières de la Communauté de Communes de Cœur Côte Fleurie en complément des aides de l'ANAH

Elles sont accordées au maximum 1 fois tous les 9 ans. Seuls les objectifs d'amélioration énergétique et d'adaptation peuvent donner lieu à des aides cumulées.

- Pour les logements à loyer conventionné : 15 % du montant des travaux dans la limite de 3 500 € par logement.
- Pour les logements à loyer intermédiaire : 10 % du montant des travaux dans la limite de 2 500 € par logement.
- Pour les opérations de fusion de petits logements : 20 % du montant des travaux dans la limite de 5 000 € par logement une fois fusionné.
- Pour les travaux d'adaptation dans le parc de propriétaires occupants aux besoins des seniors : 10 % du montant des travaux dans la limite de 2 500 € par logement.

C. Répondre aux besoins des publics mal logés ou défavorisés



1. Le logement des saisonniers

Réaliser une maison des saisonniers sur le territoire, le cas échéant en mutualisant cet équipement avec des logements destinés, en basse saison, aux étudiants.

2. Le logement des publics défavorisés

Poursuivre le soutien de la Communauté de Communes au Fonds de Solidarité pour le Logement, qui permet d'aider les publics éligibles à accéder et à se maintenir dans les lieux (logements publics comme privés) grâce à des subventions et/ des prêts.

Poursuivre les actions de la sous-commission locale de la CODESI de Lisieux

Programmer des logements répondant aux besoins des publics ayant du mal à se loger sur le territoire, en particulier les jeunes familles :

- Encadrer, par le règlement du PLU, la programmation des nouvelles opérations :
  - à Blonville-sur-Mer, Bénerville-sur-Mer et Trouville-sur-Mer : obligation dans certains secteurs de réaliser 30 % de logements sociaux pour actifs (locatifs sociaux ou en accession : PSLA, accession sociale des bailleurs sociaux, PPAS ou PLUS) dans les nouvelles opérations
  - à Blonville-sur-Mer en secteur dense : obligation de réalisation 50 % de logements de plus de 50m^2 dont la moitié au moins de plus de 70 m^2
  - à Tourgéville : identification de secteurs devant être totalement dédiés à des logements intermédiaires locatifs en PLS ou en accession (prix inférieurs d'au moins 20 % à celui du marché neuf soit de l'ordre d'un maximum de 4 000 Euros/M2 en 2013, pour des acquéreurs résidents principaux)
  - à Villers-sur-Mer : obligation de réaliser 80 % de logements locatifs sociaux ou en accession sociale dans certains secteurs.

- Négocier avec les promoteurs privés pour inclure dans les opérations de construction et/ou d'aménagement un nombre significatif de logements en accession aidée, susceptibles d'être acquis avec le bénéfice d'un prêt à taux zéro s'il perdure en 2013, ou d'un Prêt d'Accession Sociale.

- Mettre en œuvre la convention d'action foncière avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) pour assurer un portage foncier dédié à des opérations de logements intermédiaires.



- Mettre en œuvre une démarche d'observation foncière du territoire suivi d'une démarche d'élaboration d'une stratégie foncière afin d'anticiper des opportunités et ainsi permettre la réalisation des objectifs décrits dans le PLU. Cela se traduira par la mise en place d'outils favorisant la maîtrise foncière publique quand elle s'avèrera nécessaire.

Donner la priorité, dans la politique d'attribution des logements sociaux, aux ménages actifs détenant un emploi dans le territoire de la Communauté de Communes.

Mettre en place des aides financières en accompagnement de cette programmation :

- Une aide financière de la CCCCF sera attribuée pour les ménages primo accédant dont la personne la plus âgée du ménage a moins de 40 ans, au maximum de 5 000 € / logement, avec deux options possibles :
  - Une aide à l'opérateur, sous certaines conditions (détermination par la CCCCF d'une taille de lot et d'un prix de vente maximum).
  - Une subvention aux ménages, assortie d'un délai de revente minimum
- Pour les logements locatifs aidés, une aide forfaitaire de la CCCCF sera attribuée par logement, modulée selon le mode de financement :
  - pour un logement PLUS, subvention moyenne de l'ordre de 2500 € par logement
  - pour un logement PLA-I, subvention moyenne de l'ordre de 4500 € par logement
- L'aide peut, le cas échéant, être remplacée par un apport en foncier.

D. Proposer une offre aux étudiants en formation sur le territoire

1. Objectif :

Répondre au besoin des étudiants des formations proposées sur le territoire.

2. Actions :



Organiser une offre en rotation avec les saisonniers dans les logements saisonniers ou étudiants (cf. exemple à Villers-sur-Mer) : utilisation complémentaire des locaux.

E. Faciliter l'évolution des logements des personnes âgées du territoire

1. Objectif :

L'objectif de la Communauté de Communes Coeur Côte Fleurie n'est pas d'accueillir davantage de personnes âgées, mais de faciliter l'amélioration des logements et donc le maintien au domicile des personnes âgées.

2. Actions :

Mettre en place une OPAH multithématique (cf. supra) qui participera à l'amélioration des logements, notamment des personnes âgées.

La programmation des résidences pour personnes âgées, dépendantes ou non, au-delà des projets actuellement connus, sera donc limitée à des besoins spécifiques, notamment dans le secteur social.

F. Aider les opérateurs à réaliser des logements accessibles

1. Objectif :

- renforcer l'offre adaptée et accessible aux personnes à mobilité réduite en complément des obligations légales, à proximité des lieux de vie :
  - Dans le cadre de l'OPAH pour adaptation des logements existants dans le parc privé ou public : au minimum 10/an
  - Dans le cadre de la construction neuve au titre de l'accessibilité : 50% des opérations réalisées en Centre-Ville.

2. Actions :

- Négociation avec les opérateurs pour que 50% des opérations réalisées en Centre Ville (UA) soient réalisées « accessibles »



- Aides financières :
  - Pour le logement neuf aidé (LLS ou accession aidée), au titre du surcoût des logements accessibles: 10 % du coût des travaux d'ascenseur dans la limite de 1000 euros par logement desservi.

G. Rénover et requalifier les quartiers anciens dégradés

Sans objet compte-tenu des caractéristiques spécifiques du parc et des quartiers des communes de la Communauté de Communes Coeur Côte Fleurie.

H. les indicateurs d'évaluation a mettre en œuvre par l'observatoire de l'habitat

INDICATEUR	SOURCE
constructions neuves commencée/an	SITADEL - DREAL
Logements détruits	COMMUNES - CCCCF – PD/PC
LLS commencés /an	DDTM
Logements en Accession aidée commencés/an	ORH
Taille des logements construits	RGP INSEE
Logements accessibles construits	CCCCF
Logements adaptés dans le cadre de l'OPAH	OPAH
Logements ayant commencé des travaux visés par l'OPAH	OPAH
Classement par objectifs de l'OPAH	OPAH
Taille des ménages	RGP INSEE
Evolution des logements dont le niveau de confort ne répond pas aux normes sanitaires de base	RGP INSEE
Résidence principale/Résidence secondaires	RGP/INSEE



Taux de présence/équivalent habitant hors tourisme marchand	RGP / ANALYSE
Equivalent habitant tourisme marchand inclus	RGP / ANALYSE

Finalités de l'observatoire de l'habitat :

- exploiter et analyser régulièrement les données de cadrages sur l'évolution du marché local de l'habitat afin d'anticiper, si nécessaire, une réactualisation des objectifs du PLH
- Disposer d'indicateurs actualisés pour suivre la mise en œuvre du PLH : moyens mis en place, impact des actions, résultats.

I. Dispositif de pilotage

Des groupes de travail de réflexion partenariaux, notamment avec les services de l'Etat, seront organisés afin d'affiner les indicateurs et le suivi du PLH dans le cadre de la constitution de l'outil d'observation du logement communautaire.

Afin de mieux mobiliser les partenaires du développement résidentiel de la Communauté de Communes, celle-ci considère comme essentiel de faire de ces groupes de travail l'un des axes d'investigations complémentaires de son outil d'observation dès 2013, avec une présentation ciblée à mi-chemin du présent PLH conformément aux textes en vigueur.



2 L'EVALUATION DES MOYENS FINANCIERS

OBJECTIFS		PROGRAMMATION	ESTIMATION
OPAH	Multithématique hors adaptation	540 logements (environ 3500 € / logt en moyenne)	1 890 000 €
OPAH	Adaptation des logements	180 logements (2500 € / logt)	450 000 €
LOGEMENT AIDE	Accession Aidée	500 logements (5000 €/ logt	2 500 000 €
LOGEMENT AIDE	PLS/PLUS	200 logements (2500 € / logt ou aide foncière/ apport en nature)	500 000 €
LOGEMENT AIDE	PLAI	50 logements (4500 € / logt ou aide foncière/ apport en nature)	225 000 €
ACCESSIBILITE	Construction neuve en logement aidé en centre ville	250 logements environ (1000 € / logt)	250 000 €
TOTAL HORS LOGEMENT DES SAISONNIERS A 2030			**5 815 000 € soit environ 323 000 € / an**