

SOMMAIRE

10. 241400415_rapport_10_20261022

- **1.4. Explication des choix retenus**
- **1.4. Annexe 1 – Analyse de l'impact potentiel sur l'agriculture des zones de projet (p 86)**



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

1.4. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION



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

PLU approuvé par délibération du
Conseil Communautaire en date du : 22 DEC. 2012

RÉALISATION : E.A.U.

Enregistré en Sous-Préfecture
de Lisieux, le : 27 DEC. 2012



1. Le PADD

Les objectifs du PADD ont été définis d'une part au regard d'objectifs politiques eux-mêmes définis suite aux enjeux dégagés par le diagnostic, qui montrait les tendances lourdes à l'œuvre dans le territoire, et d'autre part d'objectifs de protection de l'environnement, les deux étant étroitement corrélés.

En effet, les tendances observées dans le diagnostic conduisent presque naturellement à une pression foncière de plus en plus forte, conjuguée à une dissociation nette entre lieux de résidence et lieux d'activité, et au règne absolu d'un usage quasi purement résidentiel secondaire de l'espace, pour une population de plus en plus âgée.

Le diagnostic caractérise ce mode de développement – par ailleurs marqué par une réussite économique indéniable – comme essentiellement extensif : le développement est largement alimenté par la construction de résidences secondaires, qui, de façon indirecte, créent des emplois, mais se heurtent à la rareté foncière et au risque d'une banalisation résidentielle de l'espace, c'est-à-dire à une limitation à terme de l'attractivité en raison même du niveau d'attractivité atteint.

Le premier choix de la Communauté de Communes est de ne pas subir ces « tendances lourdes » et de mettre en place les moyens, notamment d'urbanisme et d'aménagement, permettant à la fois :

- de préserver une forte capacité de développement ;
- et de répondre aux enjeux de durabilité de ce développement.

Le second choix de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie est de porter l'effort sur un levier principal : celui de la réponse territoriale aux nouveaux besoins des populations tant permanentes que saisonnières.

En effet, dans le cas particulier de Cœur Côte Fleurie, la « matière première » de l'activité – essentiellement résidentielle et touristique –, ce sont les personnes et les ménages, résidents secondaires, touristes et excursionnistes. L'évolution de leurs besoins et de leurs habitudes de vie (bi-activité, bi-résidentialité, évolution des modes de retraite, etc.) constituent donc un levier important pour la communauté.

Le troisième choix de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie est de prendre en compte les contraintes de toute nature (foncières, économiques, résidentielles, environnementales, légales et réglementaires…), qui existent et qui constituent la contrepartie de la très forte attractivité du territoire ; mais ce choix est également de ne pas se limiter à ces contraintes, de les positiver, et d'en faire le cadre de ses politiques de développement *(« les projets s'intègrent dans des cadres de contrainte qui sont aussi des cadres de valorisation…»*).



En effet, le niveau exceptionnel de contraintes, dont l'enchevêtrement rend souvent la gestion urbaine illisible et techniquement périlleuse, n'interdit pas au territoire un véritable projet de développement.

En particulier, la limitation des extensions urbaines (réalité déjà à l'œuvre depuis les années 2000), n'interdit pas un rythme de développement soutenu, rendu possible par l'exceptionnelle attractivité du territoire, mais dans le cadre d'une inflexion à deux niveaux :

- **Une évolution plus intensive qu'extensive**, ce qui implique de renforcer la tendance à une plus grande « intensité urbaine » (déjà, depuis 2000, 92 % des nouveaux logements du territoire sont dus au renouvellement urbain et non à des extensions urbaines) ;
- **Une évolution encore davantage tournée vers le niveau d'activité** du territoire, dans tous les domaines, qu'il s'agisse de l'accueil de ménages actifs ou d'activités économiques.

Dans ce cadre, le PADD décline les objectifs concrets qui correspondent à ces choix :

- **Le premier objectif est celui de l'activité**, avec la volonté de voir le territoire maintenir un niveau élevé d'activité et d'emploi, ce qui implique une priorité renouvelée à l'accueil de jeunes actifs (politique du logement), au développement des nouvelles technologies (plan de desserte THD), au développement d'un pôle universitaire. Cet objectif suppose une hausse réelle, mais modérée, de la population totale et de la population active, avec une programmation résidentielle adaptée (incluant un évolution vers le résidentiel principal).
- **Le second objectif est celui de la qualité** sur le plan économique, touristique, social et environnemental (insertion paysagère, bocage, ressources naturelles, trame verte et bleue).
- **Le troisième objectif est celui de la diversité résidentielle** (mixité générationnelle, sociale, fonctionnelle), environnementale, et économique.

Pour mettre en œuvre ces objectifs, le PADD détermine les objectifs d'aménagement qui visent tous à mettre en œuvre une politique de développement intensif et non plus extensif.

- Ainsi, le développement se réalisera sur la base d'une évolution peu importante des lisières urbaines justifiée par les besoins de la stratégie du PLU.
- Dans ce cadre, priorité est donné aux projets dans le tissu urbain existant (les ¾ des logements à réaliser le seront au sein du tissu urbain).
- Les extensions urbaines nécessaires aux capacités résiduelles liées aux objectifs du PLU sont non seulement limitées en volume, mais également encadrées par une valorisation agricole, paysagère et environnementale.

Enfin, sur cette base, des politiques urbaines d'habitat (3 000 logements supplémentaires à long terme, soit environ 167 par an), de transport et de déplacements, de communications numériques, de développement commercial, de développement économique, sont explicités par le PADD dans l'objectif de concourir à l'atteinte des objectifs généraux.



Les objectifs de population ont été appréciés dans le PLU intercommunal au travers :

- d'une part, de l'évolution passée de la population totale (somme des populations municipales au sens du nouveau recensement général de la population réalisé par l'INSEE),

- d'autre part, de la pyramide des âges et des effets du vieillissement tels qu'analysés dans le diagnostic,

- et, enfin, d'une inflexion à la hausse de la courbe de la population en fonction des axes déterminés dans le PADD et notamment de ceux relatifs à l'accueil de populations actives dans le territoire.

L'objectif de croissance démographique reste néanmoins mesuré (+ 3 000 habitants en 2030), soit + 167 habitants environ par an en moyenne.

Il a été « calibré » en fonction d'une itération progressive où la volonté d'accueillir une population active était confrontée au potentiel et aux capacités de développement (réflexion sur la capacité d'accueil du territoire).

Cet objectif est cohérent avec le PLH précédent, tout en prenant en compte les évolutions constatées depuis l'adoption de ce PLH.

Les objectifs résidentiels ont été calculés sur la base des objectifs démographiques en prenant en compte :

- Le besoin de logements pour loger la population nouvelle, sur la base d'une évolution du desserrement résidentiel prenant en compte les caractéristiques de la population que l'on souhaite accueillir (actifs) et s'appuyant sur un relatif rajeunissement constaté dans la dernière période.

- Cette analyse aboutissait à envisager à 2030 une taille moyenne des ménages de 1,94 (contre 2,01 aujourd'hui), ce qui constitue en effet une limitation relative du desserrement liée à l'évolution envisagée pour la pyramide des âges de la communauté.

- L'évolution du renouvellement urbain et de la vacance résidentielle en fonction des tendances à l'œuvre dans le territoire. Au vu de la réalité locale, la capacité d'évolution de ces deux facteurs, s'avère faible à terme.

- La forte inflexion souhaitée pour ce qui concerne l'affectation des logements à un usage principal ou secondaire. L'hypothèse d'un rapport de 1 à 2 en faveur des résidences principales s'appuie sur la forme et la nature des développements urbains envisagés et sur les mesures contenues dans le volet « PLH » des OAP du PLU.



Cette hypothèse prolonge et amplifie les tendances actuellement à l'œuvre qui montrent une relative limitation de la part des résidences secondaires dans la construction neuve de la communauté.

Dans ces conditions, il faudrait environ 2 000 logements principaux supplémentaires pour accueillir la population envisagée à 2030, avec un objectif de limiter la progression des résidences secondaires à 1 000 unités pour la même période.

Compte-tenu de la faiblesse des coefficients liés au renouvellement urbain (2 logements par an en moyenne depuis 1999) et à l'évolution de la vacance dans les conditions exposées supra, ces besoins en logements supplémentaires aboutissent à un besoin de construction neuve (au sens du SCOT du Nord Pays d'Auge : déclarations d'achèvement et d'attestation de conformité des travaux -DAACT) du même ordre, soit 167 logements par an en moyenne. Le chiffre est à apprécier sur une longue période, les chiffres annuels pouvant varier de façon importante en fonction des dates d'achèvement des opérations.

Le tableau ci-dessous montre les modalités de calcul des objectifs de logement du PADD du PLU :

	LOGEMENTS TOTAL	RESIDENCES PRINCPALES	RESIDENCES SECONDAIRES ET LOGEMENTS VACANTS	POPULATION TOTALE (population municipale)	TAILLE DES MENAGES (nombre de personnes par résidence principale)
SITUATION 2007 (rappel)	**36 538**	10 157	26 381	20 563	2,02
SITUATION 2010	**37 400**	10 400	27 000	20 904	2,01
OBJECTIF 2030	**40 400**	12 400	28 000	24 000	1,94
EVOLUTION 2010/2030	**3 000**	2 000	1 000	3 096	

Source : chiffres 2007 et 2010 : RGP INSEE

Ces chiffres ne tiennent pas compte d'une « résidentialisation » significative (transformation « spontanée » de résidences secondaires en résidences principales), parfaitement possible, et qui aboutirait à une population supérieure sans besoins nouveaux de logements.

La consommation d'espace est fortement réduite avec une indication claire des limites de l'urbanisation. Cela constitue un exemple important de la politique du PADD de mettre en place un mode de développement plus intensif mais toujours en évolution.

Cette consommation d'espace est largement réduite par rapport à la période précédente :



- Le diagnostic a évalué la consommation d'espace (au regard des sources disponibles) à **environ 20 ha / an durant la période précédente**.
- **Le PLU** permet l'ouverture à l'urbanisation de 98,9 ha en zone AU, auxquels s'ajoutent les nouveaux hameaux intégrés à l'environnement (9 ha,) sur 18 ans (2012-2030), soit **une moyenne de 6,1 ha / an** (109 ha au total). Aucune nouvelle consommation d'espace hors zones AU n'est possible en zone A ou N.

A travers le parti d'aménagement retenu, le PADD répond logiquement aux objectifs de Développement Durable car il met en perspective les trames humaines, économiques, sociales et la trame environnementale que créent les « infrastructures » naturelles, et cela au prisme des risques naturels qui opèrent sur le territoire.

En créant un nouvel équilibre entre ces deux piliers du Développement Durable, le PADD façonne le projet du territoire et affiche une forte ambition en matière de qualité environnementale qui se décline en plusieurs points :

- **Une qualité urbaine visant la cohérence des transports, l'intégration environnementale et paysagère, la mixité des populations et des cadres de vie**

Les objectifs de conforter l'attractivité du territoire, tant sur les plans économique que résidentiel, conduisent à mettre l'accent sur le cadre de vie et sur la qualité urbaine, spécialement pour ce qui concerne les nouvelles urbanisations. Cette qualité urbaine sera mise en œuvre par une meilleure maîtrise des opérations d'aménagement (encadrement par des OAP), par une diversité des formes urbaines (mais qui ne remet pas en cause la typicité locale), moins consommatrices d'espaces ainsi que par des objectifs de qualité environnementale (énergie, assainissement, eau) et paysagère. Elle s'articule à plus grande échelle avec la politique des transports visant à étendre l'accès aux mobilités des populations sur la base d'un réseau cohérent et maillé entre les pôles urbains eux-mêmes mais également entre le territoire et un rétro-littoral qui dépasse les frontières communautaires. La mise en place progressive de nouveaux moyens de transports collectifs permettront de renforcer la cohésion territoriale, d'améliorer les conditions de déplacements et de contribuer à la maîtrise de l'énergie.

- **Un développement prenant pour principe fondamental l'économie de l'espace, la compacité urbaine et la cohérence de l'aménagement**

Pour faire face aux besoins qualitatifs et quantitatifs de la population envisagée, la réponse que propose le territoire se traduit par la nécessité de construire environ 3000 logements supplémentaires à long terme (soit environ 167 par an) et l'importance notable au renouvellement urbain (75% des logements à réaliser le seront dans le tissu urbain). Par une stratégie d'optimisation du tissu existant et de développement d'une urbanisation plus compacte (en lien avec les quartiers existants, mieux délimitée et présentant une liaison plus forte entre habitat et emploi), la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie œuvre à la préservation des surfaces agricoles et à la pérennité de l'agriculture. Celle-ci constitue sur le territoire un pôle d'excellence économique et le principal façonneur du paysage.



- **une gestion durable des ressources paysagères et environnementales par le biais d'une trame verte et bleue**

La trame verte et bleue a pour objectif de :

- maintenir et développer la diversité, que ce soit par la protection de motifs naturels d'intérêt écologique (zones humides, haies bocagères, boisements) ou par l'organisation des rapports entre les espaces naturels, agricoles et urbains (forme du développement, qualité de l'aménagement urbain…). La mise en œuvre de cette politique, combinée à une volonté forte de préservation du capital paysager (OAP pour la gestion paysagère du Mont Canisy, de la colline de Trouville-sur-Mer et des Vaches Noires), permet d'une part, de protéger et mettre en valeur les atouts environnementaux et paysagers du territoire qui fondent son attractivité, et d'autre part, de valoriser l'espace agricole et bocager comme un patrimoine commun à l'échelle communautaire.
- contenir les pressions sur la ressource en eau et le réseau hydrographique en général au regard des logiques de fonctionnement des bassins versants. Il s'agit d'intégrer dans le développement les rapports amont / aval qui ont des implications fortes sur le ruissellement et les risques naturels (inondation, mouvement de terrain).

- **La gestion des risques**

Le PADD a également pour objectif de tenir compte des risques naturels qui opèrent sur le territoire. Il définit un aménagement qui diminue l'exposition aux risques du fait d'une urbanisation plus intense et moins consommatrice d'espace et qui repose sur une gestion adaptée et contextualisée des risques.

- **La préservation et le développement de l'agriculture**

L'importance des surfaces agricoles sur le territoire fait que l'identité et la qualité de celui-ci dépendent en grande partie de la politique développée vis-à-vis des espaces agricoles. Le PADD a une volonté de préserver une agriculture productive dans un contexte périurbain et littoral difficile et met en exergue l'objectif fort de soutien à l'agriculture locale en restituant beaucoup de surfaces (qui étaient potentiellement urbanisables) en agricole et en limitant le prélèvement de terres agricoles dans le cadre du développement urbain.

- **le développement du tourisme**

Le PADD entend constituer un espace touristique qui se résume pas aux espaces les plus emblématiques (sites côtiers) et qui doit être mieux réparti et élargi à l'ensemble du territoire. Le tourisme vert ou « de nature » sera ainsi conforté sur l'arrière-littoral.



Objectifs de protection de l'environnement relevant des normes internationales, communautaires ou nationales	Rappel des choix du PADD au regard de ces objectifs
PAYSAGE La convention européenne sur les paysages de 2000 dite convention de Florence ;	Le PADD adopte un parti d'aménager qui préserve le patrimoine paysager à l'échelle du territoire : - OAP de gestion paysagère sur les trois Collines - Mise en œuvre de la politique de la trame verte et bleue qui permet de préserver la qualité paysagère des espaces ruraux - Intégration environnementale affirmée des aménagements urbains (lisières, qualité de l'aménagement)
RESSOURCES **Biodiversité** - les directives européennes dites « habitat » et « oiseaux » respectivement n° 92/43/CE du 21 mai 1992 et directive n° 79/409/CE du 2 avril 1979. - La préservation et le développement de la biodiversité issus des lois Grenelle de l'environnement **Espace** - La réduction de la consommation d'espace issue des lois Grenelle de l'environnement - La préservation de l'espace agricole **Eau** - la directive cadre sur l'eau 22 décembre 2000, transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004 et la directive eaux résiduaires urbaines du 21 mai 1991 ; - la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 qui a pour objectifs fondamentaux la reconquête de la qualité des eaux et l'atteinte en 2015 des objectifs de bon état écologique et le retour à une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins.	Le PADD met en place la politique de la trame verte et bleue afin d'assurer la pérennité des milieux naturels emblématiques et également des espaces relevant d'une nature plus ordinaire mais qui contribuent à la bonne fonctionnalité environnementale à l'échelle du territoire. Le projet permet de limiter les pressions sur les espaces naturels du territoire en choisissant une évolution plus intensive qu'extensive. Le PADD limite les pressions sur les espaces agricoles en développant un projet peu consommateur d'espace qui repose sur une volonté d'optimisation du tissu existant, sur une urbanisation en extension des agglomérations et villages existants plus compacte et mieux délimitée. Le PADD prévoit la restitution d'importantes surfaces qui étaient potentiellement urbanisables au POS mais qui retrouvent leur vocation agricole. Le PADD vise un développement qui se concentre sur les pôles urbains qui bénéficient d'un traitement collectif des eaux résiduaires urbaines, permettant ainsi de préserver la qualité écologique et physico-chimique du milieu récepteur. Le PADD met en place la politique de la trame verte et bleue afin d'assurer la préservation de la ressource en eau, tant du point de vue qualitatif qu'écologique.
RISQUES - Plan de Prévention des Risques. - Principes de non aggravation ou de réduction des risques	Le PADD adopte un aménagement qui prend en compte les multiples risques naturels répertoriés sur le territoire et intègre le principe de ne pas exposer la population à des risques supplémentaires.



NUISANCES ET POLLUTIONS **Air** - conventions internationales sur l'émission de gaz à effet de serre dont le protocole de Kyoto (notamment les articles 2 et 10 du protocole) ; - relayées par les axes du Grenelle de l'environnement (réduction des gaz à effet de serre et de la consommation énergétique)	Le territoire développe un projet qui limite l'étalement urbain en optant pour une urbanisation compacte et qui présente une liaison plus forte entre l'habitat et l'emploi. Le PADD entend améliorer la fonctionnalité territoriale en développant les circulations douces et en œuvrant à l'amélioration des mobilités (notamment collectives). Il met en place une OAP Déplacement. La Communauté de Communes envisage la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) multi-thématique qui vise notamment à l'amélioration des performances énergétiques du bâti. Le projet de territoire prend en compte les évolutions dans les domaines des réglementations thermiques ou du développement des dispositifs de production d'énergie (encadrés par des obligations d'insertion paysagère répondant au contexte morphologique et architectural des espaces urbanisés).
Bruit Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et arrêtés liés à la prise en compte du bruit (classement sonore des infrastructures de transport terrestre du 3 mars 2000, plan de prévention du bruit dans l'environnement, …).	A travers l'OAP Déplacement, le PADD a pour objectif la fluidité des déplacements, la mise en place d'un schéma des mobilités douces à l'échelle de la Communauté de Communes et l'adoption d'une démarche réflexive sur les transports collectif et le stationnement, notamment en période touristique.
Pollution des milieux aquatiques - la directive cadre sur l'eau 22 décembre 2000, transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004 et la directive eaux résiduaires urbaines du 21 mai 1991 ; - la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, qui a pour objectifs fondamentaux la reconquête de la qualité des eaux et l'atteinte en 2015 des objectifs de bon état écologique et le retour à une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins.	Voir la thématique « RESSOURCES ».



2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été établies, conformément au code de l'urbanisme :

« 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.

***2. En ce qui concerne l'habitat,** elles 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.

***3. En ce qui concerne les transports** et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs. »

Le PLU intercommunal prévoit donc des orientations appartenant à ces trois familles :

- Des OAP relatives à l'aménagement
- Une OAP relative aux déplacements, mais ne valant pas PDU car le territoire n'est pas Autorité Organisatrice des Transports (AOT)
- Une OAP valant PLH, et remplaçant le PLH actuellement en vigueur

Le Code de l'urbanisme prévoit, à l'article L. 123-5, que :

« *[…] Les travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. […] »*



2.1. Les Orientations d'aménagement et de Programmation relatives à l'aménagement

Quatre types d'orientations ont été établis. Elles contribuent toutes à la mise en œuvre d'objectifs du PADD :

- Des orientations de gestion paysagère couvrant de larges secteurs correspondant aux trois collines qui marquent le paysage de Cœur Côte Fleurie. Ces espaces nécessitent une gestion spécifique car ils présentent une grande sensibilité environnementale et paysagère ;
- Des orientations au sein du tissu urbain, pour encadrer le renouvellement urbain de cœurs de bourg et de zones d'activité ;
- Des orientations relatives aux projets dans le prolongement de ce tissu, afin de créer une nouvelle offre mixte (logements, activités, commerces…) tout en garantissant une bonne connexion entre les espaces à urbaniser et l'existant et des transitions douces avec les espaces agricoles et naturels en lisière ;
- Des orientations relatives aux Nouveaux Hameaux Intégrés à l'Environnement, crées en application de la loi Littoral.

Dans tous les cas, l'impact sur l'espace agricole (cf. étude foncière et agricole de la SAFER « Analyse de l'impact potentiel sur l'agriculture des zones de projet liées aux orientations d'aménagement et de programmation de la collectivité »: annexe 1 du présent document 1.4 du Rapport de Présentation) et la desserte pas les réseaux ont été des éléments déterminants dans la définition du périmètre et du projet d'aménagement.

▪ Les orientations de gestion paysagère

Ces orientations transversales, relatives aux collines de Trouville-sur-Mer, de Villers-sur-Mer et au Mont Canisy, définissent les actions à mettre en œuvre pour protéger les paysages et l'environnement.

Elles ont pour objectif de définir une gestion d'ensemble cohérente de ces collines, dans le respect des orientations du SCOT, en :

- Traduisant, à leur échelle, la trame verte et bleue
- Préservant les vues sur les coteaux et crêtes des collines et depuis celles-ci, vers la mer notamment en maîtrisant la morphologie des espaces bâtis ;
- Préservant le caractère paysager et la morphologie de ces milieux
- Identifiant et préservant les éléments de paysage significatifs ;
- Identifiant les coupures d'urbanisation à maintenir ;
- Identifiant les secteurs les plus sensibles, en lisière des espaces déjà urbanisés, où il conviendra d'adopter une gestion spécifique.

Ces schémas permettent de donner une lisibilité d'ensemble à la gestion de ces espaces, dont la plupart des éléments sont traduits au zonage et au règlement :

- Définition de la lisière urbaine contenant l'urbanisation, avec presque aucune nouvelle zone ouverte à l'urbanisation dans les périmètres de gestion paysagère. Au contraire, de nombreuses surfaces classées en zone NA au POS sont reclassées en zone A ou N dans le PLU, restreignant ainsi l'urbanisation et sauvegardant les terres



agricoles et naturels.

- Les quelques espaces maintenus en zone à l'urbaniser font l'objet d'une gestion spécifique, en fonction de leur impact potentiel :
    - A Touques, dans le secteur 1AUCp2, limitation des hauteurs à 4 mètres et 1 niveau, l'impact dans le paysage sera limité car les constructions projetées ne dépasseront pas la cote 65 NGF;
    - De même, à Tourgéville, pour l'écoparc artisanal (1AUEb) : hauteur et emprise au sol de chaque bâtiment limitées, toitures végétalisées, préservation et création de haies permettant l'inscription du projet dans la trame bocagère ;
    - A Villers-sur-Mer, zonage 2AUCb, avec un règlement identique à celui du secteur UCb, avec des tailles minimum de terrain pour maintenir le principe de propriétés dans un nid de verdure, générant des paysages qualitatifs et caractéristiques du pays d'Auge.
- Les coupures d'urbanisation sont traduites par un zonage N, plus rarement A, les deux étant quasi inconstructibles du fait de l'application de la loi Littoral (extension de l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations) ;
- Les cônes de vue sont préservés, par les zonages A et N, soit du fait de la limitation des hauteurs des constructions en zones urbanisées ;
- Les vues sur et depuis les coteaux sont sauvegardées également, à partie de la côte 50 ou 55 NGF, même dans les espaces déjà urbanisés, grâce à une limitation des hauteurs des nouvelles constructions à celles des constructions environnantes. Ces côtes sont reportées au plan de zonage et le règlement traduit cette obligation ;
- Les lignes de crêtes, séparant deux versants opposés, sont reportées dans l'OAP (côtes NGF 80 à 90 sur le Mont Canisy, 65 à 125 sur la Colline de Trouville sur Mer, et 80 sur la Colline de Villers sur Mer). La traduction au zonage passe par le fait que la très grande partie de ces espaces est classée en A ou N ;
- Sur le Mont Canisy, deux monuments remarquables sont également identifiés pour être mis en valeur. A Saint-Arnoult, l'ancien prieuré sera entouré d'un espace public (emplacement réservé prévu à cet effet dans le zonage). A Deauville, c'est l'ensemble du secteur de l'église Saint Laurent, sensible pas ailleurs car bien que situé en partie en deçà de la côte 50 NGF, présente une déclivité importante et dispose de nombreuses vues depuis et vers la mer, qui fera l'objet d'un traitement spécifique, grâce à un zonage ad hoc de mise en œuvre de l'OAP : secteur UCd, avec des hauteurs réduites, une emprise au sol plus faible, et des obligations de plantations plus strictes. Il en est de même sur les coteaux de la lisière de Trouville-sur-Mer.
- Les ZNIEFF sont identifiées comme espaces remarquables Nr.

Cette orientation traduit la volonté du PADD d'une plus grande qualité environnementale (prise en compte de l'insertion paysagère) et s'inscrit dans la trame verte et bleue (corridors écologiques, haies à préserver, etc.).



▪ Les OAP du tissu urbain

Quatre d'entre elles concernent des restructurations de cœur de bourg, afin d'une part, de renforcer la vitalité et l'identité de ces espaces, grâce à une densification mesurée et à l'implantation, outre l'habitat, de commerces et services et d'autre part, de relier ces nouveaux espaces avec la ville existante.

La cinquième est relative à la zone d'activité de Touques, qui nécessite aujourd'hui une requalification.

Elles sont réalisées en lien direct avec le PADD, qui les annonce dans sa partie relative à l'aménagement (2.1.).

L'objectif de ces orientations d'aménagement et de programmation est de prévoir, outre la forme urbaine souhaitée, les connexions viaires, réaménagements de voirie, plantations, création de services publics, d'espaces de stationnement, etc. à prévoir dans le cadre de l'opération. Lorsque leur localisation est déjà connue, des emplacements réservés ont pu être mis en place. Dans d'autres cas, c'est par la négociation, et éventuellement au travers de Projets Urbains Partenariaux que ces équipements seront réalisés ; le principe de l'équipement est posé par l'OAP, mais son dimensionnement exact et sa localisation peuvent encore être affinés.

Les projets de **Blonville-sur-Mer**, qui prend appui sur l'étude du CAUE réalisée en 2009 et de **Bénerville-sur-Mer** sont assez proches quant à leurs objectifs. Ils poursuivent tous les deux l'objectif de réaménagement ou de recréation d'un lieu de centralité à proximité de la mer marquant l'identité de la commune afin de celle-ci devienne un lieu de vie et pas seulement de passage. Les liens avec la mer sont renforcés, grâce à des accès à celle-ci et la création de services et équipements à proximité immédiate de l'eau (en conformité, cependant, avec le décret plage, le cas échéant). Dans les deux cas également, la voirie sera réaménagée, voire renforcée à Bénerville-sur-Mer, pour faciliter les liaisons douces et piétonnes. Enfin, le bâti sera restructuré. Ces deux espaces présentent des constructions parfois de qualité médiocre et manquant d'identité globale. Le projet prévoit la création de nouvelles constructions, légèrement plus denses que l'existant pour créer une sensation de centralité et faciliter les mutations, avec la réalisation de commerces en pied d'immeubles le long des axes structurants.

De moindre ampleur, le projet de **Villerville** a également pour ambition de consolider un petit cœur commercial, habitat, services situé à proximité de la mairie dans le cadre d'un réaménagement permettant la réalisation d'une vraie place et un contournement de la voirie, avec la réalisation de places de stationnement et une rupture du caractère routier du site.

L'OAP relative au projet de la **Presqu'Ile de la Touques à Deauville** est en tout point similaire avec le plan et le programme de la ZAC, ayant déjà fait l'objet d'une révision simplifiée du POS. L'objectif de l'OAP est de réaffirmer le caractère majeur de la réalisation de ce projet pour le territoire (secteur d'enjeu identifié dans la DTA), et rappeler les fondamentaux de ce projet : programme mixte comprenant à la fois du logement, des activités, des commerces, des hôtels et des équipements, réaménagement de l'espace public aux abords de la Touques et du port, encouragement aux circulations douces,…



Enfin, **le site de l'hôpital et de l'Ecole Andersen à Trouville-sur-Mer** permettra de réinvestir des espaces laissés en friche suite au départ de ces équipements, grâce à un programme mixte, de lisière de centre ville, mêlant logements (en priorité à destination des actifs), équipements et espaces publics et verts connecté avec les îlots voisins.

Quant au **parc d'activité de Touques**, il s'agit de requalifier cet espace d'activité en entrée de ville et de premier ordre pour le territoire, en cohérence avec le PADD qui évoque les efforts à fournir vers la qualité des parcs d'activité, que ce soient les parcs existants ou ceux à réaliser. Le projet ayant défini de nouveaux espaces dédiés aux activités artisanales (Villers-sur-Mer, Tourgéville, la Croix Sonnet), ce site peut affirmer son caractère hôtelier et commercial en entrée de ville, le long de la Touques, et évoluer vers une zone plus mixte (commerces, équipements sur la partie Est).

Cette requalification permettra d'améliorer le fonctionnement de cette zone et son intégration urbaine, tout en valorisant les bords de la Touques, devenant un lieu de promenade.

▪ Les OAP des secteurs d'extension en continuité

Les espaces ouverts à l'urbanisation dans le prolongement des agglomérations et villages existants permettent de contribuer pour partie aux objectifs de croissance modérée de la population (bien que près de 75% des logements à réaliser le seront dans le tissu urbain, dans le cadre des OAP précitées et dans le reste du tissu, où le règlement permet des évolutions), d'accueil d'actifs, et à l'objectif de développement économique, avec une diversification tertiaire et l'accueil d'activités artisanales de proximité, qui ne peuvent pas toujours être accueillies dans le tissu urbain mixte.

En effet, l'attractivité du territoire pour une population permanente jeune active, vecteur de dynamisme, passe par une diversification de l'économie et donc des emplois proposés. Le tourisme, pôle d'excellence pour Cœur Côte fleurie, ne peut être la seule ressource économique du territoire (cf diagnostic).

Il convient de noter que l'ensemble de ces secteurs disposent à proximité de réseaux en capacité suffisantes pour les desservir, que ce soit en eau potable ou pour la gestion des eaux usées (cf. annexes sanitaires du PLU).

Le projet de la Croix Sonnet apporte une réponse à ces objectifs :

- il permettra la réalisation de près de 300 logements, sur deux secteurs, tout en répondant à un véritable objectif de mixité et d'accueil d'actifs. Le secteur Sud sera intégralement dédié à un programme destiné aux résidents permanents (dont la moitié en location), avec de grands logements ; et une partie du secteur ouest sera également consacré à de l'habitat, avec l'implantation de petits collectifs possible sur une partie du secteur, autour d'un espace public. Dans ce secteur, le règlement impose que 30 % des logements soient intermédiaires, c'est-à-dire soit en locatif social soit en accession aidée à la propriété, visant ainsi directement les jeunes actifs.
- Deux autres secteurs sont destinés à de l'activité économique :
    - une partie du secteur ouest accueillera des activités artisanales (7 ha), dans le prolongement de la zone actuelle. L'exigence qualitative sera plus grande notamment en façade de l'avenue Gabriel Just qui sera davantage dédiée aux aspects tertiaires de ces activités (traitement plus qualitatif des bureaux) ;



- et le secteur est, qui sera réalisé en deux temps, sous la forme d'un « green park », campus tertiaire aux activités High-tech, intégré dans son environnement naturel et agricole, grâce à un maillage bocager à créer, liant les différentes parties du secteur et assurant de douces transitions avec l'espace agricole environnant. Ce projet entre complètement dans l'objectif de « qualité économique » et de « qualité sociale » à travers la mixité générationnelle développées dans le PADD.

Ce projet doit faire face à plusieurs enjeux majeurs :

- La gestion des ruissellements (cf. règlement des eaux pluviales élaboré conjointement avec le PLU) impactant son aménagement
- La gestion des flux : la création de logements et d'activités entrainera une augmentation des flux routiers. Le tracé des nouvelles voies a été conçu pour assurer la plus grande fluidité possible de ces flux, avec de nombreux accès à la zone. Par ailleurs, des emplacements réservés ont été instaurés sur les routes de desserte de cette zone pour pouvoir à terme les élargir. Des pistes ou bandes cycles doivent également être réalisées le long des axes principaux.
- L'impact sur l'espace agricole : le périmètre de la zone a largement tenu compte de cet impact et les terrains ont été choisis en fonction de leur qualité agronomique. Par exemple, la pointe du secteur est, en phase 2, est prélevé sur une ancienne décharge sans aucune valeur agronomique. (cf. étude agricole en annexe 1 du Rapport de Présentation). De plus, pour être vecteur d'attractivité, de développement et d'emplois, l'espace à ouvrir à l'urbanisation doit avoir une taille suffisante et d'un seul tenant pour l'implantation d'un parc tertiaire vert.
- La mise en œuvre de la loi Littoral : cf. partie relative à l'articulation avec la loi Littoral.

L'éco-parc artisanal de Tourgéville s'inscrit également dans la volonté de maintenir des activités sur le territoire, en particulier des activités artisanales de proximité tendant à quitter la Communauté de Communes faute de locaux ou de fonciers disponibles. Il prend place sur des terrains situés dans le prolongement du bourg de Tourgéville, sur des terrains agricoles qui seront enclavés par la future déviation.

Il s'agira d'un village artisanal très innovant, recherchant une intégration parfaite à son environnement et une gestion environnementale durable : implantation des constructions en partie sud dans le prolongement des constructions existantes et afin de libérer l'amorce des coteaux du Mont Canisy, emprise et hauteur des constructions très limitées, architecture novatrice et harmonieuse sur l'ensemble de la zone, toitures végétalisées, maillage bocager au sein du secteur dans le prolongement du maillage existant, gestion douce des eaux pluviales. Ces exigences fortes nécessiteront très certainement la réalisation d'une ZAC en régie directe.

L'impact environnemental a également été pris en compte à travers l'inconstructibilité de toute la partie est, présentant une présomption de corridor humide.

A **Villers-sur-Mer**, l'OAP a pour objectif de structurer la lisière sud en poursuivant l'urbanisation jusqu'à la voie ferrée, dans le cadre d'un programme totalement mixte, intégré dans une trame bocagère existante et renforcée :

- Le prolongement qualitatif du parc d'activité actuel existant, avec une amélioration des accès (réalisation d'un rond-point), qui desservira les différents espaces, et de l'innovation architecturale, avec une référence à trouver à l'architecture des bâtiments annexes du musée Paléospace. Ce parc aura également une partie dédiée aux



activités commerciales complémentaires aux activités de centre-ville et répondant aux besoins des habitants de la commune ;

- La réalisation de logements, dont 30 % de logements intermédiaires destinés aux actifs (accession aidée et/ou en locatif social), plus denses à proximité du bâti existant, et moins en lisière avec les espaces agricoles afin de réaliser une transition douce ;
- Une place importante laissée aux modes doux, moyen de déplacements privilégié avec le reste de la commune et en lien avec les marais voisins, espaces de loisirs et de détente.

L'OAP de **Blonville-sur-Mer** a pour objectif de garantir la qualité du développement résidentiel dans le prolongement naturel (continuité, cohérence et bouclage de la lisière actuelle urbanisée) des développements récents dans le sud de la commune :

- amélioration des connexions avec les quartiers existants (tracé viaires, modes doux),
- maintien et recréation de haies bocagères comme écrin paysager,
- évolution vers des formes urbaines plus intenses, avec des maisons de villes mitoyennes et des alignements à trouver, dans la partie en lien avec le tissu existant
- un programme qui s'adresse aux jeunes actifs avec 30 % de logements intermédiaires (locatifs sociaux et/ou accession aidée).

Enfin, l'OAP de **Touques** a pour objectif de restructurer cette lisière, actuellement mal définie, avec un camping sur l'emplacement actuel du secteur de projet.

En lisière des coteaux du Mont Canisy, l'objectif est ici de travailler une lisière bien intégrée, transition douce entre les espaces bâtis en aval et les espaces naturels du Mont Canisy. C'est pourquoi le projet sera nécessairement constitué de constructions basses et de préférence en référence à l'architecture contemporaine, voire en HQE.

Quant à l'aménagement du secteur, il devra recréer et prolonger la trame bocagère, en particulier en lisière du secteur, qui limitera la perception des constructions depuis le Mont Canisy : garantir les connexions viaires et douces avec les quartiers existants et recréer des espaces de convivialité par exemple autour d'une place.

▪ Les Hameaux nouveaux intégrés à l'environnement

Le territoire étant très contraint (cf diagnostic), les espaces de développement de l'urbanisation et les capacités d'évolution dans le tissu ne permettent pas d'atteindre les objectifs fixés dans le PADD, en particulier les objectifs de développement touristique.

Les deux hameaux nouveaux prévus par le PLU, situés à Villerville, répondent à une problématique spécifique. En effet, les PPR empêchent tout développement de la commune au sein ou dans le prolongement du tissu urbain.

- Afin de ne pas perdre d'habitants et de poursuivre la croissance du nombre de résidences principales à parité à celui des résidences secondaires, un hameau nouveau est créé au lieu dit du **« Bout du Haut »,** sur le plateau, dans un secteur agricole en lisière d'un espace boisé.
    - La desserte par le réseau d'eau potable être réalisé grâce à des conventions passées avec Criqueboeuf, qui dispose de réseaux situés à proximité immédiate du secteur. Quant à l'assainissement, il sera non collectif.
    - L'aménagement prévoit un retrait par rapport à l'espace boisé, via une bande



inconstructible de 25 m de longueur, traduite dans le règlement par un retrait de 15 mètres par rapport à l'Espace Boisé Classé (EBC)

- Une voirie traversante sera créée avec un accès restreint rue Thomas Jean Montsaint. En effet, cet accès rejoignant un EBC constitué d'arbres espacés les uns des autres limitant ainsi l'impact du hameau sur le paysage, ne pourra porter atteinte aux boisements existants.
- Une intégration à l'environnement qui passe par le paysagement : préservation et création de haies, en particulier en lisière du secteur, et des retraits des constructions par rapport aux lisières bordées par des voies afin de limiter leur visibilité.
- Un aménagement qui reprend les caractéristiques de hameaux : constructions groupées autour d'un espace public, de formes variées, parfois mitoyennes et semi collectives ou en petits collectifs, pour un total d'environ 25 logements maximum ; réalisation d'un équipement public (sans doute une école, l'école de Villerville étant actuellement un peu trop petite et souhaitant se repositionner géographiquement afin de capter les enfants de Villerville partant à l'école de Hennequeville dans la commune voisine).

- Dans un objectif de développement de l'offre touristique en complément de l'activité principale d'exploitation (vergers et cidrerie), le PLU permet la création d'un hameau organisé autour de la **Ferme de la Bergerie**, dont la viabilité en l'état actuel n'est pas assurée. Ce projet prévoit la création de nouveaux bâtiments, organisés de manière symétrique par rapport au corps de ferme existant et dans le même volume, maintenant la logique géométrique des voies et chemins existants, et préservant les meilleurs arbres du verger et les vues sur celui-ci.

2.2. L'Orientation d'aménagement et de Programmation relative aux déplacements

Bien que cette orientation d'aménagement et de programmation n'ait pas valeur de Plan de Déplacements Urbains, elle réunit toutes les actions mises en place dans le cadre du PLU en vue de limiter les déplacements motorisés.

Elle est également à considérer comme un programme d'objectifs et d'actions à discuter avec l'AOT.

Les schémas (thématiques autour des déplacements quotidiens et plus touristiques) indiquent à la fois les réseaux existants (transports collectifs, pistes cyclables, itinéraires de randonnée, etc.) et les points nécessitant des améliorations : desserte des principaux pôles de flux rétrolittoraux, connexions avec Pont l'Evêque, connexions à améliorer entre le littoral et les gares dans une optique d'amélioration de l'offre ferrée et de constitution des pôles multimodaux,…

Ils indiquent également les sections à réaliser pour compléter le réseau de pistes cyclables, à court et plus long termes.



2.3. L'Orientation d'aménagement et de Programmation relative aux à l'habitat

PLU intercommunal d'une Communauté de Communes ayant la compétence en matière d'habitat, ce PLU tient lieu de PLH.

La première partie relative au PADD a expliqué comment ont été définis les objectifs relatifs à l'habitat et leur équivalence par rapport aux PLH classiques.

L'OAP habitat définit un plan d'actions et de programmation du PLH.

Le PLH actuel a servi de référence à ce nouveau projet, qui s'inscrit dans une ligne similaire, mais en adaptant certaines politiques devenues inappropriées ou dont l'expérience a démontré leur inefficacité. La volonté qui a conduit aux choix énoncés dans l'OAP Habitat est de se fixer des objectifs réalistes, correspondant aux capacités du territoire et qui pourront être mis en œuvre plutôt que l'énoncé de grands principes non suivis d'une application concrète.

Les objectifs chiffrés de création de logements ont légèrement été revus par rapport à la période précédente, tout en restant compatible avec les objectifs du SCOT, dans un principe de réalité : les capacités du territoire ne permettent plus la même croissance que ces 20 dernières années. Parmi les 3000 logements à réaliser, 25% le seront en accession aidée ou en locatif social. Le volet réglementaire du PLU permet la mise en œuvre de cet objectif grâce aux 30% imposés dans les nouvelles opérations ainsi que sur quelques terrains ciblées dans le tissu urbain. Par ailleurs, les communes et la Communauté de Communes poursuivront les efforts de négociation avec les opérateurs et ses actions ponctuelles, au fur et à mesure que se présentent des opportunités, pour atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée, comme elle a toujours su le faire jusqu'à présent.

La répartition de cette offre a été faite en fonction des capacités des différents secteurs à accueillir de nouveaux logements, en privilégiant les pôles de Trouville-sur-Mer et Deauville, qui disposent d'une gare.

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.

La mise en place de cette OPAH sera accompagnée d'aides financières accordées par la Communauté de communes, qui abonderont les aides accordées par l'ANAH.



Les dispositifs mis en place s'adressent aux publics ayant des difficultés particulières à se loger sur le territoire, alors même que leur présence est indispensable à son dynamisme et son attractivité (saisonniers, étudiants, jeunes familles), avec des actions concrètes pour apporter des solutions. Celles-ci pourront la forme de dispositifs coercitifs (programmation du PLU), de projets directement portés par la Communauté de Communes ou les communes (maison des saisonniers) ou d'aides financières.

Un dispositif est mis en place pour faciliter l'accès au logement des personnes à mobilité réduite d'autant plus que la population de Cœur Côte Fleurie est vieillissante. Outre les évolutions législatives qui imposent que tous les nouveaux logements soient adaptés ou adaptables, le PLH définit des objectifs, accompagnés d'abondements financiers :

- d'adaptation du parc existant, dans le cadre de l'OPAH ;
- et d'accessibilité des nouveaux logements dans les cœurs de ville.

Enfin, l'observatoire mis en place sera amélioré, grâce à la mise en place d'indicateurs plus pertinents, qui permettront de vérifier la réalisation des objectifs définis dans l'OAP Habitat.



3 Le zonage et le règlement

3.1. Les principales évolutions du POS au PLU

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 et enfin la loi Grenelle II (Engagement National pour l'Environnement) du 13 juillet 2010 ont profondément remanié les outils réglementaires du PLU, l'amenant de plus en plus vers un urbanisme de projet et un outil de programmation.

Les principaux changements concernent :

- la réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui placent le projet au cœur du PLU ;
- les changements de nomination et de nature des zones, en particulier des espaces agricoles et naturels, dont la vocation est davantage protégée, à l'exception des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (micro-secteurs constructibles) ;
- quelques modifications dans la structure du règlement : suppression de l'article 15 sur le dépassement de COS, refonte des articles 1 et 2 (tout ce qui n'y est pas cité est autorisé sans condition), minima parcellaires encadrés et limités à des cas particuliers. Ces évolutions marquent à la fois la volonté d'aller vers plus de mixité des fonctions urbaines et plus d'intensité ;
- l'évaluation environnementale, obligatoire pour les territoires littoraux ouvrant plus de 50 ha à l'urbanisation et qui renforce la prise en compte et l'impact du PLU sur l'environnement ;
- dans la procédure, une concertation plus large avec les habitants qui sont impliqués tout au long de l'élaboration du PLU et non plus seulement au stade de l'enquête publique.

L'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme prévoit que : « *Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.* »

De plus, la loi Littoral datant de 1986, pourtant ancienne, a connu des jurisprudences permettant de mieux appréhender sa portée et impacte beaucoup la réalisation du document.

Il est à noter que les communes de Vauville et de Saint-Pierre Azif n'étaient pas couvertes par le précédent POS districal. Vauville disposait de son propre POS et Saint-Pierre-Azif était soumis au RNU.



3.2. Le zonage du PLU

▪ Le principe du zonage

Les lois SRU, Urbanisme et Habitat, et Grenelle II ont profondément remanié les outils réglementaires du PLU.

Outre les changements de dénomination de zones, c'est l'esprit qui évolue autour de deux principes :

- Une plus grande mixité des fonctions urbaines : les zones mixtes, où la plupart des destinations sont admises, deviennent la norme. Les zones spécialisées, où des destinations sont interdites au sein de zones mixtes, doivent être justifiées ;
- Une plus forte protection de la vocation agricole et naturelle de ces zones, avec une stricte limitation des constructions qui y sont admises. Cependant, pour tenir compte de la présence de nombreuses habitations au sein de larges zones agricoles ou naturelles, le législateur a introduit la possibilité d'identifier des micro-secteurs constructibles (STECAL). Dans des territoires littoraux, ces secteurs sont identifiés lorsqu'ils ne présentent plus à proprement parler des espaces agricoles ou naturels. Non constitutifs de support de continuité permettant une extension de l'urbanisation, ils ont une constructibilité limitée.

L'ensemble du territoire, y compris la mer, reste divisé en zones et en secteurs, auxquels s'appliquent des dispositions réglementaires spécifiques opposables à tous les projets de constructions, travaux et aménagements. Mêmes les travaux qui ne sont pas soumis à autorisation ont obligation de respecter les règles définies au PLU.

Le zonage du PLU a beaucoup évolué par rapport au POS précédent, d'une part parce que les objectifs définis dans le PADD ont changé, et d'autre part du fait des évolutions législatives et jurisprudentielles, qui imposent notamment une prise en compte plus forte de la loi Littoral.

Le territoire est découpé en 4 familles de zones :

- Les zones urbaines
- Les zones à urbaniser
- Les zones agricoles
- Les zones naturelles

Les familles des zones urbaines et à urbaniser sont composées de plusieurs zones, comprenant chacune un règlement en 14 articles.

Des spécificités ont nécessité la réalisation de secteurs au sein de chaque zone, identifiés par une lettre ajoutée en minuscule au nom de la zone (ex. UAa).

Le zonage et le règlement du PLU se sont attachés à traduire les réalités du tissu urbain existant. Ils intègrent les nécessaires évolutions des constructions existantes, définit les règles de construction des nouveaux bâtiments et protègent les zones agricoles et naturelles.



L'affectation des différents zonages sur le territoire permet de conforter les vocations et caractéristiques morphologiques existantes dans les sites urbains constitués. Elle permet également d'inscrire et de permettre à certains espaces, notamment ceux de renouvellement urbain, d'évoluer et de se transformer afin de répondre aux besoins du territoire, d'en créer de nouveaux et ainsi d'anticiper et de participer à ses métamorphoses synonymes de vitalité.

▪ Les différentes zones

Les zones urbaines

Les zones urbaines sont définies par le code de l'urbanisme comme les *« secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »* (article R. 123-6 du Code de l'urbanisme).

Dans l'ensemble, elles ont vocation à accueillir une mixité de fonctions urbaines, même si l'habitat y prédomine, à condition que l'ensemble de ces vocations soient compatibles entre elles : activités non nuisantes, commerces, équipements, …

Seules les zones d'activités économiques disposent de zones propres, du fait de leur nature, incompatibles avec la présence d'habitat.

Si les dominations reprennent celles du POS actuel, leurs délimitations et les règles applicables ont largement été retravaillées pour tenir compte de ce qui a été réalisé et s'appuyer davantage sur les morphologies existantes, en permettant leurs évolutions, et les évolutions législatives et jurisprudentielles, notamment sur le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

Une plus grande harmonisation à l'échelle du territoire a été recherchée.

Elles se subdivisent en plusieurs zones pour marquer et perpétuer la diversité des formes urbaines présentes sur le territoire (implantations, hauteurs, emprise au sol,…), et pour marquer la spécificité de leur vocation (zones économiques).

Les différentes zones sont :

- la zone UA : correspondant aux centres anciens denses existants des communes littorales ou rétro littorales et au centre urbain à constituer (Bénerville-sur-Mer). Ce sont les zones marquées par la plus grande mixité des fonctions
- les zones UB et UC : ce sont des zones actuellement majoritairement résidentielles, même si toutes les destinations de constructions sont admises et favorisent une certaine diversité. Les premières sont majoritairement constituées d'habitat collectif, les secondes d'habitat individuel
- la zone UG : il s'agit des centres bourgs ruraux, support de continuité pour le développement de ces communes, ne présentant pas les mêmes caractéristiques urbaines que les centres anciens zonés en UA.
- la zone UT : zone mixte située à Deauville, elle couvre le périmètre de la ZAC de la Presqu'Ile de la Touques
- la zone UE : zone dédiée aux activités économiques.



Pour la plupart, ces zones comportent des secteurs dont les caractéristiques justifient une identification particulière.

Les zones urbaines représentent 1396 ha, soit 20,0% du territoire.

La zone UA

- **Description**

Il s'agit des centres-villes des communes de Villers-sur-Mer, Blonville-sur-Mer, Deauville, Trouville-sur-Mer (ex-zone UZ du POS), Villerville et Touques. Elle couvre les centres anciens existants, au caractère plus dense et groupé, avec des constructions en front bâti et implantées à l'alignement. A Blonville-sur-Mer, ce centre a été élargi aux abords immédiats pour faciliter les mutations et le renforcer.

A Bénerville-sur-Mer, c'est une zone UA ex nihilo qui est créée. L'enjeu est de constituer un centre-ville dans cette commune qui n'en dispose pas actuellement. Ici, le zonage ne s'est pas appuyé sur les morphologies existantes, mais celles qui seront souhaitées dans l'avenir.

Cette zone permet une très large mixité des fonctions (toutes sont autorisées, dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances) et présente des densités plus fortes que dans les autres zones.

- **Objectifs**

- encourager la diversité des fonctions avec la coexistence d'habitat et d'activités, en particulier des bureaux, des commerces et des hôtels, dont la présence doit être préservée voire, parfois, renforcée

- promouvoir la mixité sociale et générationnelle : actifs, personnes âgées et à mobilité réduite, saisonniers, étudiants, …

- préserver l'ambiance urbaine marquée par des fronts bâtis à l'alignement et une diversité architecturale

- faire prévaloir les ZPPAUP ou AVAP lorsqu'elles existent (indice « z » accolé au nom de la zone)



- **la zone UA**





La zone UB

- **Description**

La zone UB correspond très majoritairement aux secteurs d'habitat collectif répartis sur tout le territoire. Ils sont souvent issus d'opérations récentes (depuis les années 60), opérations isolées ou groupées (Villers 2000).

Elles ont été réduites et simplifiées par rapport au POS qui comportait 2 zones UB : 1UB et 2UB, la première ne s'appliquant qu'à Deauville.

La zone 2UB était très largement située à proximité du littoral, au sein des espaces proches du rivage.

Le PLU a limité la zone UB aux secteurs présentant d'ores et déjà une majorité d'immeubles collectifs, au sein desquels la réalisation de nouveaux immeubles ne constituera pas une extension de l'urbanisation plus que limitée.

La zone UB (hors secteurs) est souvent située dans le prolongement des centres villes (UA) (Deauville, Trouville-sur-Mer, Touques, Bénerville-sur-Mer) et constitue un espace de transition entre l'espace dense de centralité et la zone pavillonnaire, ou à proximité du littoral (Tourgéville, Bénerville-sur-Mer).

A Trouville-sur-Mer, dans le secteur de la Croix Sonnet, elle correspond à une opération de construction en cours, à proximité du lycée.

A Saint-Arnoult, la zone UB constitue le centre-ville récemment réalisé avec des commerces en pied d'immeuble.

La zone UB comprend 2 secteurs :

- le secteur UBa, correspondant aux opérations réalisées sur le littoral, avec une emprise au sol plus faible, laissant une large place aux espaces végétalisés et aux percées visuelles ;

- le secteur UBb, sur les coteaux du Mont Canisy et des Vaches Noires, avec une emprise au sol identique à celle du secteur UBa et des hauteurs plus limitées dégageant ainsi les lignes de crêtes.

- **Objectifs**

- Maintenir le caractère aéré des zones d'habitat collectif, créant des transitions entre les centres denses et les zones d'habitat individuel

- Permettre une mixité des fonctions en autorisant toutes les destinations non nuisantes, mais en limitant la taille des commerces pour laisser aux zones « centre » la fonction commerciale principale

- Permettre des extensions limitées de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage aux gabarits similaires à l'existant.

- Tenir compte de l'environnement et du relief via les deux secteurs

- Faire prévaloir les ZPPAUP ou AVAP lorsqu'ils existent (indice « z » accolé au nom de la

zone ou du secteur)

- **la zone UB et ses secteurs**





La zone UC

- **Description**

Cette zone est principalement composée d'habitat individuel ou groupé, qu'il soit ancien (à proximité des centres, à Deauville ou Villers-sur-Mer par exemple) ou plus récent, sous forme de lotissements.

Elle est plus étendue qu'au POS puisqu'elle intègre une partie des zones UB et l'ensemble de la zone UD.

En revanche, une partie de la zone 1UC du POS, qui permettait la réalisation d'immeubles collectifs, a été basculée en zone UB dans le PLU. La partie restante est zonée en UC, avec des hauteurs moindres que ce que permettait le POS en 1UC (lisière des coteaux de la colline de Trouville-sur-Mer et du Mont Canisy à Deauville).

Elle intègre également les zones NA qui ont été urbanisées sous forme de lotissements en habitat individuel, groupé ou semi-collectif.

La zone UC correspond aux formes les plus fréquentes : maisons individuelles ou accolées deux à deux, en retrait par rapport aux voies, avec une emprise au sol assez faible (moins de 30% en général).

Plusieurs secteurs ont été créés :

- le secteur UCa, au gabarit identique à celui de la zone UC (hauteur, retrait par rapport aux voies) mais avec une intensité plus forte : implantations parfois sur les deux limites, emprise au sol plus importante, ...

- le secteur UCb correspond en grande partie à la zone UD du POS. Il s'agit des constructions, souvent anciennes, individuelles mais de gabarit assez important, avec parfois des dépendances (domaines) sur de très larges parcelles.

- le secteur UCc ne diffère que par les hauteurs admises, moins importantes, correspondant aux hauteurs généralement rencontrées dans ces secteurs : R+1 ou R+ combles.

- enfin, le secteur UCd répond aux OAP de gestion paysagère des collines (secteurs hachurés « densité faible et renforcement des boisements), avec un règlement qui permet une plus grande intégration paysagère dans ces secteurs particulièrement sensibles.

- **Objectifs**

- Permettre une évolution du bâti en douceur : réalisation d'un niveau supplémentaire par rapport à ce qui est généralement rencontré (R+c) et une emprise au sol un peu supérieure à celle qui prédomine : les constructions existantes peuvent s'agrandir et les nouvelles constructions peuvent être réalisées avec une plus grande intensité. C'est dans cette zone et dans la zone UA que la majeure partie des logements pourra être réalisée. C'est pourquoi, l'intégration du nouveau bâti au tissu urbain a été privilégiée sans rupture morphologique forte afin de tendre vers une évolution et non une révolution de l'environnement bâti.

- Maintenir une diversité de formes urbaines grâce aux secteurs et tenir compte des problématiques locales (expositions aux vues, etc.)

- Travailler sur le gabarit, plus que sur le type d'habitat, avec de petits immeubles collectifs



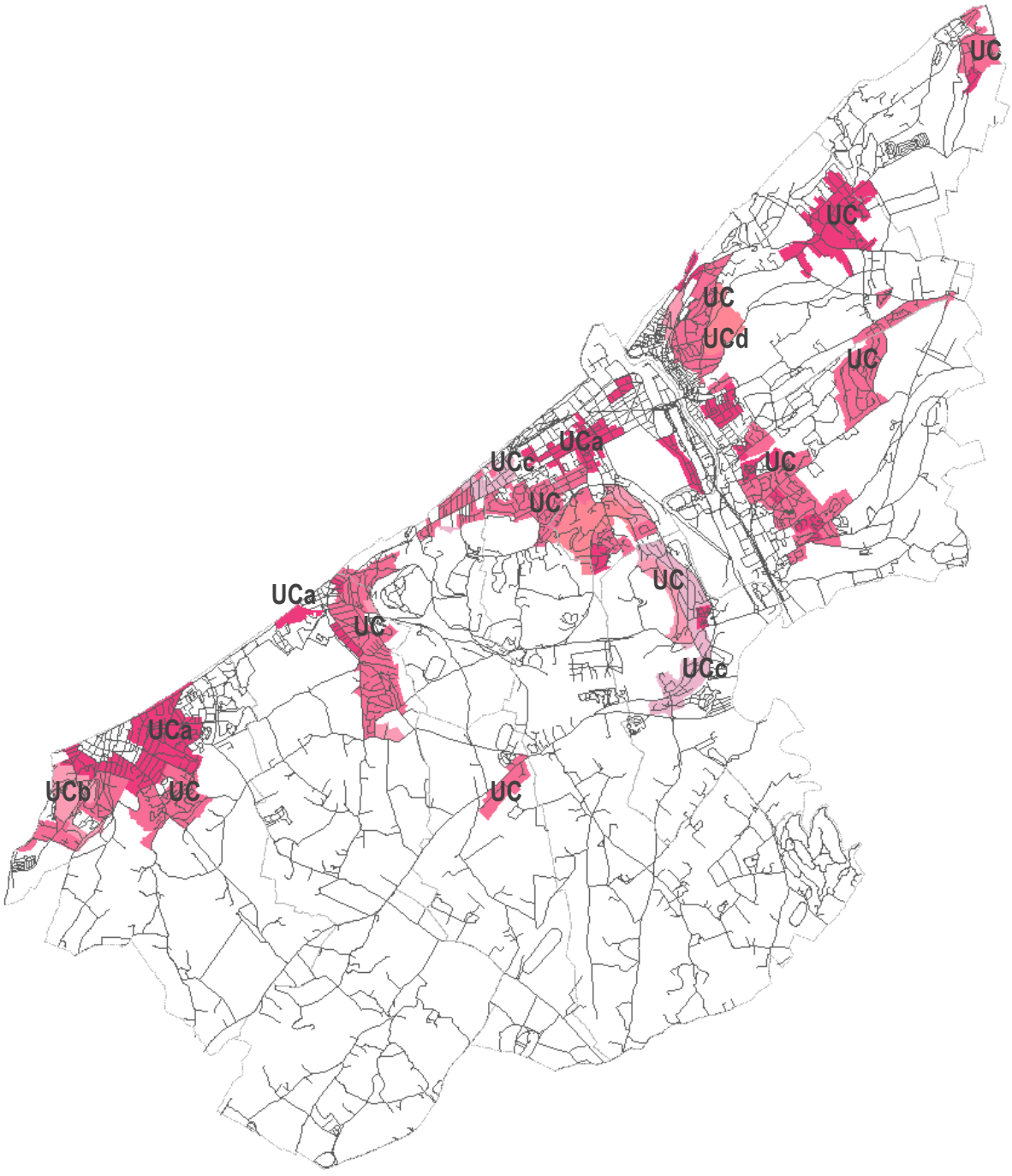
possibles dès lors qu'ils sont respectueux des gabarits imposés.

- Permettre une mixité des fonctions en autorisant toutes les destinations non nuisantes, mais en limitant la taille des commerces pour laisser aux zones « centre » la fonction commerciale principale

- Conserver le caractère limité des extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

- Faire prévaloir les ZPPAUP ou AVAP lorsqu'elles existent (indice « z » accolé au nom de la zone ou du secteur)

- **la zone UC et ses secteurs**





La zone UG

- **Description**

Cette zone correspond aux bourgs centres ruraux des communes de Vauville et Tourgéville.

Ces espaces constituent des supports de continuité au sens de la loi Littoral (villages).

Ils sont composés de bâti ancien, souvent d'origine agricole, et de constructions plus récentes, individuelles.

La morphologie est assez similaire à celle de la zone UC, avec des constructions en retrait plus ou moins important et des hauteurs n'excédant pas R+1+1 comble. La zone se distingue en revanche par une architecture plus traditionnelle et homogène, créant une ambiance très différente des zones pavillonnaires UC.

- **Objectifs**

- permettre un développement modéré et harmonieux des bourgs, en autorisant une légère extension de l'enveloppe urbaine, et dans un style respectueux de l'architecture normande du Pays d'Auge.

- **la zone UG**





La zone UE

- **Description**

La zone UE correspond aux zones d'activités économiques de Cœur Côte Fleurie, situées entre la Touques et la RD 677 à Touques et entre la RD 27A et la Touques à Saint Arnoult et Deauville. Une zone artisanale à Villers-sur-Mer ainsi que dans le secteur de la Croix Sonnet à Trouville-sur-Mer est également classée en zone UE.

Il s'agit d'une zone mixte, où les activités de toutes natures coexistent : artisanat, commerce, hébergement hôtelier, petites activités industrielles, équipements.

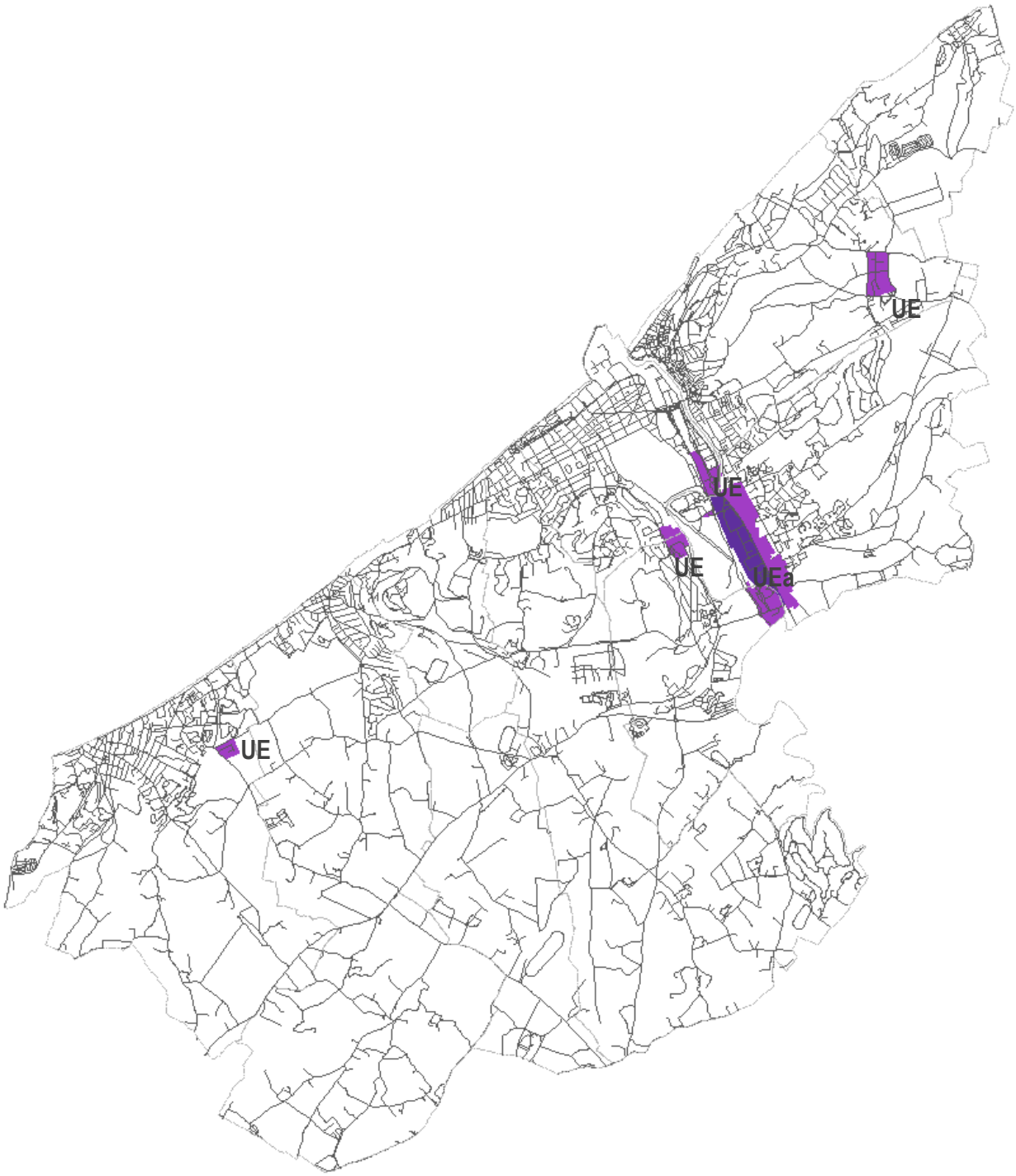
Toute la partie située sur la commune de Touques ente la RD 177 et la Touques fait l'objet d'un secteur UEa, dédié uniquement aux activités commerciales et hôtelières. Ce secteur comprend actuellement encore quelques constructions ayant une autre destination mais n'a pas vocation à les conserver en entrée de ville. Cette zone accompagne l'OAP sur le secteur, qui prévoit la requalification de celle-ci.

- **Objectifs**

- Maintenir la présence d'activités économiques et de commerces spécialisés ne trouvant pas leur place en centre-ville
- Limiter les nuisances liées à la présence de ces activités (flux, bruits,…) pour les habitants, en les regroupant dans une zone distincte
- Permettre la mutation de zones d'activité ponctuellement industrielles vers des activités plus compatibles avec l'image de la Communauté de Communes et son attrait touristique.



- **la zone UE et son secteur UEa**





La zone UT

- **Description**

Cette zone correspond au périmètre de la ZAC de la Presqu'Ile de la Touques, projet stratégique situé Deauville déjà identifié dans la DTA et traduit dans une OAP.

Cette zone a déjà fait l'objet d'une révision simplifiée n°1 du POS.

- **Objectifs**

Permettre la réalisation de la ZAC telle qu'elle a été programmée et conçue dans le dossier de réalisation et dans la révision simplifiée n°1 du POS.

- **la zone UT**





Les zones à urbaniser

Ont été classés en zones à urbaniser les *« secteurs naturels de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation »* (article R. 123-6 du Code de l'urbanisme).

Elles ont très largement été réduites par rapport aux zones NA du POS et sont conformes à la loi Littoral. Pour permettre la délivrance des autorisations d'urbanisme ces dernières devront être réalisées de manière phasée dans le temps afin que les premières constructions soient dans le prolongement de l'agglomération actuelle, les autres constructions venant elles-mêmes en continuité des premières…

Lorsqu'elles disposent à proximité de réseaux suffisants pour les desservir, elles sont appelées 1AU. Si une zone ne dispose pas des réseaux suffisants à proximité, elle est classée en 2AU et son ouverture à l'urbanisation est suspendue à la réalisation de ces réseaux (en particulier l'arrivée de l'eau potable, cf. annexes sanitaires).

Le PLU comprend 4 types de zones à urbaniser, se référant aux zones urbaines existantes. La principale différence entre ces zones et les zones urbaines est la desserte par les réseaux :

- la zone 1AUC se réfère, en termes de règles et donc de morphologie souhaitée, à la zone UC. Elle comprend cependant deux secteurs spécifiques, instaurés pour traduire les orientations d'aménagement et de programmation :
    - 1AUCp1 : secteur de la Croix Sonnet à Trouville-sur-Mer, avec des hauteurs qui peuvent être plus importantes sur une partie du secteur, autour d'un espace public
    - et 1AUCp2 à Touques, aux faibles hauteurs (4 mètres de hauteur plafond maximum)
- la zone 2AUCb à Villers sur Mer, qui se réfère au secteur UCb de la zone UC et dispose d'un règlement identique.

- la zone 1AUG à Tourgéville se réfère à la zone UG et reprend un règlement identique puisqu'il s'agit d'une extension du centre-bourg.
- la zone 1AUE à la Croix Sonnet (communes de Trouville-sur-Mer et Villerville), Villers-sur-Mer et l'écoparc de Tourgéville (dans ces deux dernières communes, il est créé un secteur 1AUEb, avec des hauteurs plus basses) fait écho à la zone UE, mais avec un règlement légèrement différent destiné à traduire l'orientation d'aménagement et de programmation. L'objectif est de développer les activités tertiaires et de pointe sur le territoire, les activités artisanales ; dans un cadre très qualitatif : architecture contemporaine et novatrice recherchée, emprise au sol et hauteurs ayant pour objectif un aspect plus urbain, moins « zone d'activité » traditionnelle; en zone 1AUEb, l'insertion paysagère est renforcée.
- la zone 2AUCb à Villers-sur-Mer, qui se réfère au secteur UCb de la zone UC et dispose d'un règlement identique.



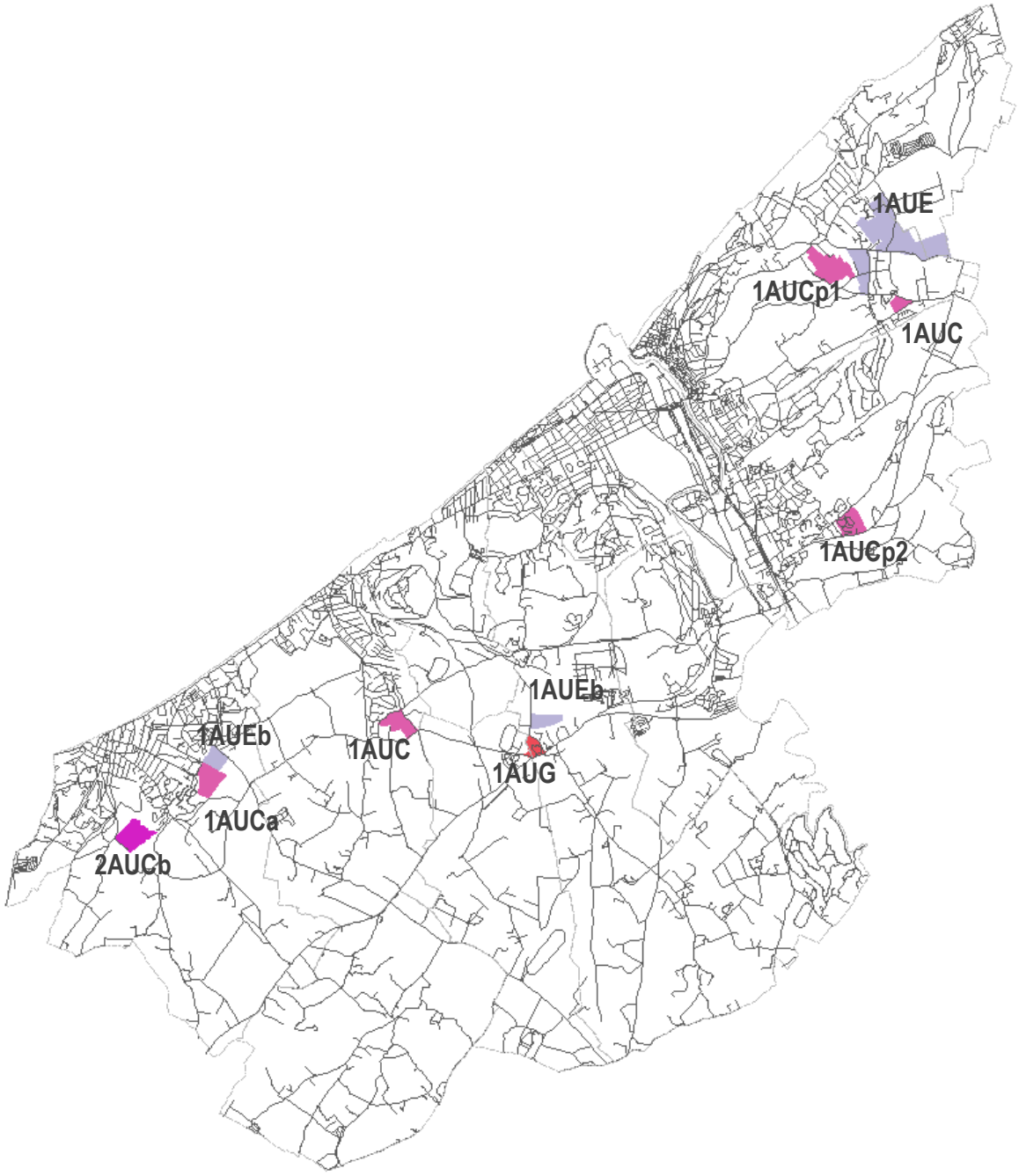
Elles font presque toutes l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, à l'exception des zones 1AUG et 2AUCb, qui seront urbanisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements et non dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone 1AUG, représentant une faible superficie et située dans le prolongement immédiat du centre-bourg de Tourgeville sera urbanisée selon les demandes d'autorisation d'urbanisme, sans projet d'ensemble.

La zone 2AUCb est destinée à être urbanisée à long terme. C'est pourquoi, les règles applicables (et non une OAP) ont semblé seules pertinentes pour son urbanisation.

Les zones à urbaniser représentent 98,5 ha, soit 1,4 % du territoire.

- **Les zones AU et leurs secteurs**





La zone agricole

- **Description**

Il s'agit de la plus grande zone du territoire, fortement marqué par son activité agricole traditionnelle et équine (cf. annexe 2 du diagnostic).

Ont été classés en zone A, conformément à l'article R. 123-7 du Code de l'urbanisme, *« les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. ».*

Il s'agit en grande partie de prairies et de vergers.

Elle comprend également des constructions isolées existantes, typiques de l'urbanisation « mitée » du pays d'Auge, qui n'ont plus toujours une vocation agricole, mais sur lesquelles aucune extension de l'urbanisation n'est possible.

La zone A n'a pas vocation à recevoir d'autres constructions que les constructions agricoles ou certaines activités accessoires et directement liées à l'activité agricole (par exemple un petit local de vente directe ou le logement de l'agriculteur lorsque sa présence est indispensable à proximité de l'exploitation).

Elle comprend un secteur Asb, créé en application de l'article L. 123-1-5 14° : *« **Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »*.

Si l'objectif n'est pas tant de leur permettre une constructibilité, force est de constater que ces micro-secteurs bâtis, comprenant un nombre conséquent de constructions assez groupées avec leurs jardins, ne présentent plus un caractère agricole et ne peuvent être zonés comme tels. Ils ont été zonés au plus près des constructions existantes pour éviter une nouvelle extension au delà de l'enveloppe urbaine existante qui constituerait nécessairement une extension de l'urbanisation.

Etant situés au sein d'une large zone A, ils sont rattachés à cette zone et non à la zone N.

Le bourg de Saint Pierre Azif constitue une exception : il est situé en secteur Asb, et non UG. En effet, bien que constituant en principe le support de continuité en tant que village, les réseaux d'eau potable desservant le bourg ne disposent pas des capacités suffisantes pour desservir plus de quelques constructions supplémentaires (en dents creuses). C'est pourquoi il entre plus dans la définition d'un secteur de la zone A que dans celle d'une zone « urbaine ».



Les nouveaux hameaux intégrés à l'environnement créés à Villerville, dans un environnement agricole, font l'objet d'un secteur Anh, « secteur de taille et de capacité d'accueil limitée » puisqu'ils n'accueilleront qu'environ 25 logements pour le hameau du Bout du Haut et un équipement touristique de même gabarit que l'existant pour la Bergerie.

Le zonage des constructions existantes en zone A et N

La conjugaison de l'application de la loi Littoral d'une part, et des articles R. 123-7 et R. 123-8 du Code de l'urbanisme, rend difficile le zonage des multiples constructions diffuses au sein de larges zones A ou N.

Il a été choisi :

- de n'identifier que les ensembles constitués de constructions nombreuses (au moins une dizaine environ) et implantées de manière assez groupée. En effet, ces espaces n'entrent ni dans la définition d'une zone urbaine, ni dans celle de la zone A ou N pure. C'est pourquoi, elles sont regroupées au sein de ces « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées », appelés Asb et Nsb, alors même que, si leur taille est limitée, ce n'est pas pour autant pour leur donner de la constructibilité (hors dents creuses, dans la mesure où ça ne constitue pas une extension de l'urbanisation, cf. 1.3. Articulation avec les documents supérieurs – conformité avec la loi Littoral) ;
- pour les constructions totalement isolées, leur présence ne remet pas en cause le caractère globalement agricole ou naturel de la zone dans laquelle elles se situent, et aucune nouvelle construction n'est possible sauf dans certains cas identifiés par le réglement.

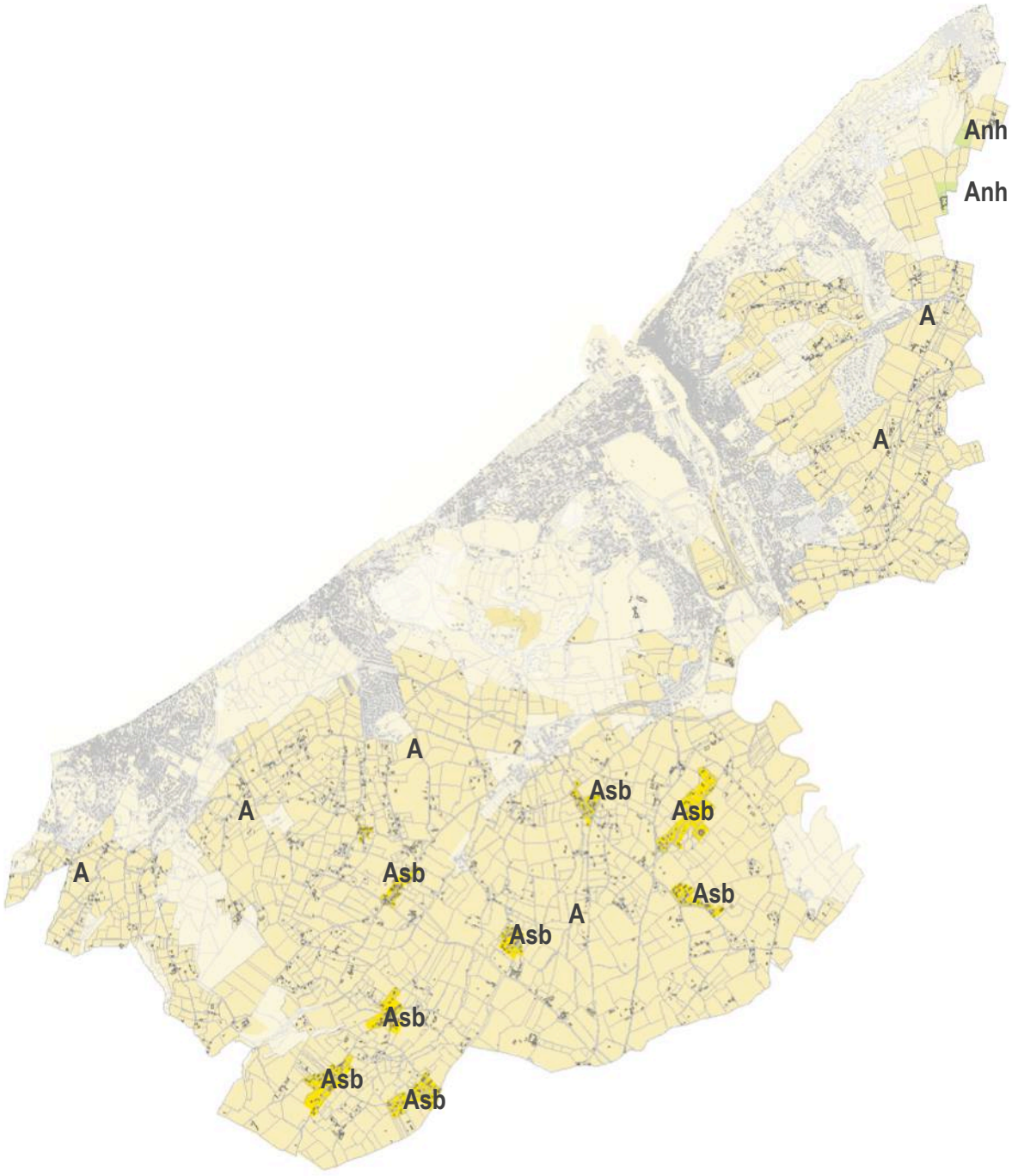
La zone agricole représente 3914 ha, soit 56,0 % du territoire, dont 94,9 ha en secteur Asb et 9,2 ha en Anh.

- **Objectifs**

- Préserver l'activité agricole, en évitant le mitage.
- Appliquer la loi Littoral et la DTA
- Acter la présence de micro-secteurs bâtis ayant perdu leur vocation agricole, au sein desquels une évolution légère du bâti est possible sans constituer une extension de l'urbanisation (application de la loi Littoral et de la DTA pour les communes non littorales)
- Permettre la réalisation des Nouveaux Hameaux Intégrés à l'Environnement indispensables à la vitalité de la commune de Villerville.



- **La zone A et ses secteurs**





La zone naturelle

- **Description**

La zone naturelle et forestière correspond aux périmètres, équipés ou non, de la commune à protéger, conformément à l'article R. 123-8 du Code de l'urbanisme, en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Par rapport à la zone ND du POS, la zone naturelle n'a plus vocation à zoner les espaces soumis à des risques ou des nuisances.

L'affectation des sols et des usages principaux ainsi que la nature et la destination des constructions autorisées doivent être cohérentes avec les motifs de protection de ces espaces et de leur classement en zone N.

Il est à noter que des activités agricoles sont parfois exercées en zone N mais la qualité du site supplante le caractère agricole. Ce zonage n'empêche en aucun cas la poursuite de l'activité agricole et constitue un impact modéré sur la capacité à réaliser des bâtiments agricoles dans la mesure où la loi Littoral restreint dans tous les cas leur réalisation.

Comme dans la zone A, il existe des constructions isolées mais sur lesquelles aucune extension de l'urbanisation n'est possible.

Les ensembles constituant des micro secteurs construits de manière groupée au sein de la zone N font l'objet de secteurs Nsb, créés eux aussi en application de l'article L. 123-1-5 14° du Code de l'urbanisme (cf. supra) : ils actent le fait que ces secteurs ne présentent plus un caractère totalement naturel, mais ne constituent pas non plus, comme les secteurs Asb, des supports d'extension de l'urbanisation au sens de la loi Littoral (cf. encadré supra), avec un zonage au plus près des constructions existantes empêchant une construction au-delà de l'enveloppe.

La zone N comprend d'autres secteurs, certains entrant dans la catégorie des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée », mais sont quasi inconstructibles, malgré leur nom, du fait de l'application de la loi Littoral :

- secteur Nr, totalement inconstructibles, pour les espaces remarquables au sens de la loi littoral, prolongés sur la commune de Saint-Arnoult, commune non littorale, dans le cas des marais de la Basse Vallée de la Touques. Cela concerne également une grande partie du Domaine Public Maritime situé sur le territoire de Cœur Côte Fleurie : il est à noter que le



PLU doit couvrir, en application de l'article L. 123-1 alinéa 2, l'intégralité du territoire de la communauté de communes, ce qui comprend donc la mer jusqu'à 12 milles marins. cf. par exemple CE ass, 30 mars 1973, Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'équipement et du logement c/ comité pour l'expansion touristique de la Favière ;

- secteur Np, espaces portuaires maritimes dédiés aux équipements portuaires ;

- secteur Nm, sur la partie du domaine public maritime (une partie des plages) située hors espaces remarquables ;

- secteur Nl pour les espaces naturels dédiés à des activités de loisirs. Ces espaces sont peu bâtis et conservent un caractère globalement naturels mais leurs aménagements les ont dirigés vers une vocation spécifique, dédiée aux loisirs ou au sport : hippodromes, golfs, pistes de karting, etc.

- secteur Nc : espaces naturels également aménagés en vue d'une vocation spécifique : le camping (l'accueil de tentes, caravanes, et résidences mobiles de loisirs) ;

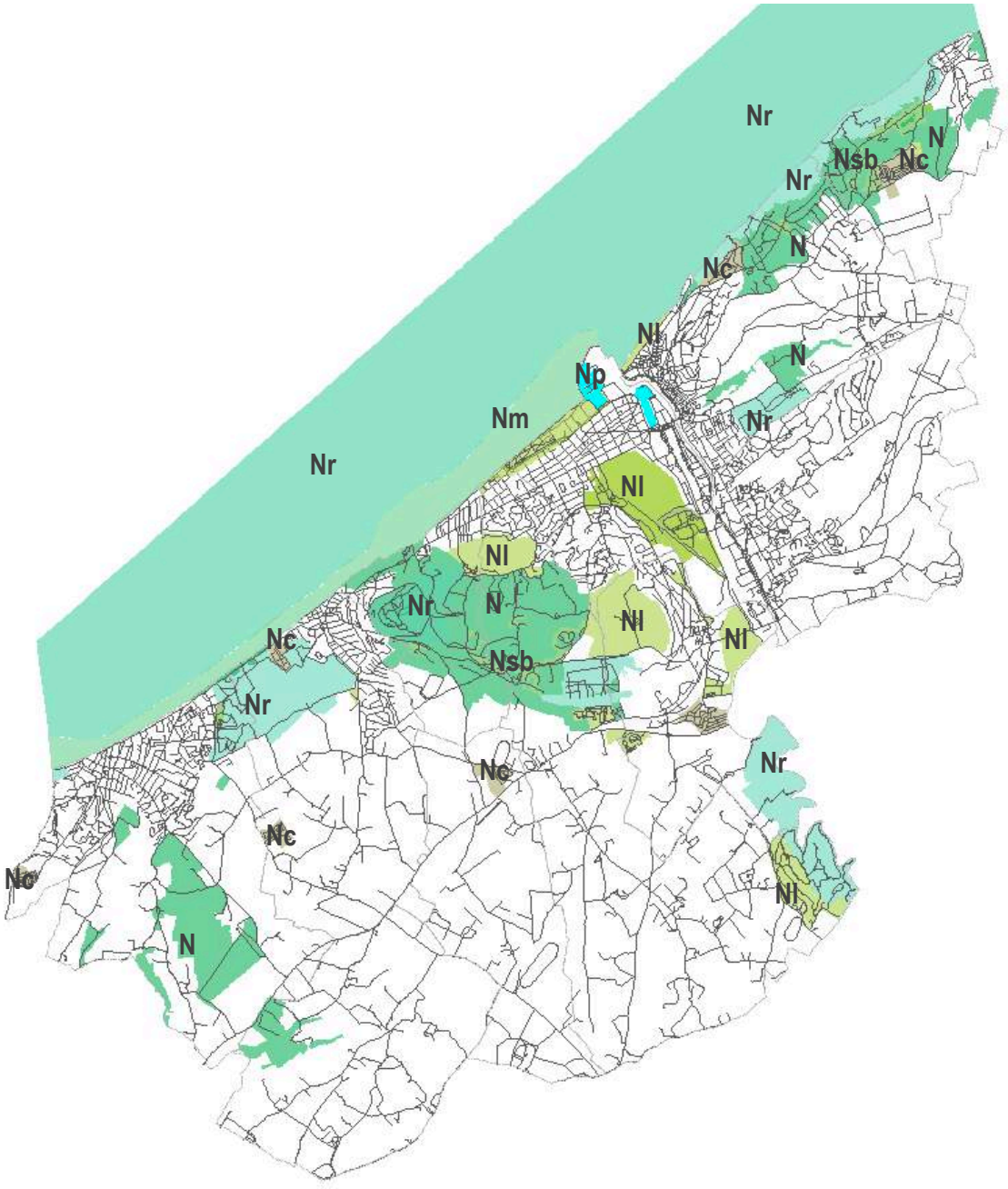
La zone naturelle représente 1575 ha, soit 22,6 % du territoire, dont 61,3 ha en secteur Nsb.

- **Objectifs**

- Acter, par la création de secteurs, la présence d'espaces naturels ayant subi des aménagements liés à leurs usages spécifiques. Lorsque ces zones naturelles sont situées au sein ou dans le prolongement immédiat de l'agglomération, elles sont légèrement constructibles, à condition que les constructions soient réalisées dans la continuité immédiate de l'agglomération et directement liées à la vocation du secteur (ex. installations et constructions nécessaires au fonctionnement de l'hippodrome).
- Mettre en œuvre les principes de la loi Littoral et de la DTA.



- **La zone N et ses secteurs**





▪ Les autres indications graphiques relatives à des mesures complémentaires prises par le PLU

Plusieurs articles du code donnent au PLU des outils spécifiques, visant des objectifs particuliers. Lorsqu'ils sont utilisés, ils apparaissent au plan de zonage (article R. 123-11 du Code de l'urbanisme).

Les linéaires commerciaux à protéger

L'article L. 123-1-5 7°bis permet : d'*« Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif »*.

Le plan de zonage identifie, principalement en zone UA, deux types d'axes commerçants, présentant des enjeux de maintien de la vitalité commerciale :

- - les voies identifiées par un filet marron. Il s'agit :
  - à Trouville-sur-Mer, des parties les plus commerçantes de la rue du Général de Gaulle, du Boulevard Fernand Moureaux, des rues des Bains et de Paris ;
  - à Saint Arnoult, la partie de boulevard Michel d'Ornano située en centre-ville (zone UB) ;
  - à Tourgéville, d'une partie actuellement commerçante de l'avenue du Littoral (zone UB) ;
  - à Blonville-sur-Mer, des parties commerçantes de l'avenue du Général de Gaulle, de l'avenue Michel d'Ornano et du boulevard Marcel Lechanteur ;
  - à Villerville, sur une partie des rues du Maréchal Foch et Daubigny.

- les voies identifiées par un filet bleu. Il s'agit,
  - à Touques, de l'extrême centre : la place Lemercier et une partie de la rue Louvel et Brière
  - à Deauville, principal pôle commerçant (avec Trouville-sur-Mer) du territoire : de la rue Désiré le Hoc et son prolongement par les rues Eugène Colas et Lucien Barrière, et d'une partie de l'avenue de la République.

Le règlement, dans son article 1 des zones concernées (UA et UB), interdit :

- sur les voies identifiées par un filet marron : les changements de destination des commerces et services en toute autre destination (habitat, bureau, équipement, etc.)
- sur les voies identifiées par un filet bleu : les changements de destination des



commerces en services ou toute autre destination. Cette disposition de protection de quelques axes, très limités à l'échelle du territoire, constitue une mesure proportionnée de maintien de la vitalité commerciale, enjeu d'aménagement et d'attractivité des centres-villes. Elles empêchent la transformation de commerces traditionnels en banques, agences immobilières, etc. en application de l'arrêt du Conseil d'Etat du 8 juin 2010, SARL Immo Concept.

Les protections d'éléments de paysage

Cette protection est établie en vertu de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, qui prévoit que le PLU peut : *« **Identifier et localiser les éléments de paysage** [...] **à protéger**, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique **et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection** »*.

A ce titre, le PLU a identifié :

- des arbres isolées de grande qualité, en particulier à Deauville dans le quartier de la rue Victor Hugo, où ils contribuent pleinement à l'identité du quartier, et, plus ponctuellement, à Villerville (rue de Honfleur, rue du Grand Bec, en lien avec l'Espace Boisé Classé, et rue Thomas Jean Monsaint) et à Saint-Pierre-Azif, à proximité de l'église ;
- des espaces paysagers en zone urbaine, à Saint-Arnoult ;
- des haies. Il s'agit des haies, sur les collines, identifiées par les OAP de gestion paysagère, mais également des haies à protéger identifiées qui les complètent. L'ensemble participe, avec les massifs boisés classés en Espaces Boisés Classés à la trame verte identifiée dans le PADD. D'autres haies en milieu urbain ont également été identifiées. Leur rôle varie selon les types d'espaces : il est souvent à la fois écologique (en particulier le long des cours d'eau) et paysager. Enfin, les haies à protéger et à créer prévues par les OAP d'aménagement ont été traduites au zonage, dès lors que leur localisation est impérative (par exemple en lisière de secteur).

L'article 13 du PLU prescrit pour ces éléments de paysage qu'ils doivent être maintenus. Leur suppression pourra être interdite pour des motifs d'ordre historique, paysager ou écologique, ou conditionnée à la plantation de sujet jouant un rôle équivalent.

L'identification des éléments de paysage au plan de zonage soumet par nature à déclaration préalable *« tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer »* un de ces éléments.
Il sera ainsi possible de s'opposer et de contrôler les suppressions d'arbres identifiés.

Les protections écologiques

En application du même article du Code de l'urbanisme, le PLU a également identifié plusieurs espaces présentant une sensibilité écologique : il s'agit de zones humides vérifiées situées en zone urbaine ou à urbaniser. Notons qu'aucune zone humide avérée n'est recensée dans les secteurs Asb, Nsb et Anh.



La plupart d'entre elles sont des zones humides avérées identifiées par l'atlas des zones humides de Basse-Normandie, qui sont situées en zone urbaine.

Deux correspondent également à des prédispositions fortes de corridor humide (atlas régional des territoires humides) situées en zones à urbaniser.

Dans ces espaces, le PLU va plus loin que les préconisations du SDAGE et rend ces espaces inconstructibles.

En revanche, le PLU a écarté plusieurs zones humides avérées au sens de l'atlas, qui avait perdu tout intérêt écologique du fait d'aménagements récents (cf. 1.5. Evaluation environnementale).

Les autres zones humides avérées ou à forte prédisposition sont toutes situées en zone A ou N donc quasi inconstructibles, et sans impact donc sur la qualité de la zone.

Les courbes de niveau de cotes altimétriques 50 et 55 NGF

Ces courbes de niveau de cotes 50 et 55 NGF, qui traversent plusieurs zones, représentent l'amorce des espaces sensibles identifiés dans les OAP de gestion paysagère.

Le règlement impose qu'au delà de cette courbe de niveau de cote altimétrique NGF, la hauteur des constructions soit limitée à celle des constructions environnantes, sans pouvoir excéder 9 m de hauteur plafond.

Les secteurs de mixité sociale et les Servitudes en vue de la réalisation d'un programme de logements intermédiaires instaurées au titre de l'article L. 123-2 b du code de l'urbanisme

Ces secteurs sont créés en application de l'article L. 123-1-5 16° du code de l'urbanisme, qui prévoit que le PLU peut : *« Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. ».*

Ils sont identifiés au plan de zonage par une étoile (*) accolée au nom de la zone ou du secteur.

Ils ont été créés dans la quasi totalité des zones à urbaniser faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et prévoient que 30 % des logements, à l'échelle de l'opération, doivent être réalisés en locatifs sociaux au sens de la loi SRU et/ou en accession aidée.

Certaines communes, comme Villers-sur-Mer, Vauville et Bénerville-sur-Mer, ont mis en place également un dispositif identique en zone urbaine, sur de larges terrains pouvant faire l'objet d'une opération d'ensemble.

Une servitude a également été instaurée à Tourgéville, avec un programme de 100% de logements intermédiaires que la commune souhaite porter, et donc se porter acquéreur des terrains concernés. Elle est indiquée au zonage par une trame spécifique nommée « A ». Cette servitude laisse un droit de délaissement aux propriétaires (cf. paragraphe suivant



relatif aux emplacements réservés).

Ces dispositifs traduisent la volonté exprimée dans le PADD et l'OAP habitat d'accueillir de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire intercommunal des résidents principaux actifs, en particulier des jeunes familles et des primo accédants afin d'accentuer la mixité générationnelle, la part des résidences principales dans le parc de logement et de diversifier l'économie.

Les secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comprendre une part de logements d'une taille minimale

Ces secteurs sont rendus possibles par l'article L. 123-1-5 15° du Code de l'urbanisme, qui prévoit que le PLU peut « *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.* ».

Des secteurs de cette nature, identifiés par un « # » au plan de zonage ajouté au nom de la zone ou du secteur, ont été créés à Blonville-sur-Mer. On les retrouve dans la zone UA, zone de centre-ville, et dans les secteurs UB et UCa, pouvant comprendre des logements collectifs, situés dans son prolongement immédiat.

Il y est prévu que toutes les opérations créant plus de 500 m2 de SHON doivent comprendre :

- au moins la moitié des logements d'une taille d'au moins 50 m2 ;
- dont 25% supérieurs à 70 m2.

Il s'agit ici spécifiquement :

- de favoriser la réalisation de logements principaux, dans une commune qui a connu ces dernières années de nombreuses constructions collectives composées de petits logements uniquement destinées à de la résidence secondaire.
- de développer l'offre en logements de plus grande taille adaptés aux familles contraintes de déménager dans l'arrière-pays pour trouver de tels logements.

Les périmètres des ZPPAUP

Bien que constituant des servitudes indiquées au plan des servitudes annexé au PLU, les périmètres sont reportés au plan de zonage et font l'objet de secteurs spécifiques indicés « z » pour une meilleure lisibilité du public.

Le règlement prévoit dans ces secteurs qu'en cas de contradiction entre les règlements du PLU et celui de la ZPPAUP (ou de l'AVAP lorsque celle-ci se substituera à la ZPPAUP), ce sera le règlement de la ZPPAUP qui s'imposera (et non le plus strict).

Il s'agit uniquement du cas ou deux règles coexistent et donnent des indications contraires.



Si un thème n'est pas traité par la ZPPAUP alors qu'elle pourrait le faire, le règlement du PLU s'imposera.

Les bâtiments agricoles pouvant changer de destination

L'article L. 123-3-1 du Code de l'urbanisme prévoit que :

« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »

Territoire présentant un patrimoine très riche, un certain nombre de constructions agricoles anciennes, de grande qualité mais devenues souvent inadaptées aux pratiques agricoles (tailles des engins, …), ont été identifiées. Elles constituent l'annexe 2 de la présente partie 1.4. « Explication des choix retenus », qui montre, par des photographies localisées, la qualité architecturale de ces constructions.

Elles apparaissent au plan de zonage par des étoiles :

- les étoiles de couleur bleue permettent un changement de destination en habitation, équipements publics ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, commerces, artisanat ou bureaux.
- les étoiles de couleur noire peuvent uniquement être transformées en équipements publics ou d'intérêt collectif, en activités liées à l'exploitation agricole : hébergement hôtelier (gîtes ou chambres d'hôtes), logement des salariés de l'exploitation.

Ce dispositif permettra la préservation, voire parfois la remise en état, de constructions de grande qualité et contribuant à l'attractivité du territoire, tout en répondant aux objectifs du PADD :

- soutien aux activités agricoles en permettant aux agriculteurs la valorisation d'un patrimoine devenu inutile,
- encouragement à la diversification du tourisme dans le cadre d'un « espace touristique » élargi à l'arrière-pays conformément aux dispositions du SCOT.

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés permettront aux communes et à la Communauté de Communes (ainsi qu'au Conseil Général du Calvados) de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public.

Ces emplacements sont délimités par le plan local d'urbanisme en vertu de l'article L. 123-1-5 8° du Code de l'urbanisme :

« Le règlement peut […] :

Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts […]»



Ils peuvent donc être instaurés pour les équipements d'intérêt public suivants :

- Voies publiques : c'est-à-dire les autoroutes, routes, chemins, passages publics, cheminements, places, parcs de stationnement publics,…
- Ouvrages publics : il s'agit de tous les équipements publics d'infrastructures et de superstructures de transport réalisés par une personne publique.
  - Les équipements d'infrastructures comprennent notamment les grandes infrastructures de transport (canaux, voies ferrées, aérodromes) et les ouvrages des réseaux divers (station d'épuration, stations de traitement, transformateurs, collecteurs d'assainissement, etc.),
  - Les équipements de superstructure comprennent notamment : les établissements scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs,…
- Installations d'intérêt général : ces installations doivent présenter un caractère d'utilité publique.
- Des espaces verts publics.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu. Il existe toutefois une exception en cas de construction à caractère précaire.
- n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre le bénéficiaire en demeure de l'acheter.

S'il souhaite exercer son droit de délaissement, conformément à l'article L 123- 17 du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par le plan local d'urbanisme peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, exiger du bénéficiaire qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La liste des emplacements réservés a été mise à jour par rapport au POS, en fonction :

- de l'examen des emplacements réservés figurant sur le POS : les équipements réalisés ou caducs sont retirés de la liste
- du changement des orientations du plan qui rend certains emplacements prévus inutiles,
- de la nécessité de modification ou d'inscription de nouveaux emplacements.

La nouvelle liste des emplacements réservés intègre les projets portés par le PADD et prend en compte les demandes d'emplacements réservés transmis par le Conseil Général.

La liste des emplacements réservés, la destination et le bénéficiaire sont joints au plan de zonage.

Les espaces boisés classés



Le classement des espaces boisés a pour objectif de préserver les boisements existants, de maintenir le velum arboré du paysage.
Ce classement interdit tout changement d'affectation des terrains et soumet à contrôle les coupes et abattages des arbres concernés conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. »

Le territoire ne dispose pas de forêts d'envergure soumises au régime forestier, mais de nombreux bois, bosquets, haies touffues, qui constituent la trame verte du territoire. Il est fondamental de préserver ces espaces.

C'est pourquoi l'ensemble des EBC du POS ont été préservés dans leur intégralité, et ont été complétés par l'ajout de cinq espaces :

- sur la commune de Blonville-sur-Mer, au lieu dit « les Longues Rayes » ;
- sur la commune de Villerville, aux lieux dits du Grand Bec et du Bout du Haut ;
- sur la commune de Saint-Pierre-Azif (qui ne disposait pas d'un document d'urbanisme), le Bois des Broches,
- sur les commune de Tourgéville et de Saint-Arnoult, les parties les plus boisées des « pelouses du Mont Canisy ».

L'article 13 du règlement PLU rappelle les incidences du classement en Espace Boisé Classé.

Les zones rouges des PPR

Les zones rouges (inconstructibles) des plans de prévention des risques « mouvements de terrains » et « inondations » sont reportées au plan de zonage pour une bonne compréhension des pétitionnaires. En effet, les PPR constituent des servitudes d'utilité publiques s'imposant à tous les projets de constructions et sont reportées à ce titre au plan des servitudes inséré dans les annexes du PLU. Or ils concernent parfois des zones « urbaines » au sens du code de l'urbanisme, c'est-à-dire urbanisées et desservies par les réseaux. Ces caractéristiques s'opposent à un zonage N. Elles sont donc zonées « U » mais sont tout de même inconstructibles du fait des PPR. Ainsi, pour éviter toute ambigüité, ces trames se superposent au zonage sur les plans de zonage et informent ainsi du caractère inconstructible de ces espaces.



▪ Le bilan des surfaces

Surfaces en ha des zones du PLU

- Zone UA : 141,5 ha
- Zone UB : 229,7 ha
- Zone UC : 879,1 ha
- Zone UG : 28,0 ha
- Zone UT : 18,8 ha
- zone UE : 99,3 ha

Total zones urbaines : 1 396,4 ha (soit 20,0 % du territoire)

- Zone 1AUC : 36,1 ha
- Zone 1AUG : 3,6 ha
- Zone 1AUE : 49,8 ha
- Zone 2AUC : 9 ha

Total zones à urbaniser : 98,5 ha (soit 1,4 % du territoire)

- Zone A : 3914 ha, dont :
  - Asb : 94,9 ha
  - Anh : 9,2 ha

Total zone A : 3 914 ha (soit 56,0 % du territoire)

- Zone N (hors DPM) : 1575 ha, dont :
  - Nc : 54,9 ha
  - Nl : 348,5 ha
  - Np : 12,7 ha
  - Nr (hors DPM) : 449,4 ha
  - Nsb : 61,3 ha

Total zone N : 1 575 ha (soit 22,6 % du territoire)

Territoire de Cœur Côte Fleurie : 6983,1 ha



3.3. LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLIQUÉES AU ZONES

▪ Les dispositions communes à l'ensemble des zones

Remarque préalable : les dispositions suivantes sont communes à l'ensemble des zones (sauf variations mineures signalées dans le texte) excepté pour la zone UT qui reprend les dispositions de la révision simplifiée n°1 du POS du 19 décembre 2009. C'est pourquoi, celles-ci ne sont pas spécifiquement décrites et expliquées.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

Cet article a pour finalité de permettre un accès aux voies tenant compte de toutes les mesures de sécurité et d'assurer une bonne accessibilité des différentes occupations et utilisations du sol admises par le règlement par un réseau de voirie suffisamment dimensionné.

Le PLU s'inspire du POS en vigueur tout en apportant quelques modifications, mais reprenant les principes suivants :

- présenter des voiries et des accès correspondant à la destination de la zone
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants, en particulier d'enlèvement des ordures ménagères
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection des piétons.

La largeur minimum des accès a été réduite par rapport au POS puisqu'elle passe de 4 mètres à 3 mètres (sauf dans les zones d'activité économiques, pour s'adapter à la largeur des véhicules). Trois mètres correspondent aux largeurs habituelles des portails vendus dans le commerce.

Quant aux voies nouvelles, elles doivent avoir une largeur de chaussée de 3,50 mètres pour les voies à sens unique et 5 mètres pour les voies à double sens, et prévoir en outre des aménagements pour les piétons et un traitement qualitatif de la chaussée et des abords. Cette dernière obligation est encore plus stricte pour les voies desservant des opérations importantes, avec des obligations de plantation.



Il s'agit de prévoir des voies au gabarit suffisant mais mesuré afin de limiter de fait la vitesse des véhicules, et tenir compte des autres usagers de la voirie (piétons, cyclistes).

Afin de privilégier les connexions viaires et la perméabilité des îlots entre eux, le règlement :

- impose que soit anticipé un raccordement viaire futur dans le prolongement de la zone ;
- limite le recours aux voies en impasses.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

L'article 4 relatif à la desserte par les réseaux reprend et complète les dispositions du POS. Il se réfère principalement aux règlementations en vigueur et au règlement des eaux pluviales annexé au PLU. Ce règlement établit des règles strictes de gestion des eaux pluviales en fonction des secteurs (par bassins versants), pouvant aller jusqu'à interdire tout rejet supplémentaire dans le réseau.

Il indique pour rappel les principaux éléments :

- le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.
- le raccordement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, est obligatoire.
- l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eau pluviale est interdite
- les aménagements doivent être conçus de sorte à ce que les eaux pluviales résiduelles soient dirigées vers le réseau collecteur ou vers des ouvrages de recueil des eaux pluviales.
- que les surfaces de stationnement public de plus de 100 m2 doivent être équipées de débourbeurs/déhuileurs.

Tenant compte des efforts considérables faits par la Communauté de Communes pour équiper l'ensemble du territoire en fibre optique (capitalisation des investissements dans le Très Haut Débit), le règlement impose que les constructions principales nouvelles puissent être raccordées au réseau de câble et de fibre optique existant ou à venir.

Enfin, souvent oubliés dans les documents d'urbanisme, l'article 4 met en place un dispositif facilitant la gestion des déchets et garantissant le moindre impact sur le paysage :

- lorsque les voies ne permettent pas le passage d'un camion d'ordures ménagères, alors un local doit être prévu en limite de voie publique et sur le passage du véhicule ;
- il règlemente les caractéristiques (aspect, taille) des locaux poubelle communs et les points de collecte.

Article 11 : l'aspect extérieur des constructions

L'article 11 permet de réglementer l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou d'un respect de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications.



Les dispositions du règlement opèrent un virage par rapport au POS et vise à retrouver/assurer une diversité architecturale afin d'éviter un tissu urbain indifférencié. Le caractère hétéroclite de l'architecture locale contribue grandement à la qualité du paysage urbain. **La logique de la rédaction est de garantir un niveau de qualité et une certaine harmonie des proportions, mais pas d'imposer un style : l'innovation architecturale, qui accompagne souvent des constructions exemplaires du point de vue environnemental, est recherchée**. C'est pourquoi, la rédaction de cet article est particulièrement souple contrairement au POS. L'esprit est évidemment différent en zone rurale (zones UG, 1AUG et secteurs Asb, Nsb et Anh), présentant une forte unité architecturale typique, et où le PLU impose une référence à l'architecture du Pays Normand (décrit au Titre 1).

L'article est composé de 3 parties :

- les dispositions applicables à tous les projets
- les dispositions applicables uniquement aux nouvelles constructions
- et les dispositions applicables aux extensions et travaux sur les constructions existantes, avec, pour les extensions, l'obligation de se référer au style de la construction initiale ou d'opérer une rupture nette par une architecture résolument contemporaine.

Les principes applicables dans toutes les zones sont :

- d'éviter de se référer à un style architectural étranger au territoire ;
- de présenter des proportions harmonieuses : volumes, composition de la façade, toitures et ouvertures de toit ;
- d'interdire l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ;
- et d'assurer l'insertion de la construction dans l'environnement bâti et paysager : teintes, matériaux (il est rappelé que la Cour Administrative d'Appel a précisé, dans un arrêt du 10 mai 2011 (n° 09LY00729) que le PLU « *peuvent déterminer des règles concernant l'aspect extérieur, en imposant ou en prescrivant l'utilisation de certains matériaux pour les constructions, y compris quand ces dernières ne sont pas incluses dans un périmètre inscrit ou protégé* ».

Dans un souci de qualité, l'article 11 de la zone 1AUE impose le recours à une architecture contemporaine et de type écoconstruction très intégré à l'environnement paysager. Ces secteurs joueront un rôle de vitrine. Dans cette logique, le recours au bardage bois est recommandé.

La rédaction de l'article 11 répond, en outre, aux problématiques de développement durable, tout en tenant compte des exigences de qualité :

- en autorisant le recours aux dispositifs de production d'énergie solaire dès lors qu'ils sont intégrés de façon harmonieuse ;

- en imposant des toitures végétalisées dans l'Ecoparc de Tourgéville et à Touques, jouant à la fois un rôle dans la rétention des eaux pluviales et assurant une meilleure insertion dans le paysage de ces secteurs situés en lisière de collines.

Enfin, dans la tradition locale, le PLU impose des clôtures à claire-voie ou des murs. Dans les deux cas, les matériaux et leur aspect sont strictement réglementés. Les clôtures sont les éléments les plus perceptibles depuis l'espace public et souvent négligées, c'est pourquoi le



PLU interdit les matériaux dévalorisants (le PVC) et impose le recours à la pierre ou la brique pour les murs sauf pour les zones d'activités économiques.

Article 12 : les obligations de création de places de stationnement

L'article 12 du PLU ne peut pas entrer dans un niveau de détails identique à celui du POS : il doit se contenter des 9 destinations prévues à l'article R. 123-9, alinéa 18 du code de l'urbanisme. Les normes exigées adaptent des dispositions du POS pour correspondre davantage aux enjeux du PADD : encouragement aux activités hôtelières, aux petits commerces et aux activités tertiaires.

Elles constituent un minimum : les constructeurs ont la liberté de réaliser un nombre plus important de places de stationnement.

Le règlement du PLU définit, dans les zones urbaines, les modalités de calcul du nombre de places de stationnement. Il précise que les extensions des constructions existantes, dès lors qu'elles n'entraînent pas la création de logements supplémentaires, ne nécessitent pas la réalisation de nouvelles places de stationnement. Il s'agit d'encourager l'évolution du bâti existant et de prendre acte de l'absence de création d'un besoin supplémentaire en stationnement. En revanche, les changements de destination sont soumis au nombre de places exigé pour la nouvelle destination, afin d'éviter les comportements opportunistes consistant à s'appuyer sur les destinations nécessitant peu de places de stationnement pour les transformer ensuite en logements par exemple. Cette disposition, qui pénaliserait les bureaux, n'est pas applicable en cas de changement de destination vers du bureau.

Pour le calcul des places, l'article 12 précise que, dans le cas où le nombre de places de stationnement exigées au minimum est calculé par tranche de m^2 de surface plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entamée de 25%.

Le Titre 1 rappelle les dispositions de l'article L. 123-1-12 tel qu'il est issu de la loi Grenelle II : les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Dans les zones urbaines, le règlement exige au minimum pour les constructions à usage d'habitation une place de stationnement par tranche de 70 m^2 de surface plancher (sauf en zone dense (UA) : 1 place / tranche de 100 m^2 de surface plancher). L'objectif est ici de prévoir un nombre de places adapté aux besoins, qui sont très élevés en haute saison avec une forte occupation des logements. En zone UA, le ratio exigé est moins contraignant (1 place / tranche de 100m² de surface de plancher), car d'une part, d'autres alternatives existent à l'automobile pour se déplacer en centre-ville et d'autre part, pour tenir compte de la taille plus réduite des parcelles ne permettant pas toujours d'accueillir des emplacements de stationnement. La pression sur le foncier en faisant un produit rare, l'incitation à densifier les centres-villes ne doit pas être fortement impactée par des normes de stationnement trop strictes.



Dans l'ensemble des zones, le stationnement nécessaire aux visiteurs n'est pas oublié puisque pour chaque opération de plus de 600m² de surface de plancher, une place banalisée par tranche de 300 m² de surface de plancher réalisée au-delà est exigée. Toutefois, le PLU rappelle dans son titre 1 qu'il ne peut, en vertu de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement lors de la construction, transformation ou amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

Pour les constructions destinées aux bureaux, il doit être réalisé au moins une place de stationnement par tranche de 50 m^2 de surface plancher. Ce dispositif vise à encourager leur implantation avec des normes assez souples.

Etant donnée la spécificité de chacune des constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif, elles ne font pas l'objet de règles chiffrées, mais il est exigé que le stationnement soit adapté aux besoins. Il reviendra ensuite aux services instructeurs d'estimer ces besoins au cas par cas.

Le nombre de places de stationnement exigé pour les constructions destinées aux commerces est globalement d'une place par tranche de 50 m^2. Des dispositions ont été prises afin de favoriser l'implantation de commerces de proximité puisque les commerces de moins de 300 m^2 de surface plancher sont dispensés de la réalisation de places de stationnement dans toutes les zones.

La création d'hôtels est également facilitée avec une place exigée pour 150 m^2 de surface plancher, ce qui correspond à peu près à une place pour 2 chambres.

Pour les activités artisanales, plus consommatrices d'espaces par rapport aux nombre de personnes mobilisées, le PLU exige 1 place pour 100 m^2 de surface plancher. De même pour les constructions industrielles en zone d'activité.

Afin de faciliter les déplacements à vélo, l'article 12 réglemente le stationnement des deux-roues et exige un local prévu à cet effet pour toute construction de plus de 500 m^2 de surface de plancher, quelle que soit sa destination, un local doit être prévu à cet effet.

Dans les zones agricole et naturelle, le PLU dispense les constructions agricoles de la réalisation de places de stationnement qui n'apparaissent pas nécessaires pour des constructions implantées sur de larges terrains et pour des zones ne présentant pas de difficultés de stationnement.

Article 13 : les espaces libres et plantations

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il met l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels et sur la valorisation des parcs artisanaux et d'activité économiques qui participent au cadre de vie des habitants.

Il règlemente la suppression des arbres ou ensembles paysagers protégés au titre de l'article



L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme (cf. supra).

Il impose, globalement, aux nouveaux projets de conserver les sujets existants ou de les remplacer par des sujets équivalents.

Il prévoit des règles minimales de plantations ou de paysagement :

- les surfaces libres de construction doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche de 100 m^2 (par tranche de 70 m^2 dans le secteur UCd, présentant un enjeu renforcé d'intégration paysagère) ; cette obligation ne concerne que 80 % du terrain en zone économique, plus compatibles avec l'exercice d'activités économiques tout en restant très exigeant et en imposant le paysagement des marges de retrait par rapport aux voies et espaces publics ;
- les aires de stationnement doivent être également plantées d'1 arbre par tranche de 75 m^2affectée au stationnement ;
- dans le secteur UCd, les plantations doivent être organisées pour dissimuler les constructions des vues depuis le grand paysage.

La qualité des plantations étant au moins aussi importante que leur quantité, le PLU liste les essences autorisées, y compris pour les haies de clôture, toutes locales et typiques des ambiances du territoire.

▪ Les dispositions spécifiques aux différentes zones

Des zones mixtes ou spécialisées

Il résulte de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme que le PLU peut réglementer « *les occupations et utilisations du sol interdites et les occupations du sol soumises à des conditions particulières* ».

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites. L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine, urbanisme.

Dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun de ces deux articles, elle est admise dans la zone concernée.

L'objectif de la refonte de ces articles par rapport aux anciens POS est de mettre l'accent sur la vocation globale de la zone, en interdisant ce qui pourrait perturber son fonctionnement, et en précisant, le cas échéant, les conditions d'implantation des constructions qui ne sauraient être admises sans restriction sur la zone. Est ainsi assurée la compatibilité des constructions à venir avec l'existant, sans qu'il soit nécessaire de lister l'ensemble des possibles.

Les zones urbaines mixtes

Dans les zones UA, UB, UC, UG et UT, le contenu des articles 1 et 2 du règlement permet d'assurer, conformément aux dispositions de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, une plus grande diversité des fonctions urbaines.



Seules les constructions, aménagements et installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat comme l'industrie, les entrepôts, les dépôts de matériaux et de déchets, terrains de camping, terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés et les activités agricoles sont interdites. Plus globalement, et sans distinction du caractère ou non d'ICPE, les activités susceptibles de porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques sont toujours interdites en zone mixte.

Les artisans et les commerces sont admis dans toutes les zones à condition que l'activité exercée, au regard des nuisances générées, soit compatible avec la présence d'habitations.
Leur taille est limitée à 1000 m^2 de surface plancher, qui ont davantage vocation à accueillir des commerces de proximité que de très grandes surfaces et de petits artisans. Les activités supérieures à 1000m² devront s'installer dans les zones spécialisées prévues à cet effet.

En revanche, les commerces sont admis sans condition en zone UA, car tous les types de commerces trouvent leur place en centre-ville.

En outre, les commerces existants sont protégés sur les principaux axes, identifiés par des filets de couleur bleue ou marron (cf. supra).

Il s'agit de permettre l'implantation de services, commerces et équipements nécessaires à l'animation de tous les quartiers et de toutes les communes de Cœur Côte Fleurie.

Dans certaines zones, des dispositifs sont mis en place en direction des résidents principaux (taille minimum de logements, obligation de réalisation de 30% de logements intermédiaires, cf. supra).

Enfin, la zone UT permet les constructions et aménagements prévus par la ZAC, en distinguant le secteur UT-F, totalement mixte, et le secteur UT-P dédié aux activités maritimes.

La zone urbaine spécialisée

La zone UE est dédiée aux activités économiques quelle que soit leur nature : artisanat, bureau, commerce, industrie, hébergement hôtelier. Il s'agit de petites zones artisanales ou mixtes existantes à Villers-sur-Mer, Saint-Arnoult, Touques, Deauville et Trouville-sur-Mer (à la Croix Sonnet).
En revanche, les activités logistiques n'étant pas celles ciblées par le territoire, ne sont admises qu'en tant qu'accessoires à d'autres activités admises dans la zone et sont limitées en taille. Comme indiqué dans le PADD, l'attractivité territoriale passe par l'accueil d'activités à forte valeur ajoutée.

Les logements sont interdits, sauf s'ils sont nécessaires au gardiennage d'entreprises.



Elle comprend un secteur UEa, situé pour majeure partie entre la Touques et la RD 677 : cette zone a déjà aujourd'hui une vocation principalement commerciale et d'hébergement hôtelier. En application de l'OAP et dans le cadre de sa requalification, elle est destinée à affirmer ces vocations, qui deviendront à terme exclusives.

Dans tous les cas, la présence d'équipements publics est autorisée et permettra en particulier la réalisation du quai de transfert.

Les zones à urbaniser

Les constructions admises sont les mêmes que celles des zones urbaines portant le même nom :

- UC pour 1AUC et 2AUCb
- UG pour 1AUG
- UE pour 1AUE

Quelques spécificités cependant dans le secteur 1AUE, en lien avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- les commerces sont limités en taille : ces zones n'ont pas, à l'exception de celle de Villers-sur-Mer, de vocation commerciale sauf en cas de commerces de proximité, notamment destinés aux salariés de la zone ;
- l'écoparc de Tourgéville ne pourra accueillir ni des commerces ni des activités industrielles, potentiellement nuisantes. Sa taille est restreinte et elle ne doit pas être occupée par autre chose que ce pour quoi elle est créée : des activités artisanales.

La zone agricole

Cette zone, comme son nom l'indique, est dédiée aux activités agricoles, mais doit respecter les exigences de la loi Littoral et de la DTA. Aussi, les articles 1 et 2 s'articulent dans cette logique :

- les constructions agricoles sont admises partout, mais, dans les communes littorales, elles doivent respecter l'obligation de réalisation en continuité des villages et agglomération. Seule souplesse pour les communes littorales : les mises aux normes des bâtiments et, en dehors des espaces proches du rivage, les constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;

Dans les communes non littorales, la DTA prévoit pour elles une exception.

- conformément au nouvel article R. 123-7 du code de l'urbanisme, sont admises également, et dans les mêmes conditions que les constructions agricoles au regard de la loi Littoral, les constructions et aménagements destinés au service public, dès lors que leur présence est compatible avec le caractère agricole de la zone. La présence de telles constructions ou installations peut parfois d'avérer nécessaire en zone agricole (par exemple la réalisation un cimetière ou d'une station de pompage,…) ;
- les changements de destination des constructions agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial (cf. supra), sous conditions ;
- par ailleurs, dans un souci de facilitation et de diversification des activités agricoles, le PLU admet également le logement de l'agriculteur si sa présence est nécessaire à proximité de l'exploitation, et les activités accessoires et directement liées (comme la vente directe).

Dans les secteurs Asb et Anh, qui ne présentent plus guère de caractère agricole, les



mêmes destinations que celles admises dans les zones urbaines mixtes ainsi que les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole, sont autorisées.

La zone naturelle

Le règlement de la zone N a pour objectif de limiter fortement la constructibilité afin de préserver et de sauvegarder le caractère naturel de ces zones, notamment les parties non bâties. Par conséquent, aucune construction, installation et aménagement ne sont admis en principe en zone N pure, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires à la sécurité maritime et à la sécurité civile, non soumises à la loi Littoral en application de l'article L. 146-8 du Code de l'urbanisme ;
- et, dans les communes non littorales, comme le permet la DTA, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
  - des constructions agricoles ;
  - et des services publics incompatibles avec le voisinage de zones habitées ;
- des travaux d'entretien, de rénovation et de confortation des bâtiments existants ;
- des changements de destination dès lors que la nouvelle destination correspond à une destination admise dans la zone ou le secteur.

Dans la zone Nr, relative aux espaces remarquables, seuls sont admis les aménagements légers listés à l'article R. 146-2 du Code de l'urbanisme.

Dans les zones spécialisées, les seuls aménagements, installations et constructions admises sont celles qui sont liées à la vocation de la zone :

- les équipements liés au port en zone Np (bassins)
- les aménagements et constructions liés au camping en secteur Nc. Il convient de distinguer entre les campings situés en commune littorale, dont aucun n'est situé en continuité d'une agglomération, ou alors situés en lisière de zones Nr, qui ne peuvent connaître aucune extension de l'urbanisation au sens de la loi Littoral ; et le camping de Vauville, qui peut s'agrandir, mais sans oublier que le secteur Nc est un secteur de capacité d'accueil limitée, c'est pourquoi les extensions ne peuvent créer que 300 m^2 de surface plancher supplémentaire
- les constructions, installations et aménagements destinés aux activités sportives et de loisirs dans le secteur Nl. Beaucoup de ces zones ont une partie au moins située en contact avec l'agglomération : pour les communes littorales, c'est ici que les constructions pourront être réalisées. le caractère limité de la capacité d'accueil de cette zone se traduit par une emprise au sol limitée à 5%.

Enfin, dans le secteur Nsb, ce sont les mêmes destinations qu'en Asb (à l'exclusion des constructions et installations destinées à l'exploitation agricole) qui sont admises, ces secteurs ayant une vocation de mixité.

<u>Des implantations de constructions différenciées en fonction des ambiances urbaines recherchées</u>



Les articles 6, 7 et 8 des règlements permettent de fixer l'implantation des constructions et autres occupations et utilisations du sol par rapport :

- aux voies et emprises publiques (article 6),
- aux limites latérales entre deux propriétés aboutissant au domaine public ou aux voies privées, ainsi qu'aux limites du fond de propriété (article 7),
- aux constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (article 8).

Le PLU opère une certaine simplification par rapport au POS, tenant compte de la grande variété des implantations traditionnellement présentes sur le territoire. L'objectif de ces règles est de redonner une certaine souplesse et de permettre une certaine densification, tout en tenant compte des ambiances urbaines différentes selon les zones.

Des dispositions particulières sont introduites par le PLU pour **tenir compte des particularités des constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif**. Ainsi, pour des raisons techniques, les dispositions générales des articles 6, 7 et 8 du règlement peuvent être écartées. Dans ce cas, ces constructions et installations sont autorisées à s'implanter en retrait d'un mètre des limites séparatives ou de l'alignement des voies publiques et peuvent ne pas respecter les règles définies à l'article 8 du règlement.

Par ailleurs, la possibilité de surélever ou étendre la construction dans le prolongement des murs existants, même lorsque la construction ne respecte pas la règle définie aux articles 6 et 7 et 8, a été prévue dans toutes les zones. En effet, d'un point de vue architectural, le respect des nouvelles règles pour des constructions existantes implantées différemment pourrait créer des décrochés qui ne sont pas très souhaitables, voire parfois empêcher totalement toute extension, ce qui serait contraire aux objectifs du PADD.

Parmi les dispositions particulières prévues dans toutes les zones :

- un retrait par rapport à la voie ferrée (de 3 mètres pour les constructions nécessaires au service public ferroviaire, mais 10 mètres pour les autres constructions, pour limiter les nuisances liés au bruit) ;
- un retrait de 5 mètres par rapport aux rives des cours d'eau pour préserver les berges, et limiter les risques liés au débordement des cours d'eau, et de 15 mètres par rapport à la Touques.

Enfin, l'objectif étant de maintenir un profil de rue, les règles applicables à l'article 6 sont applicables pour toutes les voies en cas de terrain d'angle.

Comme dans le POS, **l'article 8** est réglementé dans les zones urbaines et à urbaniser. En effet, la réalisation d'opérations en copropriété peut générer des vues et des prospects qu'il convient de gérer dans le PLU. C'est pourquoi, une distance dépendant de la densité recherchée est imposée, allant de la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée (L>H/2) à la hauteur de la construction la plus haute (L>H) (uniquement dans la zone UB, très aérée, et les secteurs UCb et UCd). Cette disposition ne s'applique pas aux piscines enterrées non couvertes ni aux terrasses.

Zone centre : UA



C'est la zone qui présente la plus forte homogénéité d'implantation, avec des constructions implantées à l'alignement et en front bâti, c'est-à-dire de part et d'autre des limites séparatives latérales.

Le règlement impose donc :

- à l'article 6, une implantation à l'alignement,
- à l'article 7, une implantation sur les limites séparatives latérales dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement.

La gestion des cœurs d'îlot (au-delà du retrait de 15m à compter de l'alignement) est différente puisqu'elle n'impacte pas les vues depuis l'espace public. Afin de laisser la possibilité de réaliser des jardins et aérer ces espaces, les constructions doivent y être en retrait, à deux exceptions près :

- l'adossement à une construction existante, dans un souci d'harmonisation ;
- ou des constructions basses, sans impact visuel sur les autres constructions ayant des vues sur ces espaces.

Les zones urbaines principalement résidentielles : UB - UC - UG

La zone UB est principalement composée d'immeubles collectifs mais relativement peu denses, laissant une large place aux espaces paysagers.

Ces constructions sont toutes implantées avec un retrait variable, mais d'au moins 5 mètres, c'est pourquoi le règlement perpétue cette implantation en imposant ce même retrait.

En revanche, il impose que les extensions des constructions soient réalisées avec un retrait identique à celui de la construction existante. En effet, ces constructions ayant souvent une certaine envergure, une petite extension avec un retrait différent créerait une rupture non souhaitable.

De même, l'article 7 impose un retrait par rapport aux limites séparatives, en introduisant une notion de prospect nécessaire pour ces constructions assez hautes : le retrait est au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

Les zones UC et UG diffèrent davantage dans le style architectural que dans les implantations. Les règles sont donc identiques dans les deux zones.

Il s'agit de zones avec une grande variété d'implantations, mais avec toujours au moins un petit retrait.

A l'article 6, le PLU impose donc un retrait d'au moins 3 mètres, et non plus 5 mètres comme le faisait le POS, ce qui ne correspondait pas aux implantations traditionnellement présentes, où la construction souvent est visible depuis l'espace public

A l'article 7, la règle change selon les secteurs et leur densité :

- Dans les zones UC (à l'exception des secteurs UCb et UCd) et UG, les constructions peuvent être implantées sur une limite latérale maximum, permettant la réalisation de constructions accolées deux à deux. Cela permettra déjà une certaine intensification dans cette zone où les constructions sont souvent isolées en cœur de parcelle ;
- Dans le secteur UCa, les constructions peuvent, dans une bande de 15 mètres, être



implantées sur les deux limites séparatives latérales. Ceci permet la réalisation de maisons de ville, avec des jardins à l'arrière, en cœur d'îlot.

- Dans la zone UC, ses secteurs UCa et UCc, et dans la zone UG, la distance du retrait est fixée à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- Au contraire, dans les secteurs UCb et UCd, un retrait sur les deux limites latérales séparatives plus important est nécessaire pour ces secteurs dominés par des domaines anciens implantés en cœur de parcelle : il devra être d'au moins 6 mètres, et au moins égale à la hauteur verticale de la construction.

Comme dans la zone UA, même lorsque le retrait est en principe obligatoire, une implantation sur la limite est possible dans les héberges d'une construction existante ou pour les constructions basses.

La zone urbaine économique : UE

Dans cette zone, il est important d'imposer des retraits par rapport aux voies, avec des obligations de plantation des marges (article 13) afin de limiter visuel l'impact de ces constructions depuis l'espace public. Ce retrait est fixé à au moins 5 mètres (15 mètres par rapport à la RD 677, axe principal d'entrée sur le territoire).

Un retrait identique est imposé par rapport aux limites séparatives pour maintenir un caractère aéré dans ces zones.

Les mêmes retraits sont imposés en zone 1AUE, et même légèrement supérieurs dans le secteur 1AUEb, où le traitement qualitatif et l'intégration dans l'environnement paysager sont renforcés.

Les zones agricoles et naturelles

La gestion des implantations se pose de manière tout à fait différente dans ces zones peu constructibles :

- pour le bâti agricole, un retrait par rapport aux voies (8 mètres) et aux limites séparatives (6 mètres) est nécessaire pour limiter l'impact visuel de ces constructions ;
- il en est de même pour les constructions possibles dans les secteurs Nc (retrait de 8 mètres) et Nl (retrait de 6 mètres) de la zone N ;
- pour les autres constructions, il s'agit :
    - d'extensions, qui peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction initiale ;
    - de nouvelles constructions en secteurs Asb et Nsb où les constructions sont la plupart du temps implantées avec des reculs importants : le PLU impose également un retrait d'au moins 6 mètres par rapport aux voies et aux limites séparatives, limitant le risque de qualification d'extension de l'urbanisation ;
    - dans les nouveaux hameaux intégrés à l'environnement, des implantations sur rue et sur les limites sont possibles pour créer des ambiances de hameaux et des points de centralité.



Une intensification modulée selon les zones

Les règles ayant un impact sur la densité (superficie minimale des terrains, hauteur, emprise au sol, COS) sont complémentaires et poursuivent des objectifs différents selon les zones.

L'objectif est de permettre, comme le prévoit le PADD, une intensification variable selon les secteurs de l'urbanisation, sans rupture morphologique forte et en tenant compte de la capacité d'accueil. Ces potentiels d'intensification ne sont pas égaux dans toutes les zones.

Dans l'ensemble des zones, sauf les secteurs UCb et UCd, en vertu de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, la détermination d'une superficie minimale des terrains constructibles (article 5) n'est plus réglementée. La maîtrise de la densité est alors assurée par les articles 9, 10 et 14.

L'expression de la hauteur est simplifiée par rapport au POS : elle se fait, sauf en zone UG, par rapport au terrain naturel jusqu'au plafond, sans distinction entre les toitures en pente et les toitures terrasse : l'objectif est de fixer une enveloppe globale et favoriser les architectures innovantes.

Les zones urbaines et à urbaniser mixtes : UA-UB-UC-1AUC-2AUCb-UG-1AUG

Dans la zone UA, la combinaison des règles de densité permettra une évolution du bâti ne présentant pas encore le caractère d'immeubles collectifs, et donc un certain renouvellement urbain. Elles perpétuent une densité caractéristique des cœurs de ville : absence de d'emprise au sol et de COS ; une hauteur limitée à R+2 niveaux+ 2 combles. Cette règle de hauteur présente, par rapport au POS, une simplification et une harmonisation importante entre les différentes zones. En revanche, la fixation d'un nombre de niveaux maximum est généralisée, avec un nombre de niveaux en combles limité pour garantir un équilibre des proportions (1 niveau de combles pour un R+c ou R+1+c et 2 niveaux de combles pour du R+2). Elle comporte cependant des dispositions spécifiques destinées à gérer les transitions entre les nouvelles constructions et les constructions existantes plus hautes ou plus basses, avec un accrochage, sur une partie du nouveau bâtiment, au bâtiment existant : cela évite de laisser des pignons non recouverts et ne faisant l'objet d'aucun traitement architectural.

La zone UB se présente comme une zone de densité intermédiaire, avec des hauteurs similaires à la zone UA (à l'exception de la zone UB de Deauville, située en lisière de coteau, où la hauteur est limitée à 15 mètres), et une absence de COS. En revanche, pour maintenir le caractère très végétalisé de ces résidences, le PLU impose de limiter l'emprise au sol à 55% pour les zones UB situées à proximité des centres urbains, et 35% dans les autres secteurs (UBa et UBb) qui se caractérisent aujourd'hui par une très faible emprise au sol. Si peu de constructions seront réalisées dans ces zones constituées de copropriétés avec peu de dents creuses, ce règlement permettra une évolution du bâti existant (création de locaux communs,…).

Les zones UC et UG sont constituées aujourd'hui en très grande partie d'habitat



pavillonnaire. Ce sont les zones, notamment la zone UC, qui présentent la plus grande capacité d'intensification grâce à une évolution des règles en douceur. En zones **1AUC, 2AUCb et 1AUG**, des densités similaires, voire parfois un peu plus importantes, sont également admises, par rapport à leur zone urbaine de référence.

La taille minimum des terrains constructibles est supprimée partout, sauf dans les secteurs UCb et UCd, situés à flanc de colline, où elle est de 1500 m2, en application de l'article L. 123-1-5 12°, « pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone », en lien avec les orientation d'aménagement et de programmation de gestion paysagère des collines.

Dans presque tous les secteurs, l'emprise au sol admise est plus importante que les emprises au sol actuelles généralement constatées : 35 % en zones UC, UG et 1AUG, sauf :

- dans le secteur UCa, secteur de densification privilégié (45%),

- et dans le secteur UCd où au contraire l'enjeu de maintien d'un couvert boisé et paysager est très fort (ce dernier secteur est de taille très limitée).

Dans les zones AUC, cette emprise au sol maximum est de 35 %, sauf dans les secteurs 1AUCa et 1UCp1, où elle est limitée à 45%, sous réserve du respect du règlement « eaux pluviales ».

Il est impossible de créer une rupture plus forte en raison d'enjeux de gestion des eaux pluviales. En effet, une partie des eaux doit pouvoir être retenue et/ou infiltrée sur la parcelle pour limiter les rejets quand cela est possible. Un effort légèrement plus important a été fait dans les zones à urbaniser en secteurs de projet, dès lors que la gestion des eaux pluviales pourra être pensée à l'échelle de l'ensemble du projet, et non plus parcelle par parcelle, permettant d'éventuelles emprises plus importantes.

Les zones UC et UG présentent des hauteurs souvent égales à R+1+1 comble. Le PLU permet une hauteur plus importante - sauf dans les secteurs UCc et UCd et sur les lignes de crêtes, visibles depuis le grand paysage - mais restant dans des gabarits typiques des logements individuels en permettant un niveau supplémentaire. Il en est de même pour les zones 1AUC, 2AUCb et 1AUG, à quelques exceptions près :

- dans le secteur 1UACp1, dans le secteur de la Croix Sonnet, où, comme le prévoit l'OAP, une partie du secteur peut connaître des hauteurs plus importantes : R+2+1comble pour de petits collectifs autour d'un espace public ;

- au contraire, dans le secteur 1AUCp2, où la gestion des perceptions des coteaux (OAP de gestion paysagère) nécessite la réalisation de constructions très basses (4 mètres maxi). De la sorte, aucune construction ne dépassera la cote 65 NGF.

Quant au COS, il est globalement maintenu dans les zones urbaines : l'objectif est de permettre une variété des morphologies rencontrées, avec des constructions utilisant soit la totalité de l'emprise au sol admise, soit la hauteur maximum. Il est relativement élevé pour des zones pavillonnaires puisqu'il est fixé à 0,5 et n'a pas été fixé :

- dans le secteur UCa, pouvant être plus dense,

- dans le secteur UCc, la hauteur étant plus basse, le COS apparaît comme moins utile

- dans la zone 1AUC, afin de favoriser ces espaces rares où peuvent être créés des logements.



Ce dispositif permettra à la fois aux constructions existantes d'évoluer, et aux nouvelles constructions, dans les zones U comme dans les zones AU, de présenter des morphologies plus économes d'espace.

Les zones économiques urbaines et à urbaniser : UE – 1AUE

Dans la zone UE, le PLU n'introduit pas de réelles modifications par rapport au POS : l'emprise au sol demeure de 60%, il ne limite pas le COS et les hauteurs admises restent de 12 mètres de hauteur plafond afin d'optimiser l'intégration de ces zones au tissu urbain existant. Le PLU ajoute une exception facilitant la réalisation d'hôtels : ils peuvent avoir une hauteur de 15 mètres, tout comme les équipements publics et d'intérêt collectif.

La gestion de la densité est différente dans les zones 1AUE, avec un souci d'intégration encore plus forte pour les nouvelles zones, destinées à accueillir des activités haut de gamme.

Les constructions ont une emprise au sol limitée à 60 %, sauf dans le secteur UEb de Tourgéville, où, comme le prévoit l'OAP, les constructions doivent prendre la forme de petits bâtiments bas et de faible emprise (300 m^2 par bâtiment maximum et 40 % d'emprise au sol), afin de limiter leur perception depuis le Mont Canisy.

Les hauteurs sont limitées à 7 mètres, ou 12 mètres, mais uniquement si le bâtiment comprend au moins 2 niveaux, sauf en secteur 1AUEb. Dans ce dernier, il s'agit de zone en lisière de colline et la hauteur est limitée en lien avec les OAP de gestion paysagère. Dans la zone 1AUE par ailleurs, l'objectif n'est pas de limiter la hauteur mais d'éviter les bâtiments de type hangar, peu valorisants.

En zone UE comme en zone 1AUE, la gestion se fait par le gabarit et non par le COS, inadapté à ce type de zone.

Les zones agricoles et naturelles

Par définition, ce sont des zones très peu constructibles, d'autant plus avec l'application de la loi Littoral :

- en zone A et N pures, pas de nouvelle construction, sauf constructions et installations techniques nécessaires au service public et les constructions agricoles en continuité ou dans les communes non littorales. Leur hauteur est limitée à 12 mètres.

- Parler de gestion de la densité n'a de sens que dans les micro-secteurs :
    - Asb et Nsb, où les règles de constructions admises ne doivent pas permettre des extensions de l'urbanisation. Le Code de l'urbanisme ne prévoyant pas la possibilité de fixer des COS maximum dans ces zones, la densité est gérée par l'emprise au sol et la hauteur. Ces normes sont très strictes et correspondent à celles des constructions existantes dans ces secteurs, voire moins : l'emprise au sol est limitée à 15% et la hauteur à 8 mètres et 2 niveaux (R+c)
    - Anh, avec des densités plus élevées puisqu'il s'agit de créer une ambiance de hameau, avec des densités identiques à celles de la zone UG : CES de 35% et hauteur limitée à R+1+c et 12 mètres.
    - Nc : seul le camping de Vauville peut recevoir des bâtiments ; c'est l'article 2 qui limite sa constructibilité puisque seuls 300 m^2 de surface plancher peuvent être réalisés. La hauteur du bâti est limitée à 10 mètres, puisqu'il s'agira de



bâtiments communs ;

- NI : la gestion de la densité passe par l'emprise au sol, limitée à 5%. La hauteur est de 10 mètres en NI car ces espaces comprennent des équipements mais seulement 3,50 mètres à Deauville et Tourgeville pour ne pas obstruer les vues sur la mer.

4. La prise en compte de l'activité agricole

La prise en compte de l'activité agricole dans le projet de PLU s'est fait au travers de la mise en place d'une théorie du bilan, qui met en balance les équilibres entre :

- l'intérêt général, nécessitant une part de développement du territoire, afin d'accueillir des actifs pour ne pas décliner. Ce développement ne peut se faire uniquement dans le cadre du renouvellement urbain, et nécessite qu'une partie soit réalisée sur des terres actuellement non urbanisées, parfois exploitées ;
- la préservation de l'activité agricole, dont le rôle économique, identitaire, et dans le fonctionnement global de Cœur Côte Fleurie en fait un objectif central du projet de territoire ;
- les autres enjeux qui sont également pris en compte dans le choix des espaces à ouvrir à l'urbanisation, en particulier la non exposition des populations à des risques, la préservation des paysages (en compatibilité avec le SCOT), le fonctionnement urbain, la loi Littoral (extension de l'urbanisation en continuité des espaces agglomérés et des villages, extension limitée dans les espaces proches du rivage).

4.1. L'ambition de préserver une agriculture fonctionnelle

Les bases stratégiques du projet du territoire intègrent totalement l'objectif de protéger et valoriser l'agriculture puisqu'elle constitue une composante essentielle de son mode de fonctionnement :

- Mode de fonctionnement spatial : logique des rapports entre les espaces côtiers et le rétrolittoral… (organisation environnementale)
- Mode de fonctionnement économique : filière équine, productions AOC (cidre, fromages), etc…
- Mode de fonctionnement de son image et de sa qualité identitaire : préservation des paysages archétypaux, image du cheval,….

Cette protection passe par :

- une approche « quantitative » : maintien d'espaces agricoles très larges (et même augmentés par rapport au POS), avec une réduction drastique des espaces ouverts à l'urbanisation, et une identification très claire de la vocation agricole des zones A



(hors secteurs Asb et Anh, restreints et clairement délimités) ;

- une approche qualitative :
    - maintien d'espaces agricoles cohérents (les zones ouvertes à l'urbanisation constituent souvent des bouclages de zones urbaines, prélevant des espaces agricoles cernés par l'urbanisation), et prise en compte en balance avec les autres enjeux, de la qualité des terres agricoles prélevées ;
    - inconstructibilité des zones agricoles pour tout type de construction qui ne soit pas agricoles ou en lien direct et accessoire à l'exploitation agricole. Dans les communes littorales, la construction des bâtiments agricoles est restreinte par l'application de la loi Littoral (obligation de continuité, cf. chapitre précédent).

Ce dispositif permet de clairement distinguer les espaces agricoles des espaces urbains ou à urbaniser et de donner ainsi une lisibilité forte aux exploitants et propriétaires agricoles, ce qui n'était pas le cas du POS. De ce point de vue, la situation des exploitations agricoles connaît une amélioration nette.

4.2. Une prise en compte pragmatique et globale des potentiels d'évolution de l'appareil productif agricole

Le PLU a ainsi mis en œuvre tous les moyens à sa disposition pour valoriser l'activité agricole, dans la mesure de ses possibilités (contrainte de la loi Littoral) et de l'articulation avec les enjeux de développement, qui doivent faire face également à un certain nombre d'autres facteurs à combiner : exposition de nouvelles populations aux nombreux risques, préservation des paysages, en particulier des coteaux et crêtes des collines, extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage limitant les capacités de renouvellement urbain, …).

Le maintien d'une activité agricole dynamique fait partie de ces éléments mis en balance, en tenant compte des besoins pratiques d'exécution des activités agricoles, de la capacité patrimoniale des exploitations à se transmettre dans le futur au regard des valeurs foncières et le bilan économique des exploitations (une exploitation peut également avoir besoin, pour se maintenir, de diversifier ses activités grâce à la mutation d'une partie de ces terres agricoles. Nous pensons en particulier à la ferme de la Bergerie dont les exploitants sont âgés et dont les repreneurs potentiels ne sont intéressés qu'à la condition de pouvoir diversifier l'activité et valoriser cette ferme dont l'entretien est très onéreux).

Pour assurer cette vision globale, le PLU a complété ses analyses territoriales d'une analyse foncière et agricole menée par la SAFER afin d'assurer la meilleure optimisation du développement. Cette optimisation vise à répondre à deux questions concomitantes :

- Que peut-on faire pour faciliter le fonctionnement de la profession agricole en tenant compte des caractéristiques des exploitations ?
- Comment éviter et atténuer les impacts potentiels du développement urbain sur l'agriculture (dans la limite du champ d'action du PLU, celui-ci ne pouvant agir sur les compensations foncières qui ont lieu au moment de la réalisation du projet ?

L'étude foncière et agricole s'est basée sur l'examen de plusieurs critères de chaque exploitation potentiellement concernée par les objectifs de développement urbain :



- part de la zone exploitée par un agriculteur ;
- nature de l'exploitation : élevage, production arboricole…
- part de l'exploitation impactée par le projet ;
- organisation de l'exploitation et distance de siège d'exploitation
- âge des exploitants
- présence ou non de salariés
- qualité agronomique des terres

A ces critères nous pouvons ajouter :

- L'évolution des unités d'exploitations au regard de projets en cours ou actés indépendamment du PLU qui fragmenteront des exploitations : nous pensons à la voie ferrée et la future déviation de la RD 247 qui enclavera les terres situées dans l'OAP de l'éco-parc artisanal de Tourgéville ;
- La situation patrimoniale et capacité économique des exploitations à se transmettre : cf. ferme de la Bergerie. Ce facteur est important : si on ne tient pas compte des impacts sur le bilan économique du fonctionnement des exploitations, les exploitations muteront d'elles-mêmes en habitation ou le patrimoine se dégradera.

Sept exploitations sont concernées par ces zones à l'urbanisation, mais concernent au maximum 10 % de la surface de l'exploitation de chacun.

Pour la plupart des espaces exploités, il s'agit de prairies, et, plus marginalement, de vergers ou cultures fourragère et maraîchère.



COMMUNAUTE DE COMMUNES COEUR CÔTE FLEURIE (14)

ETUDE FONCIERE ET AGRICOLE

Analyse de l'impact potentiel des zones de projet de la collectivité

7 zones définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la CDC CCF* (93 ha) et 2 autres zones à urbaniser (12 ha) sur les 11 communes



SAFER Basse-Normandie
Agence du Normandie
2, rue des Rocquemonts, 14052 CAEN CEDEX 4
Tél : 02.31.47.20.80 - Fax : 02.31.47.20.91
E-mail : service.etudes@safer-basse-normandie.fr

safer de Basse-Normandie

Avenant à la Convention d'étude signée entre la Communauté de communes Coeur Côte Fleurie et la SAFER BN à Deauville le 29/09/2011

*CDC CCF : Communauté de communes Coeur Côte Fleurie



1. Aménagement du centre de vacances



6. Nouveau hameau du Bout du Haut



7. Zone de la Croix-Sonnet



2. Zone d'activités à Tourgeville



3. Zone d'activités à Villers-sur-Mer



5. Restructuration de la station aux accès



Zone 1AUG à Tourgeville



Zone 2AUCa à Villers-sur-Mer



4. Extension de la zone artisanale sud

Légende de la carte

- Limites communales
- Limite de l'intercommunalité
- 7 zones de projet OAP** de la collectivité (environ 93 ha sur la CDC*)
- 2 zones à urbaniser potentiellement (environ 12 ha sur la CDC*)

*CDC CCF : Communauté de communes Coeur Côte Fleurie
**OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie

Sources

BD ORTHO - IGN - DPT 14 - 2009

SCAN 25 - IGN - Edition TOURISTIQUE - 2009

Photographies terrains - SAFER BN - Octobre 2011

Zonage des OAP - CDC Coeur Côte Fleurie - 2011

Echelle : 1/15 000ème

0 0,75 1,5 2,25 3 km

safer de Basse-Normandie

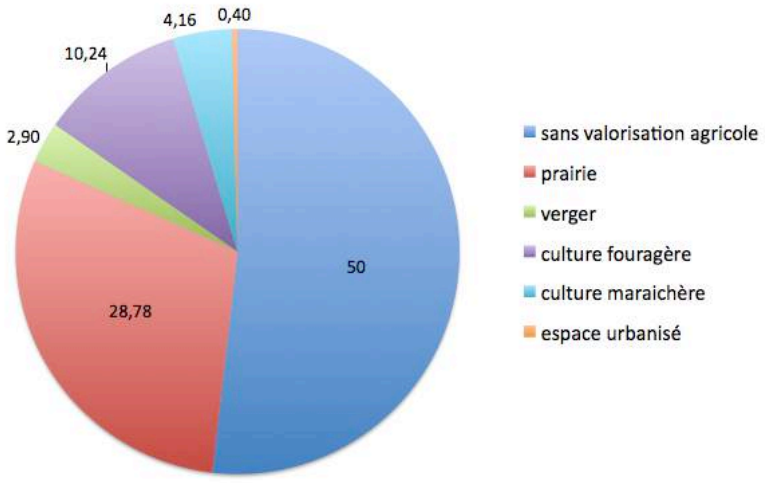


4.3. Une mise en œuvre du PLU aux incidences limitées sur l'économie agricole et améliorant la situation par rapport aux tendances à l'œuvre

Dans la mesure où certaines terres sont actuellement exploitées, il ne peut être affirmé que le projet de Cœur Côte Fleurie est sans aucune incidence sur l'activité agricole.

Pour autant, ces impacts sont contenus et la situation est en général largement améliorée par rapport à celle du POS :

- **Secteurs ne présentent aucun enjeu agricole. En effet, sur les 9 zones de projets de développement du PLU (zones à urbaniser) représentant une surface totale de 77,9 ha** :
    - Seulement 47 ha concernent des terres exploitées. **Ainsi, les zones à urbaniser du PLU ne sont occupées que pour 47 % par des surfaces agricoles exploitées.** Les 53% restant constituent des espaces interstitiels sans valorisation particulière ou dégradés (ex : décharge à la Croix Sonnet) que le PLU a cherché à utiliser préférentiellement pour assurer son développement à moindre impact agricole.



    - 1 zone de projet (n°4) d'une surface d'environ 7 ha concerne une exploitation dont l'exploitant a choisi de cesser son activité sans repreneur identifié.

- **Secteurs dont l'enjeu agricole relève de la situation patrimoniale indépendamment du PLU et que le PLU prend en compte pour structurer la cohérence de son développement**
    - les zones 9 et 10 répondent à des besoins des exploitants de diversifier leur activité agricole et de valoriser leur patrimoine. Cette nécessité trouve écho dans l'intérêt général porté par le projet du PLU : renforcement du bourg de Tourgéville et émergence du tourisme de charme rétro-littoral.



- **Des secteurs dont l'enjeu agricole existe mais pour lesquels le projet ne remet pas en cause la viabilité des exploitations du fait d'une consommation faible de leur espace de production et/ou appartenant à des terres dispersées ou dévalorisées.**
    - Les zones 1, 2 et 6 impactent, sur une partie ou la totalité de la zone, des exploitations agricoles actives.
    - Elles ne touchent jamais plus de 9 % des exploitations présentes sur les sites ;
    - Dans ces secteurs, les terres sont de qualité très faible (Nouveau hameau du Bout du Haut à Villerville) ou moyenne. Seules 20 % des terres exploitées de la zone de la Croix Sonnet (zone 1) sont de bonne qualité, soit 3,3 ha (ce qui correspond à **0,06 % de la zone de projet**).

- **Un secteur plus contesté mais que l'intérêt général conduit à maintenir dans les secteurs à projet (secteur 3 à Villers-sur-Mer)**
    - Ce projet mixte est fondamental dans l'équilibre du projet du PLU. Or les espaces possibles pour développer ce projet sont très limités (Marais de Villers-Bonville, Colline des Vaches Noires, loi Littoral et obligation de continuité,…)
    - Le choix de ce site, qui prélève des terres enserrées entre des espaces déjà urbanisés, une voie d'entrée de ville et la voie ferrée, est apparue comme le meilleur équilibre entre les différents enjeux à prendre en compte.
    - Il convient également de rappeler que le terrain concerne une prairie temporaire (pâturage ou culture fourragère) de valeur agronomique moyenne. La situation n'est donc pas sans solution de compensation et la perte de cet espace ne constitue pas une dégradation d'investissement sur le site. En effet, il s'agit d'une prairie et non d'une culture à haute valeur ajoutée travaillée sur plusieurs années ou nécessitant des infrastructures spécifiques de production (à la différence de la viticulture par exemple ou de certaines activités maraichères). Par ailleurs, l'activité de chambre d'hôte de l'exploitant n'est pas impactée.
    - Le territoire retient l'enjeu fort de compensation de ces terres au moment de la mise en œuvre de ce projet, afin de ne pas fragiliser cette exploitation.

Tableaux de synthèse

Secteurs de projets du PLU	Exploitations		Incidences positives, neutres et négatives et les mesures pour limiter les impacts sur les exploitations		
	Exploitants	Surface agricole exploitée dans les secteurs de projets	Incidences négatives	Incidences positives ou neutres	Mesures pour limiter les impacts
Zone 1 La Croix Sonnet	M. et Mme Leroy	17 ha soit 9 % des 171 ha de l'exploitation	Concerne 17 ha, mais intégralement de prairies dont les parcelles sont essentiellement en lisière de secteurs bâtis de grande taille. 20 % sont des terres de bonne qualité agronomique.	N'affecte pas les terres à proximité immédiate du siège d'exploitation dans un contexte d'exploitation déjà très dispersée (répartie sur 6 communes). Ne fragmente pas l'unité agricole existante	Le PLU utilise au maximum les terres sans vocation agricole en continuité du bâti existant et préserve ainsi les terres les plus proches de l'exploitation.
	GFA de la Bergerie (Mme Coquerel)	4 ha soit 2% des 72 ha exploités au total	Ne concerne que 2 ha de voirie (10%) et vergers (90%) accolés à du bâti, sans fragmentation de l'espace productif.	Exploitante âgée et cherchant un repreneur : permet de valoriser son exploitation Ne fragmente pas l'unité agricole existante	Pour préserver l'unité de l'exploitation, le périmètre de la zone à urbaniser se limite strictement à cette bande de vergers et à l'espace nécessaire au raccordement de voirie.
2 Zone d'activité de tourgeville	SCA élevage de Tourgeville (M. Lepeudry)	4 ha soit 5 % des 75 ha exploités au total	Mais prairie + loin de l'exploitation	A juste titre, la SAFER relève l'impact de la déviation, ce qui changera radicalement l'intérêt agricole de ce site enclavé puisque situé dans le délaissé formé par la déviation (RD27) avec la voie ferrée.	Limitation du périmètre aux terres qui seront enclavées et quasi inaccessibles entre la déviation et la voie ferrée. Taille limitée de la zone.
3 Zone de Villers-sur-Mer	Ferme des Champs-Rabats (M. Simar)	11 ha soit 7% des 157 ha exploités au total	Concerne 14 ha de prairies ou culture fourragère à 200 m du siège de l'exploitation mais qui est le terrain le plus en contact avec l'agglomération.	Ne fragmente pas l'unité agricole. Ne concerne pas des terres de cultures ayant nécessité des investissements importants sur site (prairie, agriculteur locataire). N'impacte pas la double activité de chambre d'hôte.	Limitation de la zone à urbaniser à la voie ferrée pour créer une lisière urbaine cohérente sur le site déjà entouré sur 3 côtés par l'agglomération urbaine.

Secteurs de projets du PLU	Exploitations		Incidences positives, neutres et négatives et les mesures pour limiter les impacts sur les exploitations		
	Exploitants	Surface agricole exploitée dans les secteurs de projets	Incidences négatives	Incidences positives ou neutres	Mesures pour limiter les impacts
4 Bouclage de la zone pavillonnaire sud	Ferme de la Croix-Solier (M. Lebey)	7 ha soit 12 % des 59 ha exploités au total	Pas d'enjeu de viabilité révélé car l'exploitant cesse son activité sans repreneur identifié.	Terres au futur incertain : le projet permet de leur donner une destination, et éviter la création de friches	Délimitation aux espaces enserrés par l'urbanisation sur 2 de ses côtés et par des voies sur les autres côtés.
5 Restructuration de la lisière de Touques	/	/	Néant	La zone à urbaniser utilise des espaces interstitiels sans enjeu agricole.	Sans objet
6 Nouveau Hameau Le Bout du Haut	EARL M. De Koninck	4 ha soit 5,5% des 74 ha de l'exploitation	Concerne 4 ha de maïs à 350 m du siège d'exploitation.	Ne crée aucune enclave à l'unité d'exploitation. Les terres sont de très faible qualité agronomique	Le PLU a limité la taille de la zone et l'a situé au carrefour de deux voies, délimitée par une haies pour un 3ème de ses côtés.

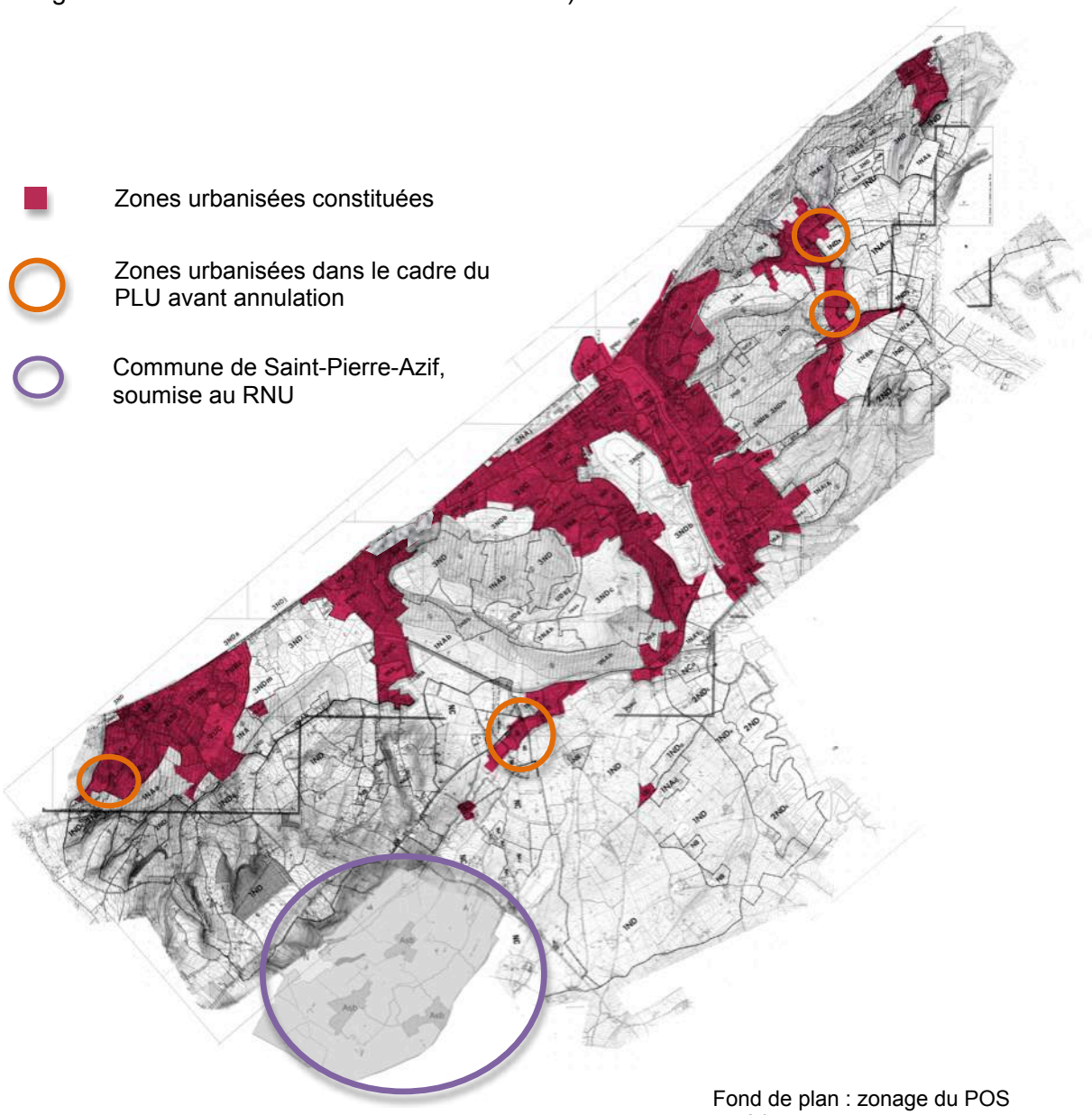
Secteurs de projets du PLU	Exploitations		Incidences positives, neutres et négatives et les mesures pour limiter les impacts sur les exploitations		
	Exploitants	Surface agricole exploitée dans les secteurs de projets	Incidences négatives	Incidences positives ou neutres	Mesures pour limiter les impacts
7 Hameau de la Ferme de la Bergerie	GFA de la Bergerie (Mme Coquerel)	3 ha soit 4 % des 83 ha exploités au total	Concerne 3 ha de pommiers, situés à proximité immédiate de l'actuel siège d'exploitation	Seuls 1,5 hectares sont réellement exploités, le reste de la zone est occupé par des bâtiments d'une grande qualité patrimoniale mais ayant perdu leur fonctionnalité agricole. Le projet permet une reconversion de ses bâtiments à visée touristique, ce qui permet à la fois leur préservation, et une valorisation de l'exploitation, pour la propriétaire, à la recherche d'un repreneur. Un nouveau siège d'exploitation pourra ainsi être réalisé ailleurs.	Choix du périmètre effectué au regard de la qualité et de la productivité des arbres impacté. Un autre périmètre était initialement prévu et a été revu au regard de ce critère Le projet préserve l'organisation et la trame viaire existante au sein de l'exploitation
8 Zone 1AUG à Tourgéville	SCI Haras de la Forge (Mme Paillonc y)	1,5 ha soit 6 % des 29 ha exploités au total	Le projet concerne 1,7 ha dédiés à l'exploitation équine, activité identitaire du territoire, dont une piste d'entrainement. Le siège d'exploitation est situé à proximité immédiate	Les terrains concernent des propriétaires occupants, qui utilisent déjà une partie du territoire en agrément (jardin, tennis). Le projet ne pourra être réalisé qu'à leur initiative, et dès lors que cela n'impacte pas leur activité.	La plus importante des pistes d'entraînement, plus difficile à recréer, n'est pas impactée. Les terrains sont situés à proximité immédiate de l'espace urbanisé et dans le prolongement d'un lotissement en cours de réalisation.
9 Zone 2AUCb à Villers-sur-Mer	/	/	Néant	La zone à urbaniser utilise des espaces interstitiels sans enjeu agricole.	Sans objet



5. La réduction de la consommation d'espace

- **Une nécessité pour le PLU de constater l'urbanisation effective existante du fait du POS antérieur et du PLU précédant ayant fait l'objet d'une annulation**

Sont ainsi identifiées en rouge les espaces déjà urbanisés du fait d'une urbanisation ancienne ou plus récente, en application du POS en vigueur ou du PLU 2007 annulé (plus marginalement du fait de sa courte durée de vie).



Fond de plan : zonage du POS antérieur



- **Des zones à urbaniser et urbaines de grande taille qui n'ont pas été urbanisés dans le cadre de l'application du POS actuel ou qui ont généré un bâti distendu et / ou ponctuel**

Le POS antérieur prévoyait plus de 1 100 ha de zones à urbaniser et 1 150 de zones urbaines.

Parmi les zones dites urbaines, certaines ne présentent pas réellement les caractéristiques définies au sens du code de l'urbanisme pour ces zones, car elles ont un caractère très diffus où la présence de l'élément naturel reste largement prédominant : il s'agit notamment des espaces situés sur le Mont Canisy et à proximité du littoral entre Villerville et Trouville-sur-Mer.

Parmi les zones 1NA et 2NA, beaucoup n'ont pas été urbanisées ou ont reçu un bâti distendu et/ ou ponctuel.

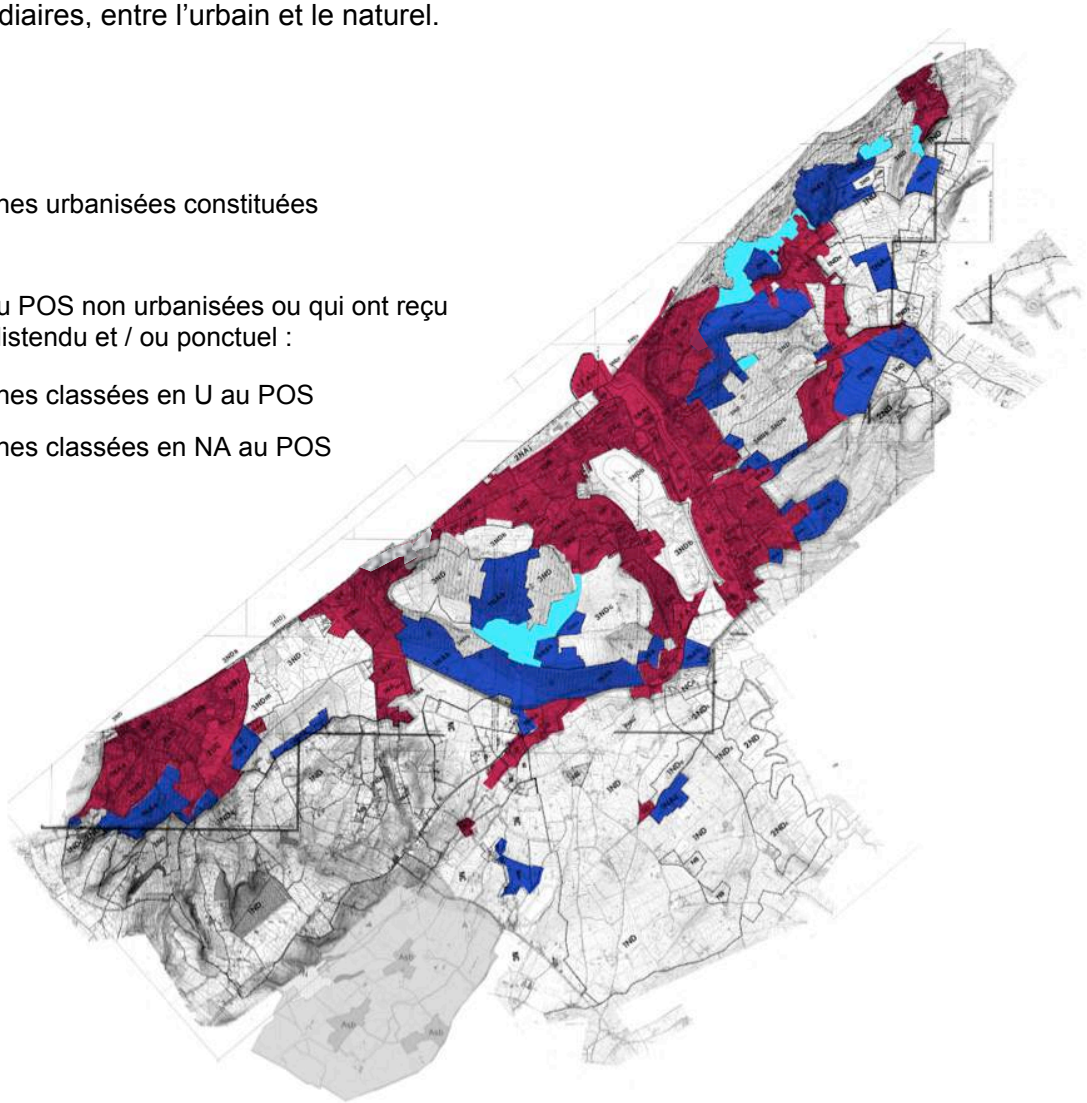
Les espaces qui se sont construits sous cette forme, dans les zones urbaines ou à urbaniser du POS, ne peuvent aujourd'hui être caractérisés comme des espaces urbains en tant que tels, bien que certains, du fait d'une urbanisation plus groupée et plus importante, aient perdu leurs caractéristiques purement agricoles ou naturels : ce sont des espaces intermédiaires, entre l'urbain et le naturel.

Zones urbanisées constituées

Zones du POS non urbanisées ou qui ont reçu un bâti distendu et / ou ponctuel :

Zones classées en U au POS

Zones classées en NA au POS



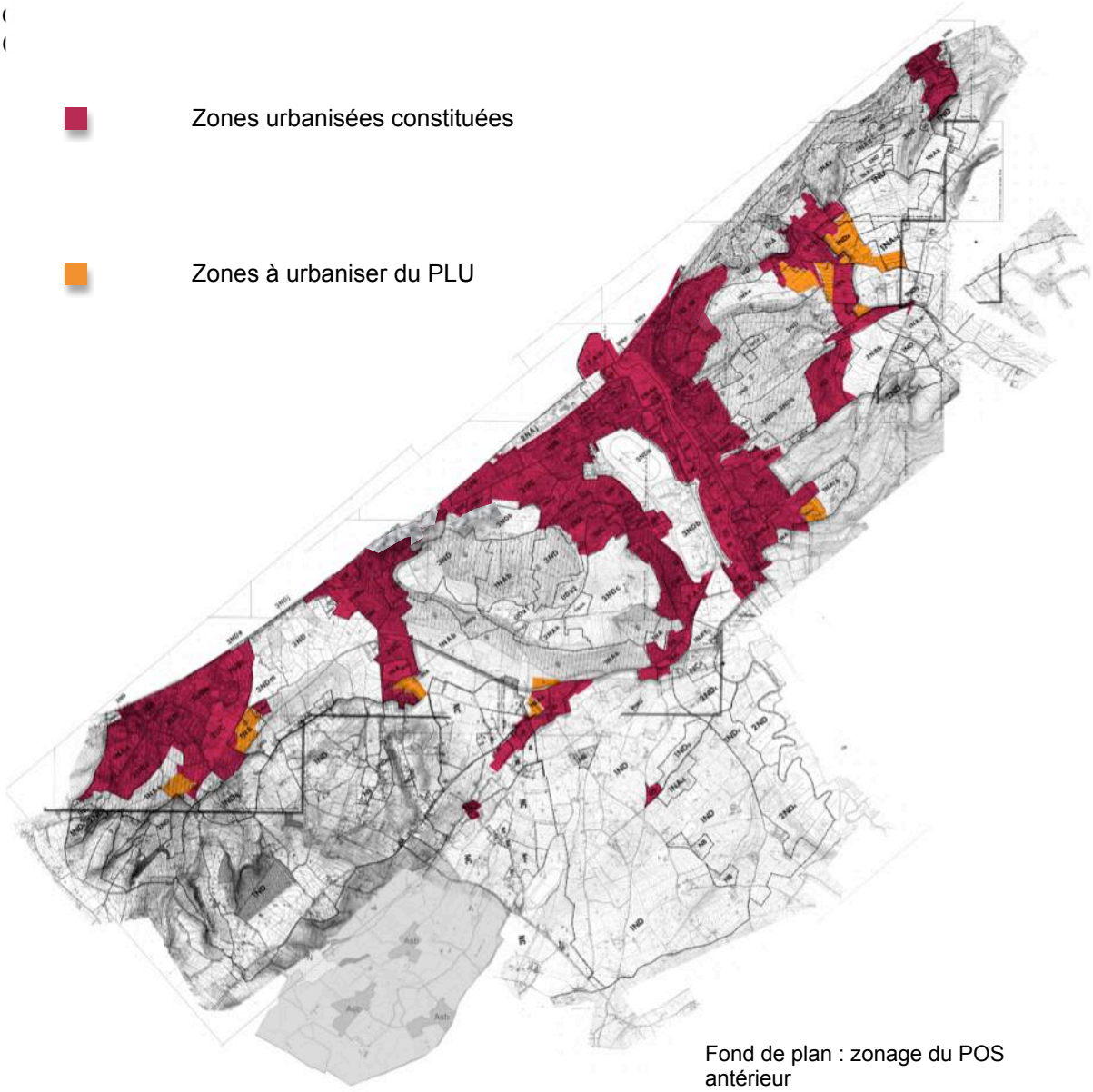


- **Le PLU prévoit environ 99 hectares de zones à urbaniser : il réduit de plus de 1 000 ha l'espace tendanciellement consommable par le territoire au travers du POS antérieur.**

Les zones à urbaniser du PLU se localisent en continuité de l'enveloppe agglomérée de l'existant dans une logique de finition qualitative des lisières urbaines, d'amélioration du fonctionnement de certains espaces urbains existants, et la prise en compte de l'impact sur le fonctionnement des terres agricoles éventuellement prélevées . Elles occupent ainsi les redents des zones urbanisées existantes qui sont souvent sous leur influence anthropique : proximité d'agglomération et d'infrastructures, espaces sans valeur écologique notable, unités agricoles déjà fragmentées ou en mutation de vocation, … Le PLU optimise ainsi son développement dans une logique de moindre impact et de recentrage des tendances

Zones urbanisées constituées

Zones à urbaniser du PLU

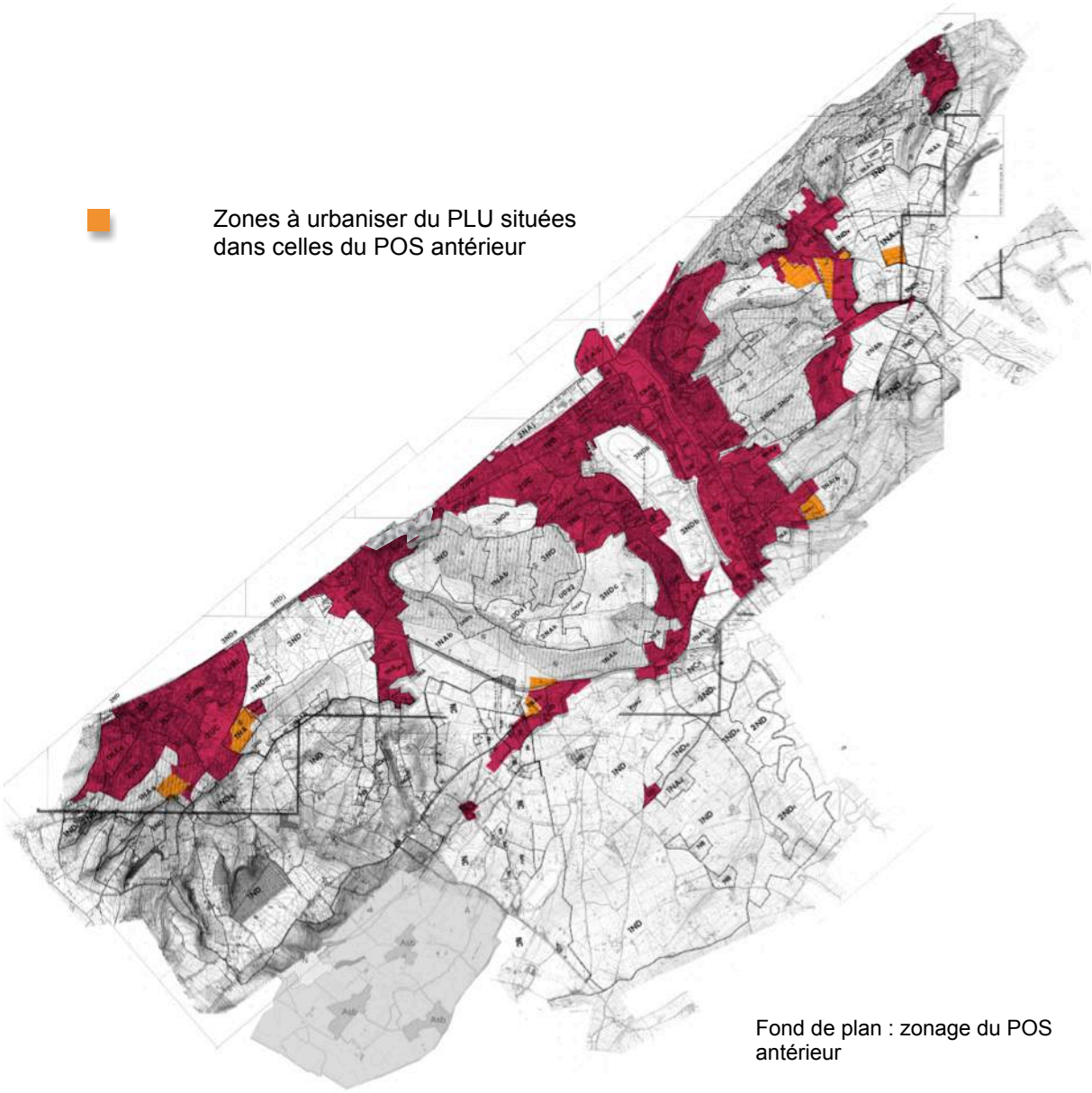


Fond de plan : zonage du POS antérieur



- **L'objectif d'optimisation du développement par une meilleure gestion qualitative de la consommation d'espace s'opère aussi par l'utilisation préférentielle d'anciennes zones à urbaniser du POS pour accueillir les zones à urbaniser du PLU.**

65 ha, soit 66 % des zones à urbaniser du PLU, sont implantées dans des zones à urbaniser du POS antérieur. En limitant ainsi les nouveaux secteurs de développement en dehors de ceux déjà identifiés comme tels dans le POS antérieur, le PLU donne une lisibilité au fonctionnement de l'activité agricole, lisibilité qui veut permettre de réduire les impacts sur l'agriculture liées à l'insécurité quant au changement de zonage ou d'affectation et pérenniser son fonctionnement.



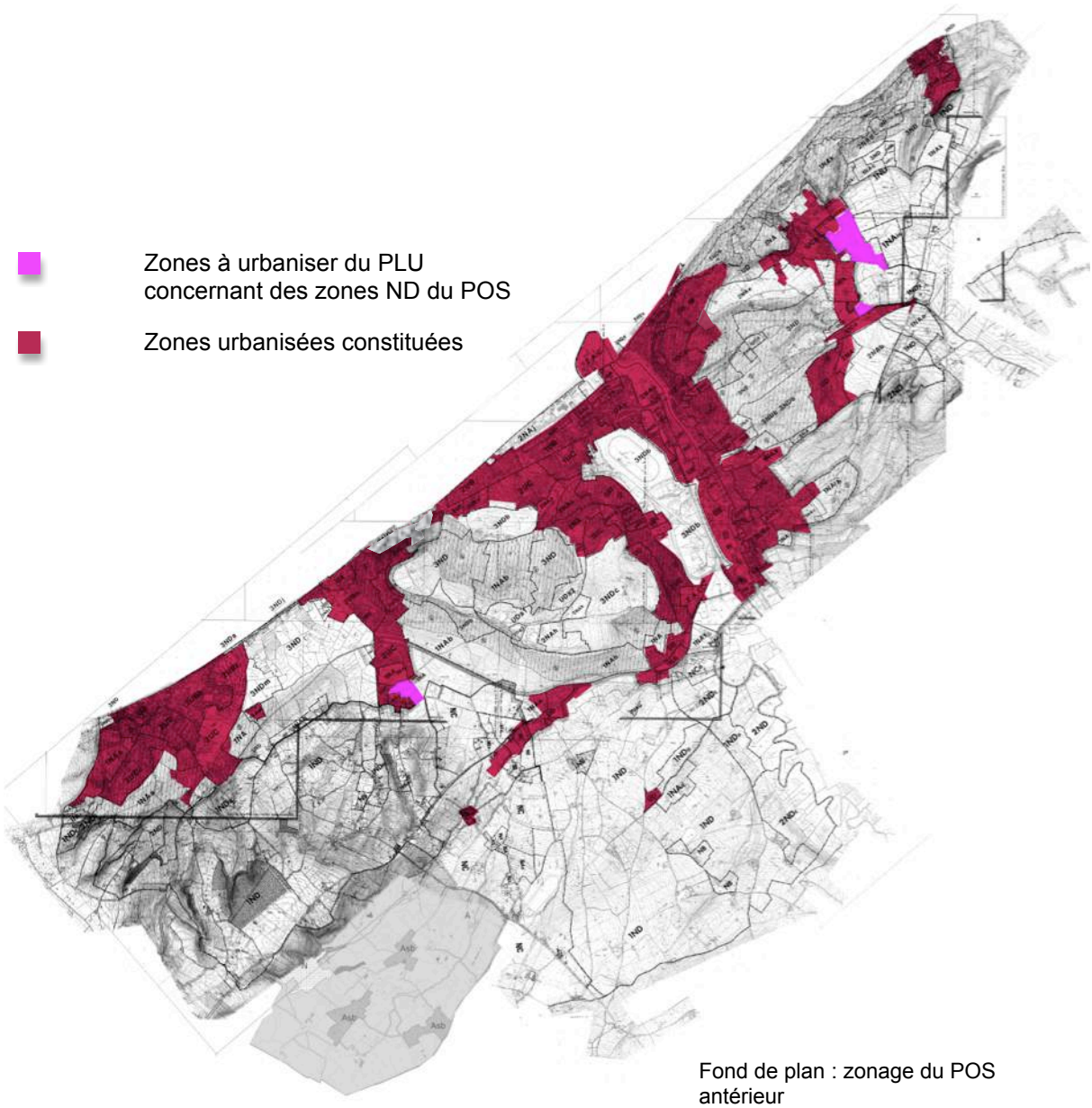
Fond de plan : zonage du POS antérieur



- **Seulement 33 ha de zones à urbaniser du PLU concernent des zones naturelles et agricoles (NC et ND) du POS antérieur. Elles ne détiennent pas d'enjeu écologique, ni ne remettent en cause le fonctionnement de l'activité agricole (Cf. prise en compte de l'activité agricole, chapitre précédent).**

Zones à urbaniser du PLU concernant des zones ND du POS

Zones urbanisées constituées



Fond de plan : zonage du POS antérieur



- **Grâce à cette démarche d'optimisation qualitative et quantitative du développement, le PLU permet de reclasser en zones agricole et naturelle près de 800 ha des zones à urbaniser du POS antérieur, auxquels des espaces précédemment classés en U et requalifiés**

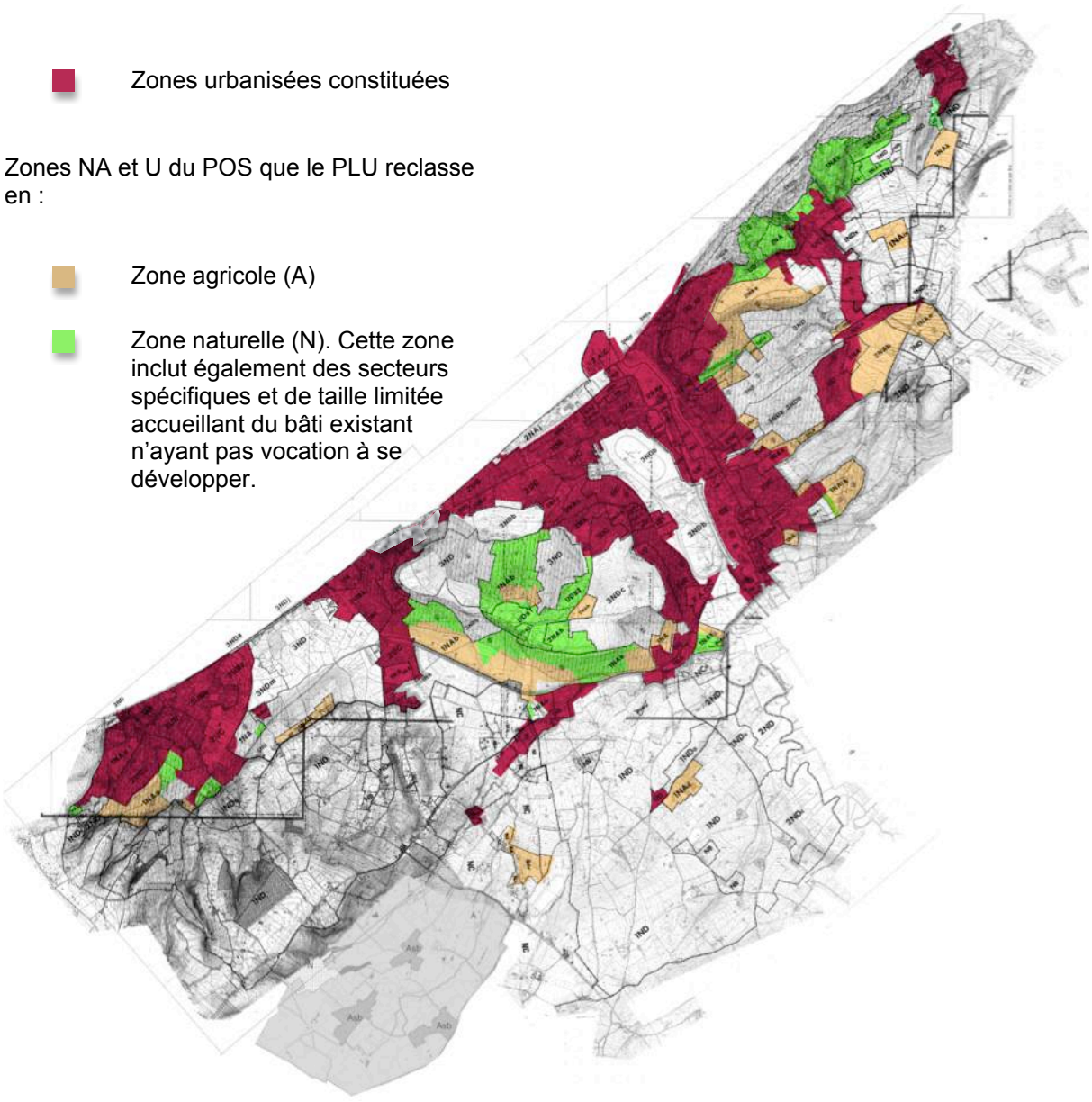
Au regard des perspectives d'évolution, le PLU permet ainsi une réduction drastique du potentiel de développement. Indépendamment du niveau trop élevé de constructibilité possible de toutes les zones à urbaniser du POS antérieur (au regard notamment des objectifs du POS), cette réorganisation des secteurs de développement permet un arrêt net des risques de mitage et garantit un fonctionnement recentré du territoire sur des polarités structurantes et à même de gérer les capacités de développement de façon adaptée.

Zones urbanisées constituées

Zones NA et U du POS que le PLU reclasse en :

Zone agricole (A)

Zone naturelle (N). Cette zone inclut également des secteurs spécifiques et de taille limitée accueillant du bâti existant n'ayant pas vocation à se développer.





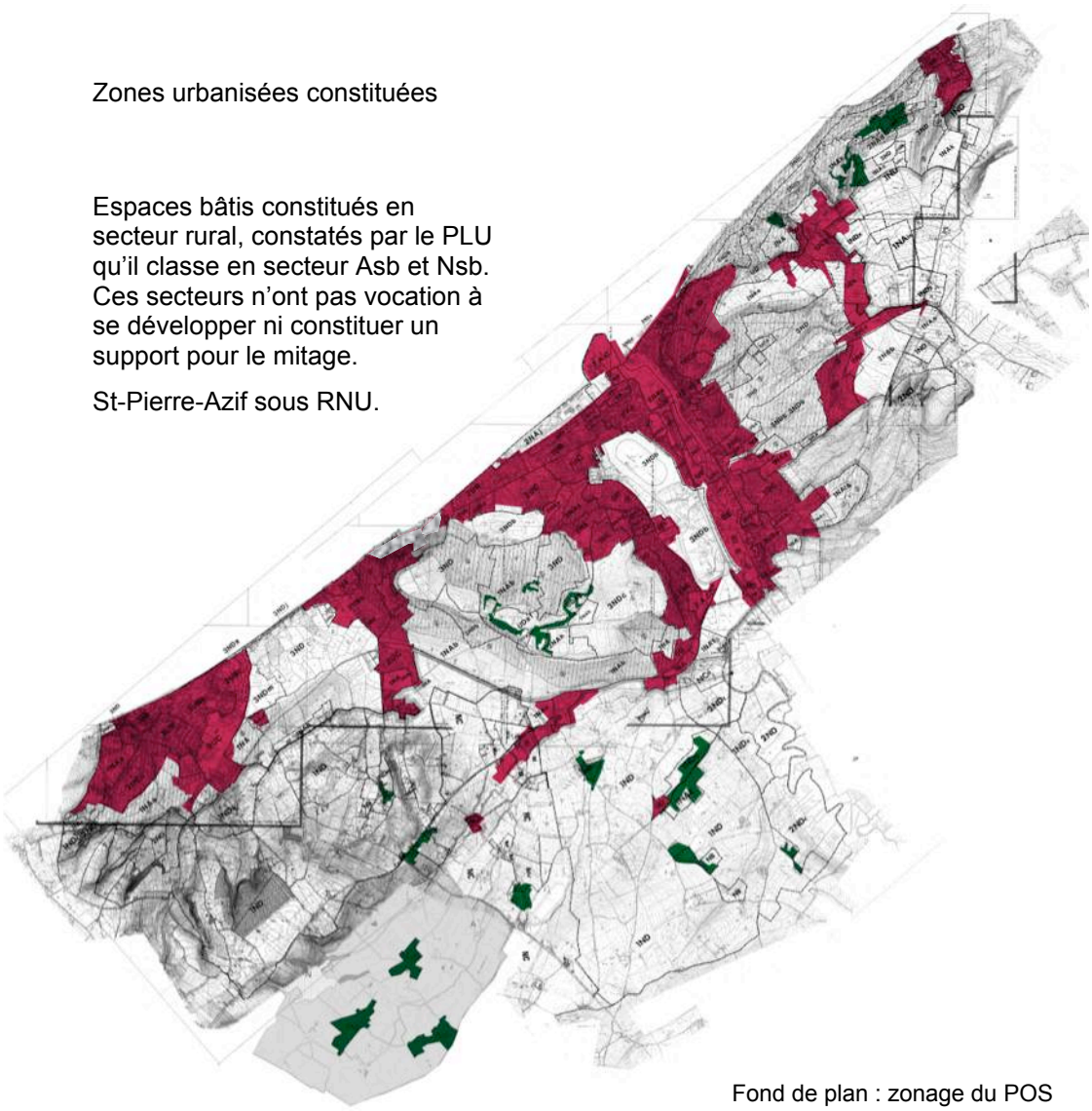
- **Ce bilan global en faveur d'une réduction de la consommation d'espace se traduit aussi par une gestion rationnelle des espaces bâtis ruraux et du rétro-littoral**

Le PLU fait le constat de tous les espaces bâtis constitués en secteur rural. Ces espaces regroupent des hameaux anciens, le cœur de bourg de St-Pierre-Azif, des espaces bâtis au caractère regroupé qui se sont établis par une urbanisation progressive, parfois autour d'espace touristiques. Ils n'ont plus de vocation agricole et étaient classés au POS antérieur en zone NB, 1NA, U, NC ou ND ou relevaient de l'application du RNU pour ce qui concerne St-Pierre-Azif. Le PLU fait muter ces espaces en secteurs naturels et agricoles spécifiques (Asb et Nsb) de taille et de capacité d'accueil limitées n'ayant pas vocation à se développer. A cette fin, il les délimite au plus près des enveloppes urbaines existantes et leur attribue des règles empêchant leur extension au sens de la loi Littoral (par densification excessive ou extension horizontale de l'urbanisation). Ils représentent au total 146 ha, soit 2 % de la surface du territoire.

Zones urbanisées constituées

Espaces bâtis constitués en secteur rural, constatés par le PLU qu'il classe en secteur Asb et Nsb. Ces secteurs n'ont pas vocation à se développer ni constituer un support pour le mitage.

St-Pierre-Azif sous RNU.



Fond de plan : zonage du POS antérieur



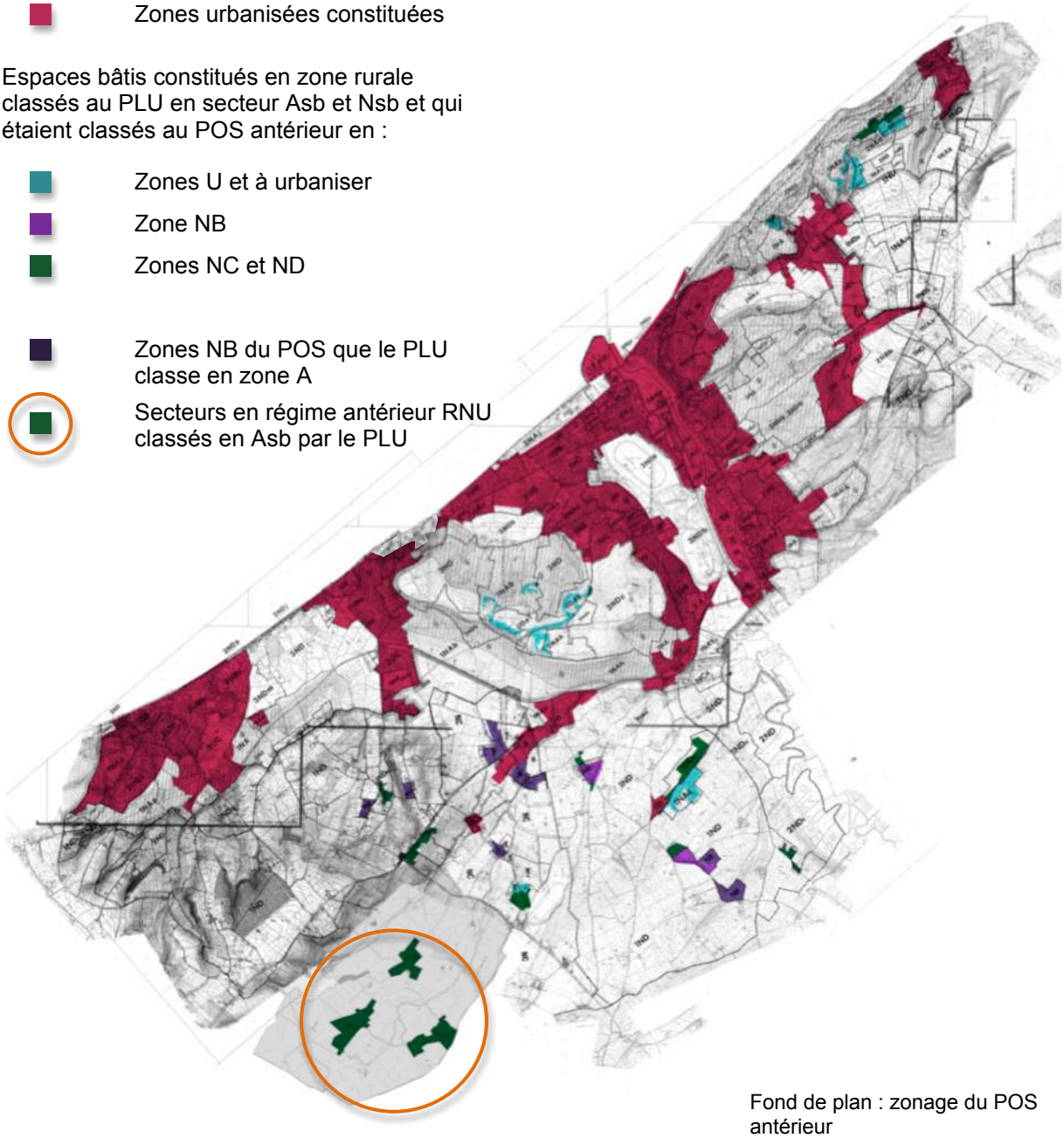
Au global, le PLU n'augmente pas les capacités de développement de ces espaces. Au regard du POS antérieur, il met fin à la capacité d'extension que ce dernier leur accordait. Ainsi, le PLU reclasse en zones de protection stricte des milieux naturels et de l'agriculture (A et N), certaines zones ou parties de zones qui étaient classées au POS en zone NB, U ou NA (à urbaniser) parce qu'elles ne recueillent pas les caractéristiques de groupes bâtis constitués (cf. supra), mais correspondent à des constructions diffuses, ne dessinant pas une enveloppe urbaine (ou trop lâche). Permettre de nouvelles constructions au sein de ces larges enveloppes urbaines aurait de fait constitué une extension de l'urbanisation que la DTA et la loi Littoral n'autorisent pas.

Zones urbanisées constituées

Espaces bâtis constitués en zone rurale classés au PLU en secteur Asb et Nsb et qui étaient classés au POS antérieur en :

- Zones U et à urbaniser
- Zone NB
- Zones NC et ND

- Zones NB du POS que le PLU classe en zone A
- Secteurs en régime antérieur RNU classés en Asb par le PLU

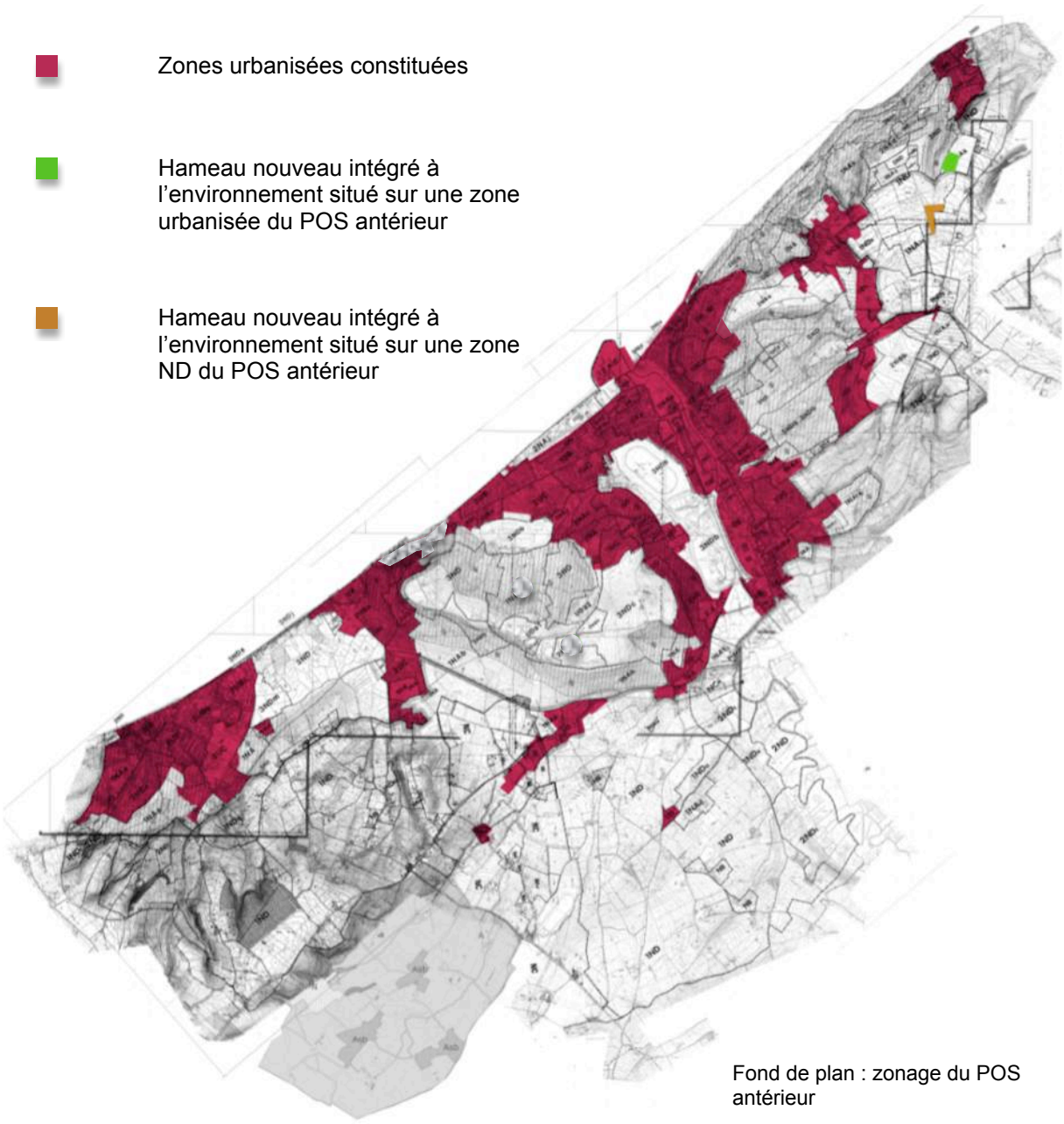


Fond de plan : zonage du POS antérieur



Enfin, le PLU organise la création de quatre nouveaux hameaux intégrés à l'environnement répondant à des logiques spécifiques d'aménagement (Cf. 1.4. Explication des choix pour établir les OAP et évaluation environnementale).

Ces espaces ne représentent que 9,2 ha au total, soit 0,13% du territoire, dont 7 ha étaient classés au POS antérieur en zones urbanisées et à urbaniser. Ainsi, seuls 5 ha (le Hameau de la ferme de la Bergerie) constituent un prélèvement à une zone ND du POS antérieur, dont la moitié est déjà urbanisée sous la forme d'une ancienne ferme de très grande qualité architecturale.



Fond de plan : zonage du POS antérieur



▪ Conclusion : une réorganisation du développement en faveur de la réduction de la consommation d'espace, de la lutte contre l'étalement urbain et de la protection des espaces agricoles

Le bilan global de l'évolution des surfaces entre le POS antérieur et le PLU montre clairement une rationalisation accrue des équilibres spatiaux du territoire, non seulement en réduisant drastiquement la consommation d'espace mais aussi en réattribuant aux espaces des vocations plus adaptées à leurs caractéristiques et usages réels.

- La surface des zones à urbaniser est divisée par 10 dans le PLU, soit 1000 ha de zones à urbaniser en moins dans le PLU par rapport au POS antérieur,

Types de zones	*Surfaces en hectares*		
	POS antérieur	PLU avec Vauville et St-Pierre-Azif	*Pour information : Zones du PLU sur Vauville et St-Pierre Azif*
U	1138	1396	*18,9*
NA / AU	**1109**	**99**	***0,3***
NC/A (hors Asb)	66	3864	*1045,2*
ND/N (hors Nsb)	3415	1513,4	*45*
NB/Asb/Nsb	25	156	*47,2*
Total	5752	6983	*1147*

- La croissance des zones urbaines (autour de 200 ha) s'explique par deux phénomènes :
  - l'urbanisation effective d'une partie des zones à urbaniser du POS antérieur,
  - la reconnaissance par le PLU d'espaces urbains construits sous l'égide du PLU antérieur annulé et qui étaient classés notamment en zones NB et NC du POS antérieur.

Types de zones	*Comparaison entre le POS antérieur et le PLU sans Vauville ni St-Pierre Azif afin que l'analyse s'effectue sur un périmètre identique*			
	POS antérieur		PLU sans Vauville et St-Pierre-Azif	
	Surfaces (ha)	Proportion	Surfaces (ha)	Proportion
U	1138	20 %	1377	23 %
NA / AU	1109	**19 %**	98	**2 %**
NC/A (hors Asb)	66	**1 %**	2688	**47 %**
ND/N (hors Nsb	3415	**59%**	1468	**26 %**
NB/Asb/Nsb	25	0%	109	**1%**
Total	5752	100 %	5836	100 %

Les surfaces totales du territoire entre le POS et le PLU sur le même périmètre que le POS sont légèrement différentes. Ceci provient du fait que le POS possédait à la date de sa réalisation des outils de mesures moins précis que ceux du PLU. La marge d'erreur est faible : 1%.



- La croissance des secteurs Asb et Nsb du PLU comparée à la surface des zones NB du POS. Même si ces espaces ne sont pas similaires, ils sont ponctuellement concernés par les changements de classement opérés par le PLU au regard du POS antérieur. Au global, la croissance de ces secteurs provient du reclassement de zones U ou NA du POS effectivement bâties vers des secteurs de zones A ou N dont le caractère urbanisé est constaté mais qui ne sont pas destinés à se développer (répondant aux objectifs de la DTA de non extension de l'urbanisation hors villages et agglomérations).

  Notons que les communes de Vauville et St-Pierre-Azif regroupent environ 48 ha des secteurs Asb et Nsb, soit 33 % de la surface totale de ces secteurs à l'échelle de tout le PLU. Ceci s'explique par un fait majeur :

  - La commune de St-Pierre-Azif ne comporte aucune zone urbaine du fait de la morphologie peu dense de ses zones bâties et de la faible capacité des réseaux (eau potable) qui n'y autorise pas l'extension de l'urbanisation. Le PLU a donc reconnu les espaces bâtis effectivement constitués au travers des secteurs Asb afin d'organiser l'évolution de ces espaces.

    Notons que cette commune étant en RNU et hors POS antérieur, la surface de ses différentes zones ne peut pas être comparée à celles du PLU.

Types de zones	POS antérieur		PLU avec Vauville et St-Pierre-Azif	
	Surfaces (ha)	Proportion	Surfaces (ha)	Proportion
U	1138	20 %	1396	20 %
NA / AU	1109	**19 %**	**99**	**1 %**
NC/A (hors Asb)	66	**1 %**	3769	**54,5 %**
ND/N (hors Nsb)	3415	**59%**	1513	**22 %**
NB/Nsb/Asb	25	0%	156	**1,5 %**
Total	5752	100 %	6983	100 %

- La croissance des zones agricoles, se traduit par un gain de plus de 800 ha. Elle résulte :
  - du nouveau cadre législatif instauré par la loi UH qui n'existait pas dans le régime du POS (usage exclusif pour l'activité agricole à la différence des zones NC des POS). Ainsi, de nombreux espaces classés en ND au POS sont classés en zone agricole au PLU, du fait de leur usage agricole effectif. Ceci explique que, dans le PLU, la surface des zones naturelles baisse. Au global, les zones naturelles et agricoles atteignent dans le PLU autour de 73 % de la surface du territoire alors que dans le POS elles n'étaient que de 60%.
  - de la réattribution par le PLU en faveur de l'agriculture de zones urbaines et à urbaniser du POS qui n'ont pas été effectivement urbanisées (et qui détiennent aujourd'hui un caractère dominant agricole).



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

ANNEXE 1 – ANALYSE DE L'IMPACT POTENTIEL SUR L'AGRICULTURE DES ZONES DE PROJET

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION –

1.4. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS



PLU approuvé par délibération du
Conseil Communautaire en date du : 22 DEC. 2012

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

Michel MARESCOT

RÉALISATION : E.A.U.

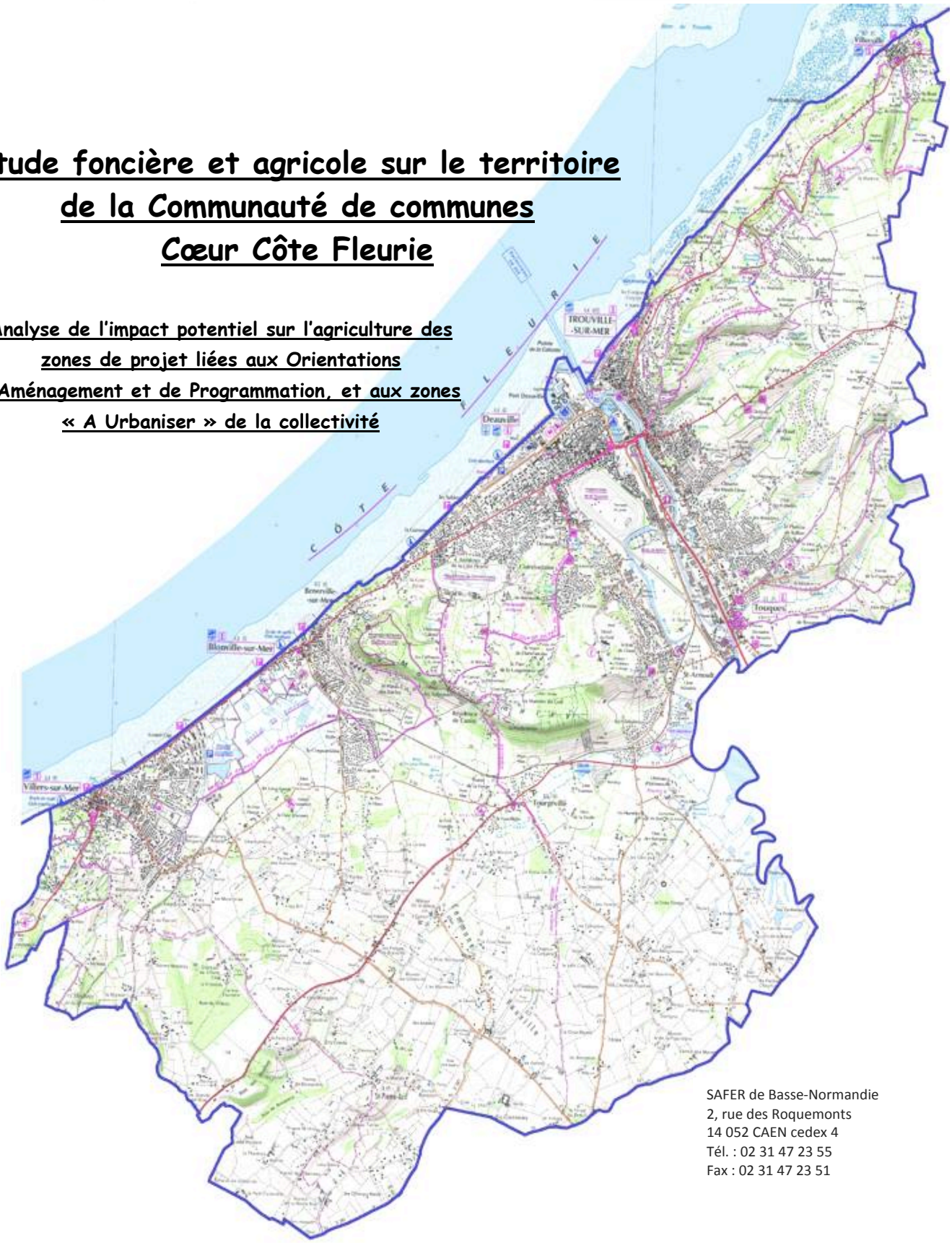
Enregistré en Sous-Préfecture de Lisieux, le : 27 DEC. 2012

Communauté de Communes
Cœur Côte Fleurie

safer
de Basse-Normandie

Etude foncière et agricole sur le territoire de la Communauté de communes Cœur Côte Fleurie

Analyse de l'impact potentiel sur l'agriculture des zones de projet liées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, et aux zones « A Urbaniser » de la collectivité



SAFER de Basse-Normandie
2, rue des Roquemonts
14 052 CAEN cedex 4
Tél. : 02 31 47 23 55
Fax : 02 31 47 23 51

Communauté de communes Cœur Côte Fleurie
12, rue Robert Fossorier
14 803 DEAUVILLE cedex
Tél. : 02 31 88 54 49
Fax : 02 31 88 19 76

PREAMBULE

Dans le cadre de l'élaboration du **Plan Local d'Urbanisme** (PLU), les élus de la Communauté de communes Cœur Côte Fleurie souhaitent décrire l'activité agricole et identifier ses enjeux sur son territoire (partie 3 de l'étude foncière et agricole de la SAFER), et **anticiper l'impact potentiel sur l'agriculture des zones de projet à ouvrir à l'urbanisation** (partie 4).

Neuf zones de projet d'aménagement foncier pouvant avoir une incidence sur l'activité agricole ont été recensées par les élus et les responsables techniques de la collectivité, notamment dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (document provisoire du futur PLU).
Ces zones totalisant près de **105 ha sur l'ensemble des 11 communes** de la collectivité sont essentiellement destinées à l'habitat et aux zones d'activités. Les élus souhaitent mesurer l'impact potentiel de ces zones de projet avant d'établir le zonage définitif du PLU : ces onze zones pourraient être conservées, modifiées ou annulées dans le futur document d'urbanisme en fonction des résultats obtenus. De même, selon leur impact agricole, des solutions pourront ensuite être recherchées pour compenser les exploitants concernés et anticiper les éventuelles contraintes.

D'autres zones de projet existent sur le territoire de la Communauté de communes, en milieu urbain, mais n'auront pas d'incidence sur l'agriculture. Elles ne sont donc pas étudiées par la SAFER.

Les neuf zones de projet recensées par la collectivité sont les suivantes :
(7 zones OAP définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation + 2 autres zones « A urbaniser »)

- **Zone 1 :** zone de la Croix-Sonnet à Villerville et Trouville-sur-Mer (environ 53 ha)
- **Zone 2 :** zone d'activités à Tourgeville (près de 5 ha)
- **Zone 3 :** zone d'activités à Villers-sur-Mer (environ 14 ha)
- **Zone 4 :** bouclage de la zone pavillonnaire sud à Blonville-sur-Mer (environ 7 ha)
- **Zone 5 :** restructuration de la lisière sur coteau à Touques (environ 7 ha)
- **Zone 6 :** nouveau hameau Le Bout du Haut à Villerville (environ 4 ha)
- **Zone 7 :** aménagement de la Ferme de la Bergerie à Villerville (environ 3 ha)
- **Zone « à urbaniser »** 1AUG à Tourgeville (environ 3 ha)
- **Zone « à urbaniser »** 2AUCb à Villers-sur-Mer (près de 9 ha)

La mesure de l'impact sur l'agriculture de ces zones consiste à remobiliser les informations obtenues à partir de l'état des lieux de l'activité agricole (partie 3).

- Quelles sont les exploitations impactées et dans quelle mesure (surface concernée, distance des îlots impactés au siège d'exploitation, …) ?
- Quel est le mode d'occupation du sol dans les zones de projet ?
- Quelle est la qualité agronomique des sols dans les zones de projet ?

Il s'agit également de mettre en perspective cette étude d'impact avec les attentes et les préoccupations des exploitants impactés, dès lors que des informations ont été obtenues sur le sujet.

COMMUNAUTE DE COMMUNES COEUR CÔTE FLEURIE (14)

ETUDE FONCIERE ET AGRICOLE

Analyse de l'impact potentiel des zones de projet de la collectivité

7 zones définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la CDC CCF* (93 ha) et 2 autres zones à urbaniser (12 ha) sur les 11 communes



SAFER Basse-Normandie
Agropole-Normandie
2, rue des Rocquemonts, 14052 CAEN CEDEX 4
Tél : 02.31.47.23.93 - Fax : 02.31.47.23.91
E-mail : service.etudes@safer-basse-normandie.fr

safer de Basse-Normandie

Avenant à la Convention d'étude signée entre la Communauté de communes Coeur Côte Fleurie et la SAFER BN à Deauville le 29/09/2011

*CDC CCF : Communauté de communes Coeur Côte Fleurie





















Légende de la carte

- Limites communales
- Limite de l'intercommunalité
- 7 zones de projet OAP** de la collectivité (environ 93 ha sur la CDC*)
- 2 zones à urbaniser potentiellement (environ 12 ha sur la CDC*)

*CDC CCF : Communauté de communes Coeur Côte Fleurie
**OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie

Sources

BD ORTHO - IGN - DPT 14 - 2009

SCAN 25 - IGN - Edition TOURISTIQUE - 2008

Photographies terrains - SAFER BN - Octobre 2011

Zonage des OAP - CDC Coeur Côte Fleurie - 2011

Echelle : 1/15 000ème

0 0,75 1,5 2,25 3 km

safer de Basse-Normandie

1. Zone 1 : zone de la Croix-Sonnet à Villerville et Trouville-sur-Mer (environ 53 ha)

Le projet d'après la collectivité :



Il s'agit d'un site stratégique a priori destiné pour environ **12 ha à l'habitat**, pour **2 ha à l'activité artisanale** et pour **34 ha à l'activité tertiaire**. La zone de projet est en continuité de l'urbanisation existante, au sud et à l'ouest de Villerville, et au nord-est de Trouville-sur-Mer. Elle devrait également comprendre un **espace vert structurant sur environ 2,5 ha**.

L'impact agricole :

Environ 32% de la zone de projet de la Croix-Sonnet (16,7 ha) est valorisée par l'agriculture ; 2 exploitations agricoles sont concernées.

La zone de projet impacte **l'exploitation agricole de Michel et Monique LEROY** (T19), dont le siège se trouve à Saint-Gatien-des-Bois, spécialisée dans **l'élevage de vaches laitières**. Les 2 exploitants, âgés de 61 ans et 65 ans, valorisent au total 171 ha, dont 37 ha (22% de la surface totale) sur le territoire de la collectivité. **La zone de projet impacte l'exploitation agricole sur 14,8 ha, soit 9% de sa superficie totale, à 1 600 m du siège**.



L'exploitation de M. et Mme LEROY présente une structure foncière très dispersée. Environ 52 ha sont exploités à proximité immédiate du siège à Saint-Gatien-des-Bois. Environ 34 ha à Trouville-sur-Mer et 18 ha à Pennedepie sont exploités à moins de 3 km du siège. Toutefois, 7 îlots totalisant 64 ha sont exploités à plus de 8 km du siège sur les communes de Bonneville-sur-Touques, Canapville et Englesqueville-en-Auge.

La zone de projet impacte également **la Ferme (GFA) de la Bergerie de Monique COQUEREL** (T40), dont le siège se trouve à Villerville, spécialisée dans la **production arboricole** (pommiers cidricoles basses-tiges). L'exploitante principale, âgée de 80 ans, valorise au total 83 ha, dont 74 ha (89% de la surface totale) sur le territoire de la collectivité. **La zone de projet impacte l'exploitation sur 1,8 ha, soit près de 2% de sa superficie totale, à 550 m du siège**.

Le GFA de la Bergerie présente une structure foncière très groupée puisque toutes les terres exploitées sont contigües et à moins d'1,5 km du siège d'exploitation.



Environ **7,5 ha sont des terres de qualité agronomique moyenne** et **10 ha sont de bonne qualité** au lieu-dit « Les Aubets ». La qualité agronomique n'est pas renseignée pour le reste de la zone.

Le projet de la collectivité impacterait majoritairement des prairies sur 46 ha (environ 88% de la surface de la zone) et 4,7 ha de verger basse-tige. Environ 1 ha de bois est également mis en évidence dans la zone.

COMMUNAUTE DE COMMUNES COEUR CÔTE FLEURIE (14)

ETUDE FONCIERE ET AGRICOLE

Analyse de l'impact potentiel des zones de projet de la collectivité

La zone de la Croix-Sonnet impacte 2 exploitations agricoles sur 10 ha et 2 ha (9% et 2% de leur surface) situées à 1 600 m et 550 de leur siège - Les terrains concernés sont majoritairement des prairies de qualité agronomique moyenne à bonne



Communauté de communes Coeur Côte Fleurie
12, rue Robert Fossorier, 14 800 DEAUVILLE - Tél : 02.31.88.54.49

SAFER Basse-Normandie
Agropole-Normandie
2, rue des Rosquemonts, 14052 CAEN CEDEX 4
Tél : 02.31.47.27.55 - Fax : 02.31.47.23.51
E-mail : service.etudes@safer-basse-normandie.fr

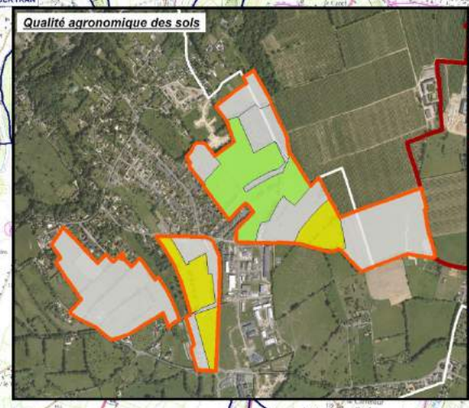
Avenant à la Convention d'étude signée entre la Communauté de communes Coeur Côte Fleurie et la SAFER BN à Deauville le 25/05/2011



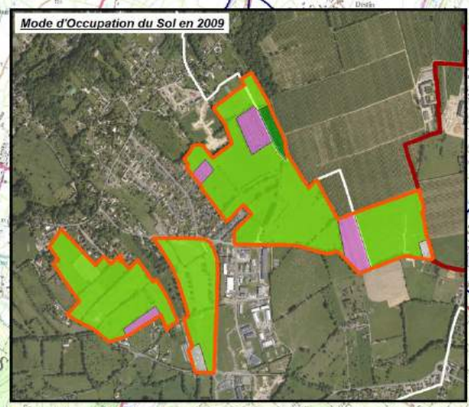




Qualité agronomique des sols



Mode d'Occupation du Sol en 2009



Légende de la carte

- Limites communales
- Limite de l'intercommunalité
- Exploitation agricole de Michel et Monique LEROY (171 ha)
- Siège d'exploitation de Michel et Monique LEROY
- Domaine de la Bergerie, Monique COQUEREL (83 ha)
- Siège d'exploitation de Monique COQUEREL
- Zone de projet de la collectivité (zone de la Croix-Sonnet ; 52,6 ha)

Qualité agronomique des sols

- Très faible
- Faible
- Moyenne
- Bonne
- Très bonne
- Excellente
- Non renseignée

Mode d'Occupation du Sol (MOS)

- Culture fourragère
- Culture maraîchère
- Espace urbanisé
- Prairie
- Verger
- Bois

Zone 1 : Zone d'habitat et zone d'activités de la Croix-Sonnet (52,6 ha)

Commune : Villerville et Trouville-sur-Mer

Surface valorisée par l'agriculture : 16,66 ha (32% de la zone)

Exploitations concernées : 1. Michel et Monique LEROY (61 ans et 65 ans), siège à Saint-Gatien-des-Bois
2. Domaine de la Bergerie, Monique COQUEREL (80 ans), siège à Villerville

Surface impactée sur les exploitations : 1. 9% (surface totale de l'exploitation : 171 ha)
2. 2% (surface totale de l'exploitation : 83 ha)

Distance surface impactée ⇔ siège d'exploitation : 1. 1 600 m 2. 550 m

Qualité agronomique des sols : 14% moyenne + 20% bonne + 66% non renseignée

Mode d'Occupation du Sol : 9% verger + 88% prairie + 1,5% espace urbanisé + 1,5% bois

Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie

JANVIER 2012

Echelle : 1/15 000ème

0 0,75 1,5 2,25 3 km

Sources

BD ORTHO - IGN - DPT 14 - 2009
Base de données Sire - Haras Nationaux - 2010
Zonage des OAP - CDC Coeur Côte Fleurie - 2011
SCAN 25 - IGN - Edition TOURISTIQUE - 2009
Données PAC - Agence de Services et de Paiement - 2009
Base de données de la qualité agronomique des sols - VIGISOL - A2ER&D et SAFER BN - 2011

safer de Basse-Normandie

2. Zone 2 : zone d'activités à Tourgeville (près de 5 ha)

Le projet d'après la collectivité :

Il s'agit d'un site qui sera à terme **enclavé par la future déviation** au nord du bourg de Tourgeville. Cette zone d'activités potentielle n'aurait pas d'impact paysager. La réalisation de cette zone serait confiée par la Communauté de communes à la **commune de Tourgeville**.

La commune a déjà missionné la SAFER de Basse-Normandie pour la réalisation d'une **étude préalable à une mission d'action foncière**. Cette étude consiste à :

- identifier et rencontrer les exploitants agricoles concernés par la zone,
- identifier et rencontrer les propriétaires des terrains sous emprise,
- estimer le foncier potentiellement libérable à moyen terme, et les conditions de libération (échange foncier, indemnités de résiliation de bail, …),
- appréhender les éventuelles contraintes à la réalisation de ce projet.

L'extrémité sud-est de la zone est fortement prédisposée à la présence d'une zone humide, et n'est donc pas concernée par la future urbanisation.

L'impact agricole :

Environ 4 ha, soit 86% de la zone, est valorisée par l'agriculture. La zone impacte **l'exploitation équine d'Antoine LEPEUDRY** (E1), **spécialisée dans le GALOP**. L'exploitant, âgé de 54 ans et dont le siège se trouve à l'Est de Tourgeville, valorise au total 75 ha, dont 91% sont localisés sur le territoire de la CDC CCF.



La future zone d'activités toucherait **5% de la surface totale de l'exploitation équine, à près de 3 km du siège** de l'exploitant. Le terrain concerné est une **prairie de qualité agronomique plutôt moyenne**.

L'exploitation de l'Elevage de Tourgeville est relativement **bien groupée dans un rayon de 3 km** autour du siège. Les îlots exploités se trouvent sur les communes de Tourgeville, Saint-Arnoult, Bonneville-sur-Touques et Bénerville-sur-Mer.

L'exploitation d'Antoine LEPEUDRY est pérenne pour plusieurs raisons. L'exploitant spécialisé dans l'élevage de chevaux cultive de l'avoine, du blé et de l'orge sur environ 7 ha à Bonneville-sur-Touques. Son exploitation comporte 5 salariés et 2 apprentis. Parmi ses 3 enfants âgés de 24 ans à 19 ans, certains ont une formation agricole. L'un de ses enfants suit des études pour devenir vétérinaire, et une association familiale est fortement envisagée.

L'exploitant est à la **recherche de 20 ha d'herbage** pour agrandir son exploitation, au plus près du siège. Il est **déjà impacté par le projet de déviation de la RD 27**.

D'après les éléments d'étude réalisée pour la commune de Tourgeville, **Antoine LEPEUDRY est aujourd'hui défavorable à la libération foncière de l'emprise** du projet, mais reste ouvert à la discussion : les prix de vente de terrain à bâtir pratiqués à proximité sont très élevés.

COMMUNAUTE DE COMMUNES COEUR CÔTE FLEURIE (14)

ETUDE FONCIERE ET AGRICOLE

Analyse de l'impact potentiel des zones de projet de la collectivité

Le projet de zone d'activités à Tourgeville impacte une exploitation équine (galop) sur 4 ha (5% de sa surface) situées à 2 700 m du siège d'exploitation - Le terrain concerné est une prairie de qualité agronomique moyenne



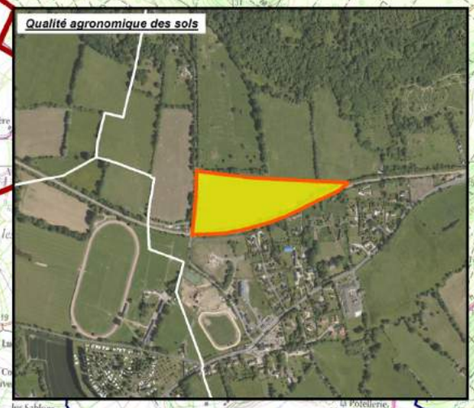
SAFER Basse-Normandie
Agropole-Normandie
2, rue des Rocquemonts, 14652 CAEN CEDEX 4
Tél : 02.31.47.23.55 - Fax : 02.31.47.23.51
E-mail : service.etudes@safer-basse-normandie.fr

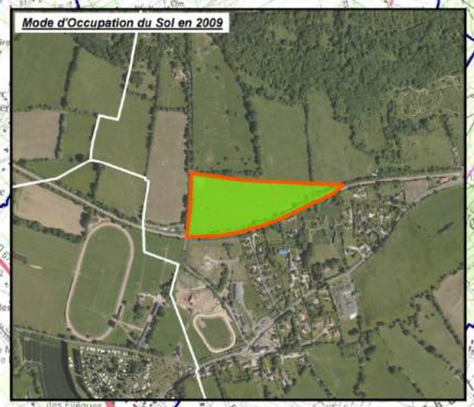
safer de Basse-Normandie

Convention d'étude signée entre la Communauté de communes Coeur Côte Fleurie et la SAFER BN à Deauville le 25/05/2011











Légende de la carte

- Limites communales
- Limite de l'intercommunalité
- SCA Elevage de Tourgeville, Antoine LEPEUDRY (75 ha)
- Zone de projet de la collectivité (zone d'activités à Tourgeville ; 4,6 ha)
- Siège d'exploitation d'Antoine LEPEUDRY

Qualité agronomique des sols
- Très faible
- Faible
- Moyenne
- Bonne
- Très bonne
- Excellente
- Non renseignée

Mode d'Occupation du Sol (MOS)
- Culture fourragère
- Culture maraîchère
- Espace urbanisé
- Prairie
- Verger

Zone 2 : Zone d'activités à Tourgeville (4,6 ha)

Commune : Tourgeville

Surface valorisée par l'agriculture : 3,97 ha (86% de la zone)

Exploitation concernée : Antoine LEPEUDRY (54 ans), siège à Tourgeville

Surface impactée sur l'exploitation : 5% (surface totale de l'exploitation : 75 ha)

Distance surface impactée ⇔ siège d'exploitation : 2 700 m

Qualité agronomique des sols : 86% moyenne + 14% non renseignée

Mode d'Occupation du Sol : 100% prairie

Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie

NOVEMBRE 2011

Echelle : 1/10 000ème

0 0,5 1 1,5 2 km

Sources

BD ORTHO - IGN - DPT 14 - 2009
Base de données Sire - Haras Nationaux - 2010
Zonage des OAP - CDC Coeur Côte Fleurie - 2011
SCAN 25 - IGN - Edition TOURISTIQUE - 2009
Données PAC - Agence de Services et de Paiement - 2009
Base de données de la qualité agronomique des sols - VIGISOL - A2ER&D et SAFER BN - 2011

safer de Basse-Normandie

3. Zone 3 : zone d'activités à Villers-sur-Mer (environ 14 ha)

Le projet d'après la collectivité :

Il s'agit d'un projet de zone d'activités en continuité de l'urbanisation existante au sud-est du bourg de Villers-sur-Mer.

L'impact agricole :

Environ 75% de la zone de projet de 14 ha est valorisée par l'agriculture. Une exploitation agricole traditionnelle est concernée.
Le projet de zone d'activités impacterait la **Ferme des Champs Rabats** (T32) représentée par **Nicolas SIMAR**. Ce **jeune exploitant double-actif (chambres d'hôte) spécialisé dans l'élevage de vaches allaitantes**, dont le siège est à Villers-sur-Mer, valorise 157 ha au total, dont 76 ha (49%) sur le territoire de la CDC CCF.
La zone de projet impacte **7% de la superficie totale de l'exploitation à environ 200 m du siège**.

L'exploitation est assez dispersée. Douze îlots totalisant 76 ha sont bien groupés à moins de 2 km du siège sur les communes de Villers-sur-Mer et Blonville-sur-Mer. Toutefois, l'exploitant déclare un îlot de 17 ha à 7 km du siège sur la commune de Bonneville-sur-Touques, et 4 autres îlots totalisant 13 ha à plus de 4 km du siège sur les communes de Gonneville-sur-Mer et Auberville. L'exploitant valorise aussi des terres sur les communes de Danestal et Cresseveuille.



La zone de projet impacte **14 ha de terres de moyenne qualité agronomique**. Il s'agit d'une **prairie temporaire sur plus de 13 ha**. Le terrain est identifié en culture fourragère sur les photos aériennes datant de 2009, mais en prairie en 2011.

L'exploitant est à la **recherche de 20 à 40 ha de terres en culture et/ou en herbage** au plus proche de son siège pour s'agrandir et **permettre une embauche**. Il souhaite **améliorer la pérennité** de son exploitation et la structuration foncière : il se plaint entre autres de la précarité des locations et de l'éloignement entre les parcelles. Il n'est ni propriétaire des bâtiments agricoles, ni des terres exploitées, et souhaiterait pouvoir investir.

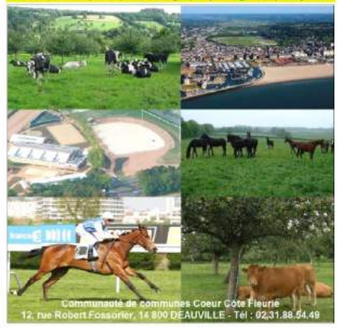


COMMUNAUTE DE COMMUNES COEUR CÔTE FLEURIE (14)

ETUDE FONCIERE ET AGRICOLE

Analyse de l'impact potentiel des zones de projet de la collectivité

Le projet de zone d'activités à Villers-sur-Mer impacte une exploitation agricole sur 11 ha (7% de sa surface) situés à 200 m du siège d'exploitation - Le terrain concerné est une prairie temporaire (culture fourragère) de qualité agronomique moyenne



SAFER Basse-Normandie
Agropole-Normandie
2, rue des Rouquemonts, 14052 CAEN CEDEX 4
Tel : 02.31.47.20.66 - Fax : 02.31.47.20.31
E-mail : service.etudes@safer-basse-normandie.fr

Convention d'étude signée entre la Communauté de communes Coeur Côte Fleurie et la SAFER BN à Deauville le 23/05/2011







Légende de la carte

- Limites communales
- Limite de l'intercommunalité
- La Ferme des Champs Rabats, Nicolas SIMAR (157 ha)
- Zone de projet de la collectivité (zone d'activités à Villers-sur-Mer ; 14,0 ha)
- Siège d'exploitation de Nicolas SIMAR

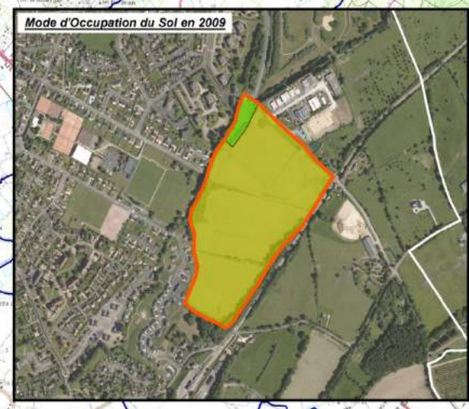
Qualité agronomique des sols
- Très faible
- Faible
- Moyenne
- Bonne
- Très bonne
- Excellente
- Non renseignée

Mode d'Occupation du Sol (MOS)
- Culture fourragère
- Culture maraîchère
- Espace urbanisé
- Prairie
- Verger

Qualité agronomique des sols



Mode d'Occupation du Sol en 2009



Zone 3 : Zone d'activités à Villers-sur-Mer (14,0 ha)

Commune : Villers-sur-Mer

Surface valorisée par l'agriculture : 10,67 ha (76% de la zone)

Exploitation concernée : La Ferme des Champs Rabats, Nicolas SIMAR (33 ans), siège à Villers-sur-Mer

Surface impactée sur l'exploitation : 7% (surface totale de l'exploitation : 157 ha)

Distance surface impactée ⇔ siège d'exploitation : 200 m

Qualité agronomique des sols : 100% moyenne

Mode d'Occupation du Sol : 96% culture fourragère + 4% prairie

Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie

NOVEMBRE 2011

Echelle : 1/15 000ème

0 — 0,75 — 1,5 — 2,25 — 3 km

Sources

BD ORTHO - IGN - DPT 14 - 2009
Base de données Sire - Haras Nationaux - 2010
Zonage des OAP - CDC Coeur Côte Fleurie - 2011
SCAN 25 - IGN - Edition TOURISTIQUE - 2009
Données PAC - Agence de Services et de Paiement - 2009
Base de données de la qualité agronomique des sols - VIGISOL - A2ER&D et SAFER BN - 2011

safer de Basse-Normandie

4. Zone 4 : bouclage de la zone pavillonnaire sud à Blonville-sur-Mer (environ 7 ha)



Le projet d'après la collectivité :

Il s'agit de finaliser une zone de lotissement pavillonnaire au sud du bourg de Blonville-sur-Mer, au lieu-dit « Les Capelles ».

L'impact agricole :

La zone de projet de la collectivité de 7 ha est entièrement valorisée par l'activité agricole. La zone de projet impacte la **Ferme de la Croix-Solier** (E11) représentée par **Pascal LEBEY**, et dont le siège est situé à Tourgeville.
L'exploitant de 56 ans valorise au total 59 ha. Il est **spécialisé dans l'élevage de chevaux (TROT) et de vaches allaitantes**. La zone de projet impacte **12% de la superficie totale de l'exploitation, à près de 2 km du siège d'exploitation**.

Le terrain concerné est une **prairie de qualité agronomique plutôt moyenne**.



L'exploitation de Pascal LEBEY est morcelée. Bien que l'ensemble des 12 îlots exploités soit dans un rayon de moins de 3 km autour du siège d'exploitation, sur les communes de Tourgeville, Bénerville-sur-Mer, Vauville et Blonville-sur-Mer, la surface moyenne d'un îlot est inférieure à 5 ha.

L'exploitation possède, en plus de l'exploitant principal, un salarié à mi-temps. Bien que l'exploitant nous précise la contrainte liée au morcellement de son exploitation, il n'est **pas demandeur ni d'une restructuration foncière, ni d'un agrandissement**.
L'exploitant prévoie de cesser son activité dans les 5 prochaines années, à commencer par son activité d'élevage de bovins. Il envisage une cession d'activité progressive, **sans repreneur identifié**.

COMMUNAUTE DE COMMUNES COEUR CÔTE FLEURIE (14)

ETUDE FONCIERE ET AGRICOLE

Analyse de l'impact potentiel des zones de projet de la collectivité

Le projet de zone pavillonnaire à Blonville-sur-Mer impacte une exploitation equine (trot) sur 7 ha (12% de sa surface) situés à 1 800 m du siège d'exploitation - Le terrain concerné est une prairie de qualité agronomique moyenne



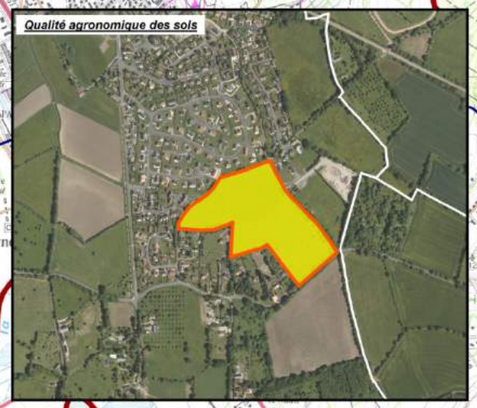
SAFER Basse-Normandie
Agropole-Normandie
2, rue des Rocquemonts, 14052 CAEN CEDEX 4
Tél : 02.31.47.22.65 - Fax : 02.31.47.22.51
E-mail : service.etudes@safer-basse-normandie.fr

Convention d'étude signée entre la Communauté de communes Coeur Côte Fleurie et la SAFER BN à Deauville le 25/05/2011











DEAUVILLE
TOUQUES
BENERVILLE SUR MER
ST ARNOULT
BLONVILLE SUR MER
TOURGEVILLE
VILLERS SUR MER
ST VAAST EN AUGE
ST PIERRE AZIF

Légende de la carte

- Limites communales
- Limite de l'intercommunalité
- La Ferme de La Croix-Solier, Pascal LEBEY (59 ha)
- Zone de projet de la collectivité (bouclage de la zone pavillonnaire sud ; 6,9 ha)
- Siège d'exploitation de Pascal LEBEY

Qualité agronomique des sols

- Très faible
- Faible
- Moyenne
- Bonne
- Très bonne
- Excellente
- Non renseignée

Mode d'Occupation du Sol (MOS)

- Culture fourragère
- Culture maraîchère
- Espace urbanisé
- Prairie
- Verger



Zone 4 : Bouclage de la zone pavillonnaire sud (6,9 ha)

Commune : Blonville-sur-Mer

Surface valorisée par l'agriculture : 6,86 ha (100% de la zone)

Exploitation concernée : La Ferme de La Croix-Solier, Pascal LEBEY (56 ans), siège à Tourgeville

Surface impactée sur l'exploitation : 12% (surface totale de l'exploitation : 59 ha)

Distance surface impactée ⇔ siège d'exploitation : 1 800 m

Qualité agronomique des sols : 100% moyenne

Mode d'Occupation du Sol : 100% prairie

Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie

NOVEMBRE 2011

Echelle : 1/10 000ème

0 0,5 1 1,5 2 km

Sources

BD ORTHO - IGN - DPT 14 - 2009
Base de données Sire - Haras Nationaux - 2010
Zonage des OAP - CDC Coeur Côte Fleurie - 2011
SCAN 25 - IGN - Edition TOURISTIQUE - 2009
Données PAC - Agence de Services et de Paiement - 2009
Base de données de la qualité agronomique des sols - VIGISOL - A2ER&D et SAFER BN - 2011

safer de Basse-Normandie

5. Zone 5 : restructuration de la lisière sur coteau à Touques (environ 7 ha)

Le projet d'après la collectivité :

Le projet de restructuration de la lisière sur coteau concerne une zone sur la commune de Touques à l'ouest du lieu-dit « Le Lieu Grasset », et totalise environ 7 ha.

L'impact agricole :

La zone de projet n'impacte **aucune exploitation agricole** recensée. Une partie de l'emprise définie par la collectivité est déjà urbanisée : **les infrastructures d'un camping** (Hôtel de plein air des Haras) **occupent 5 ha**, soit 67% de l'emprise foncière. Le reste de la zone de projet se caractérise par des **prairies**. La qualité agronomique des sols n'est pas renseignée.





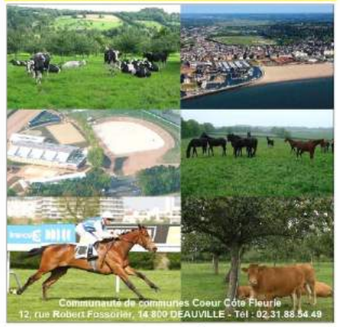


COMMUNAUTE DE COMMUNES COEUR CÔTE FLEURIE (14)

ETUDE FONCIERE ET AGRICOLE

Analyse de l'impact potentiel des zones de projet de la collectivité

Le projet de restructuration de la lisière sur coteau n'impacte aucune exploitation agricole.
Les terrains concernés sont des prairies dont la qualité agronomique des sols n'est pas renseignée



SAFER Basse-Normandie
Agropole-Normandie
2, rue des Roquemonts, 14053 CAEN CEDEX 4
Tél : 02.31.47.23.55 - Fax : 02.31.47.23.51
E-mail : service.etudes@safer-basse-normandie.fr

safer de Basse-Normandie

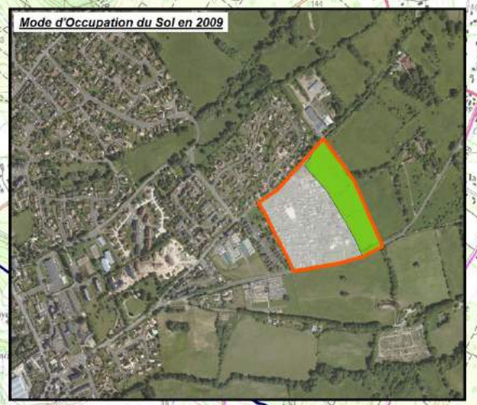
Avenant à la Convention d'étude signée entre la Communauté de communes Coeur Côte Fleurie et la SAFER BN à Deauville le 25/05/2011



Qualité agronomique des sols



Mode d'Occupation du Sol en 2009



Légende de la carte

- Limites communales
- Limite de l'intercommunalité
- Aucune exploitation agricole concernée
- Zone de projet de la collectivité (restructuration de la lisière sur coteau ; 7,1 ha)

Qualité agronomique des sols

- Très faible
- Faible
- Moyenne
- Bonne
- Très bonne
- Excellente
- Non renseignée

Mode d'Occupation du Sol (MOS)

- Culture fourragère
- Culture maraîchère
- Espace urbanisé
- Prairie
- Verger





Zone 5 : Restructuration de la lisière sur coteau (7,1 ha)

Commune : Touques

Surface valorisée par l'agriculture : 0 ha (0% de la zone)

Exploitation concernée : Pas d'exploitation

Surface impactée sur l'exploitation : /

Distance surface impactée ⇔ siège d'exploitation : /

Qualité agronomique des sols : 100% non renseignée

Mode d'Occupation du Sol : 67% espace urbanisé (camping) + 33% prairie

Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie

JANVIER 2012

Echelle : 1/10 000ème

0 0,5 1 1,5 2 km

Sources

BD ORTHO - IGN - DPT 14 - 2009

Base de données Sire - Haras Nationaux - 2010

Zonage des OAP - CDC Coeur Côte Fleurie - 2011

SCAN 25 - IGN - Edition TOURISTIQUE - 2009

Données PAC - Agence de Services et de Paiement - 2009

Base de données de la qualité agronomique des sols - VIGISOL - A2ER&D et SAFER BN - 2011

safer de Basse-Normandie

6. Zone 6 : nouveau hameau Le Bout du Haut à Villerville (environ 4 ha)

Le projet d'après la collectivité :

Il s'agit d'un projet d'une nouvelle zone d'habitat à l'Est de Villerville, en milieu rural. Une petite **place** devrait être aménagée, avec **25-30 nouveaux logements**, accompagnés d'un ou deux **équipements publics**. Le projet fera l'objet d'une intégration paysagère particulière.

L'impact agricole :



La zone de projet de la collectivité de 4 ha est entièrement valorisée par l'activité agricole. La zone de projet impacte **l'EARL de Philippe DE KONINCK** (T35), dont le siège se trouve à Cricqueboeuf. L'exploitant de 54 ans valorise au total 74 ha, dont 29 ha (39%) sur le territoire de la CDC CCF. Le **maïs** est l'activité principale de l'exploitant.
La zone de projet impacte **5,5% de la surface totale de l'exploitation, à 350 m du siège**.

L'exploitation de Philippe DE KONINCK est assez bien groupée avec environ 68 ha (92% de la superficie totale) situés dans un rayon d'1 km autour du siège, sur Pennedepie, Cricqueboeuf et Villerville. Deux îlots totalisant 6 ha sur la commune de Trouville-sur-Mer sont situés entre 1,5 km et 2,5 km du siège.

La **qualité agronomique des terres sous emprise est relativement faible**.

COMMUNAUTE DE COMMUNES COEUR CÔTE FLEURIE (14)

ETUDE FONCIERE ET AGRICOLE

Analyse de l'impact potentiel des zones de projet de la collectivité

Le projet du nouveau hameau du Bout du Haut impacte une exploitation agricole sur 4 ha (5,5% de sa surface) située à 350 m du siège d'exploitation
Le terrains concerné est une culture de qualité agronomique très faible

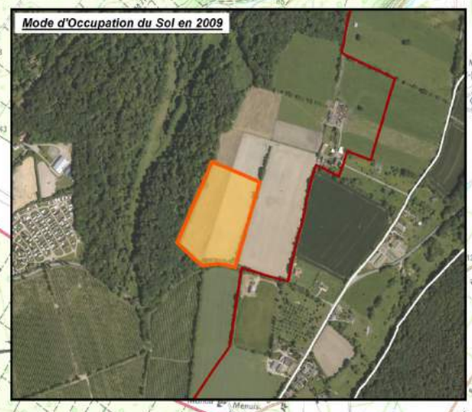


SAFER Basse-Normandie
Agropole-Normandie
2, rue des Rosquemonde, 14052 CAEN CEDEX 4
Tél : 02.31.47.23.55 - Fax : 02.31.47.23.51
E-mail : service.etudes@safer-basse-normandie.fr

Convention d'étude signée entre la Communauté de communes Coeur Côte Fleurie et la SAFER BN à Deauville le 25/05/2011









Légende de la carte

- Limites communales
- Limite de l'intercommunalité
- EARL Philippe DE KONINCK (74 ha)
- Zone de projet de la collectivité (Nouveau hameau Le Bout du Haut ; 4,1 ha)
- Siège d'exploitation de Philippe DE KONINCK

Qualité agronomique des sols
- Très faible
- Faible
- Moyenne
- Bonne
- Très bonne
- Excellente
- Non renseignée

Mode d'Occupation du Sol (MOS)
- Culture fourragère
- Culture maraîchère
- Espace urbanisé
- Prairie
- Verger

Zone 6 : Nouveau hameau Le Bout du Haut (4,16 ha)

Commune : Villerville

Surface valorisée par l'agriculture : 4,16 ha (100% de la zone)

Exploitation concernée : EARL Philippe DE KONINCK (54 ans), siège à Cricqueboeuf

Surface impactée sur l'exploitation : 5,5% (surface totale de l'exploitation : 74 ha)

Distance surface impactée ⇔ siège d'exploitation : 350 m

Qualité agronomique des sols : 100% très faible

Mode d'Occupation du Sol : 100% culture maraîchère

Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie

NOVEMBRE 2011

Echelle : 1/15 000ème

0 0,5 1 1,5 2 km

Sources

BD ORTHO - IGN - DPT 14 - 2009
Base de données Sire - Haras Nationaux - 2010
Zonage des OAP - CDC Coeur Côte Fleurie - 2011
SCAN 25 - IGN - Edition TOURISTIQUE - 2009
Données PAC - Agence de Services et de Paiement - 2009
Base de données de la qualité agronomique des sols - VIGISOL - A2ER&D et SAFER BN - 2011

safer de Basse-Normandie

Zone 7 : aménagement de la Ferme de la Bergerie à Villerville (environ 3 ha)



Le projet d'après la collectivité :

Le projet de la collectivité vise à **maintenir la pérennité du caractère agricole d'une exploitation agricole** se caractérisant par un cadre rural remarquable entre vergers corps de ferme très bien restauré datant du XVI^{ème} et du XVIII^{ème} siècle. Le corps de ferme est un lieu de réception pour la réalisation de cérémonies (mariages, anniversaires, …) et de vacances (gîtes). L'accès au site n'est permis que par un chemin privé en impasse.

L'impact agricole :

La zone de projet de la collectivité de 3 ha est entièrement valorisée par l'activité agricole. La zone de projet concerne le **GFA La Ferme de la Bergerie** (T40) de **Monique COQUEREL**, dont le siège est à Villerville. L'exploitante principale de 80 ans valorise 83 ha de verger, dont 74 ha (89% de la totalité) dans le périmètre de la CDC Cœur Côte Fleurie. La zone de projet impacte l'activité agricole sur environ **4% de la surface totale exploitée, à moins de 50 m du siège**.



Le terrain sous emprise du projet de la collectivité est presqu'en totalité **planté de pommiers** (verger basse-tige). La **qualité agronomique des sols n'est pas renseignée**.

L'impact mesuré concernant cette zone d'aménagement s'ajoute à celui de la **zone de projet de la Croix-Sonnet (Zone 1)** qui touche également la Ferme de la Bergerie. La zone de la Croix-Sonnet impacterait l'activité agricole sur 2 ha de verger, représentant 2% de la superficie totale de l'exploitation.

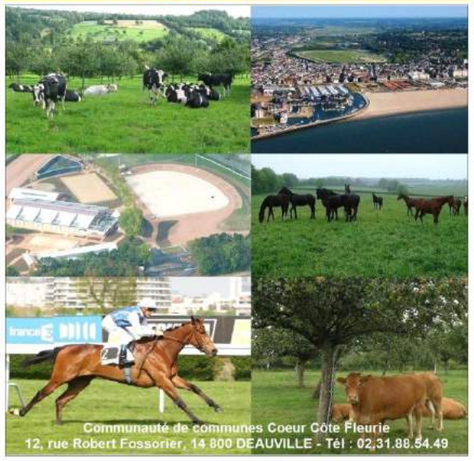
Le prélèvement foncier cumulé des zones de projet de la collectivité sur le GFA de la Bergerie représenterait au total 5ha, soit près de 6% de la surface totale de l'exploitation cidricole.

COMMUNAUTE DE COMMUNES COEUR CÔTE FLEURIE (14)

ETUDE FONCIERE ET AGRICOLE

Analyse de l'impact potentiel des zones de projet de la collectivité

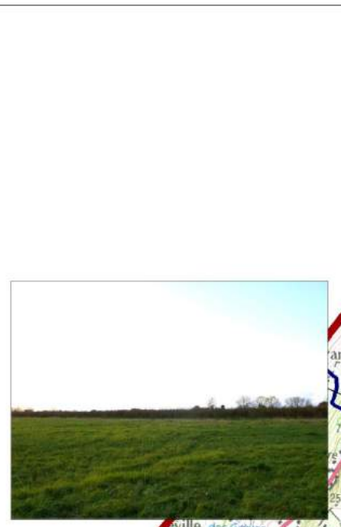
L'aménagement de la Ferme de la Bergerie impacte l'exploitation agricole sur 3 ha (4% de sa surface) situés à 50 m du siège d'exploitation - Le terrain est un verger dont la qualité agronomique n'est pas renseignée



Communauté de communes Coeur Côte Fleurie
12, rue Robert Fossorier, 14 800 DEAUVILLE - Tél : 02.31.88.54.49

SAFER Basse-Normandie
Agropole-Normandie
2, rue des Rocquemonts, 14052 CAEN CEDEX 4
Tél : 02.31.47.23.55 - Fax : 02.31.47.23.51
E-mail : service.etudes@safer-basse-normandie.fr

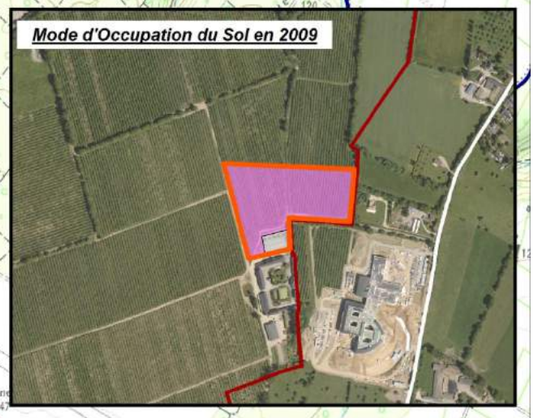
Avenant à la Convention d'étude signée entre la Communauté de communes Coeur Côte Fleurie et la SAFER BN à Deauville le 25/05/2011







Qualité agronomique des sols



Mode d'Occupation du Sol en 2009



Légende de la carte

- Limites communales
- Limite de l'intercommunalité
- Domaine de la Bergerie, Monique COQUEREL (83 ha)
- Zone de projet de la collectivité (Aménagement de la Ferme de la Bergerie ; 3,1 ha)
- Siège d'exploitation de Monique COQUEREL

Qualité agronomique des sols

- Très faible
- Faible
- Moyenne
- Bonne
- Très bonne
- Excellente
- Non renseignée

Mode d'Occupation du Sol (MOS)

- Culture fourragère
- Culture maraîchère
- Espace urbanisé
- Prairie
- Verger

Zone 9 : Aménagement de la Ferme de la Bergerie (3,1 ha)

Commune : Villerville

Surface valorisée par l'agriculture : 3,1 ha (100% de la zone)

Exploitation concernée : GFA de la Bergerie, Monique COQUEREL (80 ans), siège à Villerville

Surface impactée sur l'exploitation : 4% (surface totale de l'exploitation : 83 ha)

Distance surface impactée ⇔ siège d'exploitation : 50 m

Qualité agronomique des sols : 100% non renseignée

Mode d'Occupation du Sol : 94% verger + 6% espace urbanisé

Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie

JANVIER 2012

Echelle : 1/10 000ème

0 0,25 0,5 0,75 1 km

Sources

BD ORTHO - IGN - DPT 14 - 2009
Base de données Sire - Haras Nationaux - 2010
Zonage des OAP - CDC Coeur Côte Fleurie - 2011
SCAN 25 - IGN - Edition TOURISTIQUE - 2009
Données PAC - Agence de Services et de Paiement - 2009
Base de données de la qualité agronomique des sols - VIGISOL - A2ER&D et SAFER BN - 2011

safer de Basse-Normandie

Zone « A urbaniser » potentiellement : 1AUG à Tourgeville (environ 3,4 ha)

Le projet d'après la collectivité :



La zone 1AUG à Tourgeville ne présente pas de projet spécifique. Il s'agit d'une zone urbanisable à court terme, située en bordure du centre bourg de la commune, à proximité de l'école, de la Mairie et de l'église. La zone serait plutôt destinée à de l'habitat, mais pas pour un projet de grand ensemble.

L'impact agricole :

Environ 49% de la zone 1AUG à Tourgeville (1,7 ha) est valorisée par l'agriculture : une exploitation agricole est concernée.



La zone de projet impacte la **SCI Haras de la Forge**, **exploitation équine (trot)** de **Bénédicte PAILLONCY** (E37), dont le siège se trouve à Vauville. L'exploitante principale, âgée de 53 ans, valorise au total 29 ha entièrement situés sur le territoire de la CDC Cœur Côte Fleurie. **La zone 1AU impacte l'exploitation équine sur 1,7 ha de Surface Agricole Utile, soit près de 6% de la superficie totale exploitée, à moins de 100 m du siège**.

L'exploitation équine de Bénédicte PAILLONCY présente une structure foncière groupée, constituée de 2 îlots distants l'un de l'autre d'environ 100 m.



Une **piste d'entraînement de chevaux d'une longueur de 350 m est incluse** dans la zone potentiellement urbanisable. Une piste équestre bien entretenue constitue un véritable bénifice pour l'activité d'une exploitation équine, et sa disparition pourrait l'affecter.

L'exploitante Bénédicte PAILLONCY possède également une deuxième piste équestre d'une longueur de 800 m, à l'ouest et en dehors de la zone « à urbaniser » (cf. carte page 21).

La qualité agronomique des terres dans la zone 1AU n'est pas renseignée. La **moitié de la zone est déjà urbanisée** (présence d'habitation avec jardin et terrain de tennis), **l'autre moitié est une prairie plantée de quelques pommiers**.

COMMUNAUTE DE COMMUNES COEUR CÔTE FLEURIE (14)

ETUDE FONCIERE ET AGRICOLE

Analyse de l'impact potentiel des zones de projet de la collectivité

La zone 1AUG à Tourgeville impacte une exploitation équine (trot) sur 2 ha (6% de sa surface) située à 160 m du siège - Les terrains concernés sont majoritairement des prairies de qualité agronomique non renseignée, et une piste équestre.

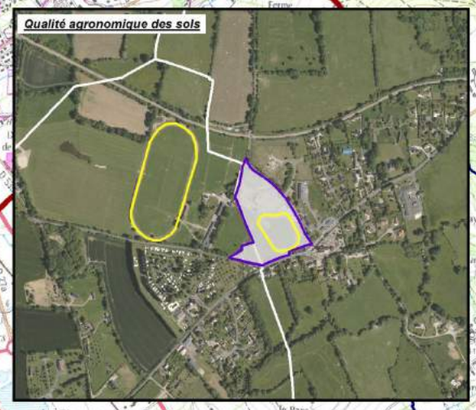


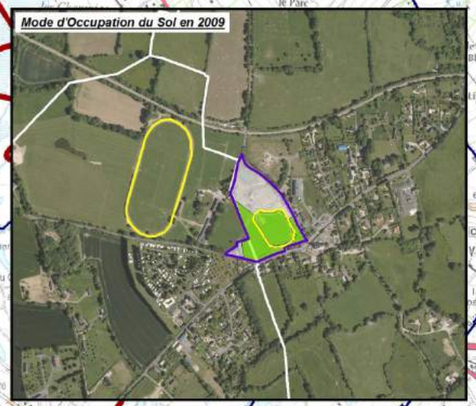
SAFER Basse-Normandie
Agropole-Normandie
2, rue des Rocquemonts, 14652 CAEN CEDEX 4
Tel : 02.31.47.23.66 - Fax : 02.31.47.23.01
E-mail : service.etudes@safer-basse-normandie.fr

Avenant à la Convention d'étude signée entre la Communauté de communes Coeur Côte Fleurie et la SAFER BN à Deauville le 25/05/2011











Légende de la carte

- Limites communales
- Limite de l'intercommunalité
- SCI Haras de la Forge, Bénédicte PAILLONCY (29 ha)
- Siège d'exploitation de Bénédicte PAILLONCY
- Zone de projet de la collectivité (zone 1AUG à Tourgeville ; 3,4 ha)
- Pistes équestres

Qualité agronomique des sols

- Très faible
- Faible
- Moyenne
- Bonne
- Très bonne
- Excellente
- Non renseignée

Mode d'Occupation du Sol (MOS)

- Culture fourragère
- Culture maraîchère
- Espace urbanisé
- Prairie
- Verger
- Bois

Zone à urbaniser 1AUG à Tourgeville (3,4 ha)

Commune : Tourgeville

Surface valorisée par l'agriculture : 1,66 ha (49% de la zone)

Exploitations concernées : SCI Haras de la Forge, Bénédicte PAILLONCY (53 ans), siège à Vauville

Surface impactée sur l'exploitation : 6% (surface totale de l'exploitation : 29 ha)

Distance surface impactée <> siège d'exploitation : 100 m

Qualité agronomique des sols : 100% non renseignée

Mode d'Occupation du Sol : 49% prairie + 51% espace urbanisé

Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie

JANVIER 2012

Echelle : 1/10 000ème

0 0,5 1 1,5 2 km

Sources

BD ORTHO - IGN - DPT 14 - 2009

Base de données Sire - Haras Nationaux - 2010

Zonage des OAP - CDC Coeur Côte Fleurie - 2011

SCAN 25 - IGN - Edition TOURISTIQUE - 2009

Données PAC - Agence de Services et de Paiement - 2009

Base de données de la qualité agronomique des sols - VIGISOL - A2ER&D et SAFER BN - 2011

safer de Basse-Normandie

Zone « A urbaniser » potentiellement : 2AUCb à Villers-sur-Mer (environ 8,9 ha

Le projet d'après la collectivité :



La zone 2AUCb au sud-ouest et en continuité du bourg de Villers-sur-Mer est une zone potentiellement urbanisable à moyen terme. Là aussi, la CDC Cœur Côte Fleurie ne possède pas de projet particulier. La zone pourrait plutôt être destinée à l'habitat sous la forme de tissu aéré avec des conditions particulières de protection paysagère (par exemple, faible hauteur des bâtis ou protection des haies).

L'impact agricole :

Aucune valorisation agricole par des exploitations professionnelles (traditionnelles ou équines) n'est mise en évidence dans la zone.

Environ 8% de la zone (0,7 ha) sont déjà urbanisés (présence de bâtis). Environ 81% des surfaces de la zone (environ 7 ha) sont des **prairies** et 11% des **vergers** (près d'1 ha). Les observations de terrain indiquent la **présence de quelques chevaux** dans le verger. Il s'agit vraisemblablement d'une **activité de loisir, mais pas d'une véritable activité productive et économique**.

Une partie des terrains de la zone est déjà en propriété de la commune de Villers-sur-Mer (parcelle AO 77).



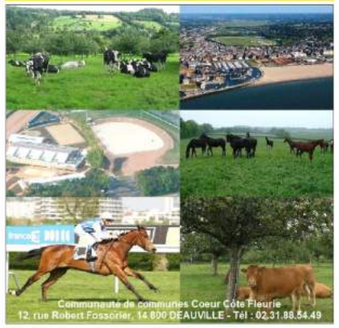


COMMUNAUTE DE COMMUNES COEUR CÔTE FLEURIE (14)

ETUDE FONCIERE ET AGRICOLE

Analyse de l'impact potentiel des zones de projet de la collectivité

La zone 1AUCb à Villers-sur-Mer n'impacte aucune exploitation agricole - Les terrains concernés sont des prairies et vergers de qualité agronomique non renseignée



Communauté de communes Coeur Côte Fleurie
12, rue Robert Fossorier, 14 800 DEAUVILLE - Tél : 02.31.88.54.49

SAFER Basse-Normandie
Agropole-Normandie
2, rue des Rocquemonts, 14052 CAEN CEDEX 4
Tél : 02.31.47.23.55 - Fax : 02.31.47.23.51
E-mail : service.etudes@safer-basse-normandie.fr

safer de Basse-Normandie

Avenant à la Convention d'étude signée entre la Communauté de communes Coeur Côte Fleurie et la SAFER BN à Deauville le 25/05/2011









Qualité agronomique des sols



Mode d'Occupation du Sol en 2009



Légende de la carte

- Limites communales
- Limite de l'intercommunalité
- Aucune exploitation agricole concernée
- Zone de projet de la collectivité (zone 1AUCb à Villers-sur-Mer ; 8,9 ha)

Qualité agronomique des sols

- Très faible
- Faible
- Moyenne
- Bonne
- Très bonne
- Excellente
- Non renseignée

Mode d'Occupation du Sol (MOS)

- Culture fourragère
- Culture maraîchère
- Espace urbanisé
- Prairie
- Verger
- Bois

Zone à urbaniser 2AUCb à Villers-sur-Mer (8,9 ha)

Commune : Villers-sur-Mer

Surface valorisée par l'agriculture : 0 ha (0% de la zone)

Exploitation concernée : Pas d'exploitation

Surface impactée sur l'exploitation : /

Distance surface impactée ⇔ siège d'exploitation : /

Qualité agronomique des sols : 100% non renseignée

Mode d'Occupation du Sol : 81% prairie + 11% verger + 8% espace urbanisé

Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie

JANVIER 2012

Echelle : 1/10 000ème

0 0,5 1 1,5 2 km

Sources

BD ORTHO - IGN - DPT 14 - 2009

Base de données Sire - Haras Nationaux - 2010

Zonage des OAP - CDC Coeur Côte Fleurie - 2011

SCAN 25 - IGN - Edition TOURISTIQUE - 2009

Données PAC - Agence de Services et de Paiement - 2009

Base de données de la qualité agronomique des sols - VIGISOL - A2ER&D et SAFER BN - 2011

safer de Basse-Normandie

Synthèse de l'étude de l'impact potentiel des zones de projet de la collectivité sur l'agriculture

Zone de projet de la collectivité (11 zones totalisant 110 ha)	Commune	Surface (ha)	Surface de la zone exploitée (ha)	Exploitant concerné	Part de la surface de l'exploitation impactée (%)	Distance de la surface exploitée au siège d'exploitation (m)	Mode d'Occupation du Sol	Qualité agronomique des sols
Zone 1 : Zone de la Croix-Sonnet	Villerville et Trouville-sur-Mer	52,61	16,66 (32%)	Michel et Monique LEROY (T19)	9% de la surface totale exploitée	1 600 m	9% verger + 88% prairie + 1,5% espace urbanisé + 1,5% bois	14% moyenne + 20% bonne + 66% non renseignée
				GFA La Ferme de la Bergerie (Monique COQUEREL) (T40)	2% de la surface totale exploitée	550 m		
Zone 2 : Zone d'activités à Tourgeville	Tourgeville	4,62	3,97 (86%)	SCA Elevage de Tourgeville (Antoine LEPEUDRY) (E1)	5% de la surface totale exploitée	2 700 m	100% prairie	86% moyenne + 14% non renseignée
Zone 3 : Zone d'activités à Villers-sur-Mer	Villers-sur-Mer	14,01	10,67 (76%)	Ferme des Champs-Rabats (Nicolas SIMAR) (T32)	7% de la surface totale exploitée	200 m	96% culture fourragère + 4% prairie	100% moyenne
Zone 4 : Bouclage de la zone pavillonnaire sud	Blonville-sur-Mer	6,86	6,86 (100%)	Ferme de la Croix-Solier (Pascal LEBEY) (E11)	12% de la surface totale exploitée	1 800 m	100% prairie	100% moyenne
Zone 5 : Restructuration de la lisière sur coteau	Touques	7,15	0,00 (0%)	/	/	/	67% espace urbanisé (camping) + 33% prairie	100% non renseignée
Zone 6 : Nouveau hameau Le Bout du Haut	Villerville	4,16	4,16 (100%)	EARL Philippe DE KONINCK (T35)	5,5% de la surface totale exploitée	350 m	100% culture maraîchère	100% très faible
Zone 7 : Aménagement de la Ferme de la Bergerie	Villerville	3,07	3,07 (100%)	GFA de la Bergerie (Monique COQUEREL) (T40)	4% de la surface totale exploitée	50 m	94% verger + 6% espace urbanisé	100% non renseignée
Zone à urbaniser 1AUG à Tourgeville	Tourgeville	3,41	1,66 (49%)	SCI Haras de la Forge (Bénédicte PAILLONCY) (E37)	6% de la surface totale exploitée	100 m	49% prairie + 51% espace urbanisé	100% non renseignée
Zone à urbaniser 2AUCb à Villers-sur-Mer	Villers-sur-Mer	8,88	0,00 (0%)	/	/	/	81% prairie + 11% verger + 8% espace urbanisé	100% non renseignée



Pour des campagnes vivantes

Calvados, Manche, Orne

2, rue des Roquemonts – 14052 Caen Cedex 4 – Tél. : 02.31.47.23.55 – Fax : 02.31.47.23.51

E-mail : service.etudes@safer-basse-normandie.fr

Sites : www.proprietes-rurales.com et www.safer.bassenormandie.fr

Bureaux ouverts du lundi au vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h45 à 17h30 (16h30 le vendredi)