



Elaboration
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la Communauté de Communes
Cœur Côte Fleurie

3. O.A.P.
(ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION)



-PLU approuvé par délibération du
Conseil Communautaire en date du
22/12/2012.

-Modification simplifiée n°1
approuvée le 23 NOV. 2013

Réalisation : E.A.U.- CCCC

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



Michel MARESCOT



INTRODUCTION

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

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

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

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

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

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

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





SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
1	
LA GESTION PAYSAGERE DES TROIS COLLINES	4
2	
LES SECTEURS D'URBANISATION DANS LE TISSU URBAIN	13
LE CENTRE VILLE DE BENERVILLE-SUR-MER	15
LE CENTRE VILLE DE BLONVILLE SUR-MER	18
LE CENTRE VILLE DE VILLERVILLE	21
L'ANCIEN SITE DE L'HOPITAL ET DE L'ECOLE ANDERSEN A TROUVILLE-SUR-MER 24	
LA PRESQU'ILE DE LA TOUQUES A DEAUVILLE	27
LA REVALORISATION DE L'ENTREE SUR LE TERRITOIRE PAR LA REQUALIFICATION DU PARC D'ACTIVITES COMMERCIALES A TOUQUES ET UNE OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN	31
3	
LES SECTEURS D'URBANISATION EN EXTENSION, EN CONTINUITÉ	34
3A	
LES SECTEURS D'URBANISATION EN CONTINUITE DES BOURGS, AGGLOMERATIONS, VILLAGES	35
LA CROIX-SONNET A TROUVILLE-SUR-MER ET VILLERVILLE	37
L'ECO PARC ARTISANAL DE TOURGEVILLE	46
LA LISIERE SUD DE VILLERS-SUR-MER	50
BOUCLAGE ZONE PAVILLONNAIRE SUD À BLONVILLE-SUR-MER	54
RESTRUCTURATION DE LA LISIERE SUR COTEAU A TOUQUES	57
3B	
LES SECTEURS D'URBANISATION SOUS FORME DE NOUVEAUX HAMEAUX INTEGRES A L'ENVIRONNEMENT	60
LE « BOUT DU HAUT » A VILLERVILLE	62
LA FERME DE LA BERGERIE A VILLERVILLE	65
4	
LES DEPLACEMENTS	68
5	
L'HABITAT	72



1

LA GESTION PAYSAGERE DES TROIS COLLINES



1. CONSIDERATIONS GENERALES COMMUNES AUX TROIS ORIENTATIONS

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

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

- **l'identification de cônes de vues** : les urbanisations situées dans les cônes de vues devront être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte, intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent ;
- **La prise en compte des grandes masses végétales** (forêts, bocage, prairies) dans un objectif écologique (corridors écologiques) et paysager.
Il s'agit de créer une lisibilité du site à l'échelle du « grand paysage ».
On retrouve également la localisation des haies principales à conserver et les principes de maintien d'une armature bocagère arborée, dans l'objectif général de conserver les perméabilités spécifiques à ces sites emblématiques ;
- **La gestion des coteaux**, grâce à des hauteurs limitées, en particulier dans les espaces les plus sensibles, et à une intégration paysagère renforcée, afin de limiter les perceptions ;
- **La gestion des crêtes**, via un tracé de la lisière urbaine qui ne permet pas de nouvelles urbanisations en ligne de crête. Comme le prévoit le SCOT : *« les projets s'intégreront dans le couvert végétal limitrophe et se développeront de façon à conserver une lisibilité la plus continue possible des espaces naturels et agricoles situés sur les crêtes et perçus depuis les fonds de vallées »*.



2. LA GESTION PAYSAGÈRE DU MONT CANISY

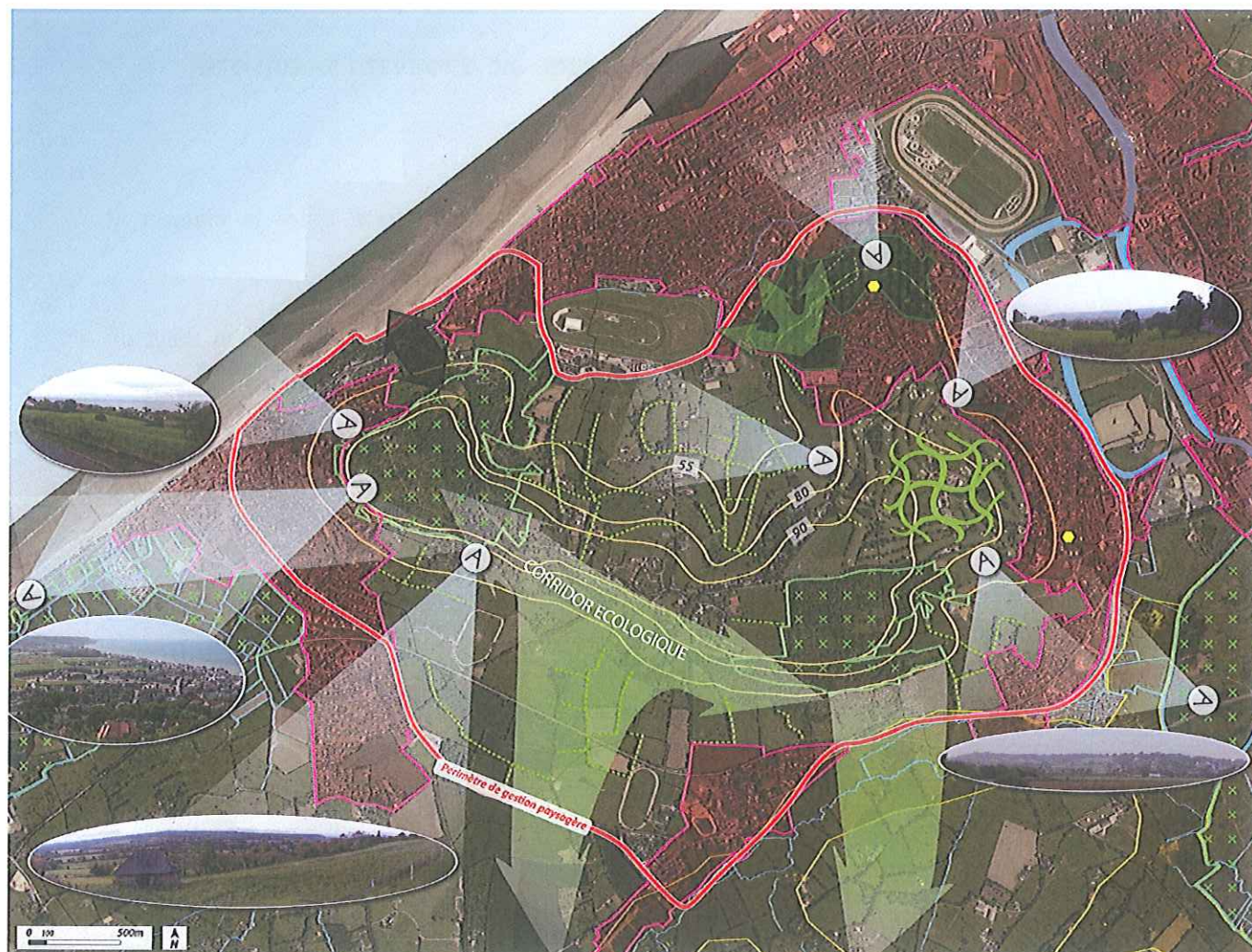
L'organisation paysagère emporte des implications sur l'évolution de la lisière urbaine qui se limite aux espaces déjà construits à l'exception :

- De la connexion de deux éléments urbanisés sur Tourgéville, afin d'organiser la cohérence de la lisière ;
- De l'intégration d'un espace moins dense à Deauville (zone verte hachurée), bien que construit (récemment pour partie), mais pour lequel est mise en œuvre une orientation de limitation des hauteurs et du maintien, voire du renforcement, du couvert arboré, sur cet espace de coteaux identifié comme sensible. Cette orientation sera traduite dans le règlement.
- De la création d'un village artisanal à Tourgéville dont l'impact paysager est travaillé dans le cadre d'une OAP mettant en évidence :
 - une maîtrise forte de la morphologie et de l'implantation du bâti (petites surfaces d'emprise au sol similaires à une maison de 100 à 200m²) ;
 - en continuité du bourg ;
 - avec un espace paysager bocager sur la base de haies maintenues ou renforcées qui créent des liens paysagers et des liaisons avec celles existantes.

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

- aucune nouvelle urbanisation d'envergure n'y est possible (cf. tracé de la lisière urbaine)
- dans les zones urbaines existantes au-delà de la courbe de niveau de cote altimétrique 55 NGF, l'intégration paysagère passera par des hauteurs de construction maximum ne pouvant excéder la hauteur des constructions avoisinantes, sans dépasser 9 mètres au faîtage.

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



- | | | |
|--|--|---|
| Limite de la Communauté de Communes | Pôle majeur de biodiversité | Point de vue remarquable |
| Limite de l'agglomération à l'intérieure de laquelle doit être contenue l'urbanisation | Corridor écologique | Secteur situé entre les côtes 55 et 90 et qui, de par sa pente, offre une exposition privilégiée où les constructions peuvent porter atteinte au paysage. |
| Coupure d'urbanisation | Hale à conserver | Contenir la hauteur du bâti pour dégager les lignes de crête |
| Monument remarquable | Maintien d'une armature bocagère arborée | Secteur de densité faible, maintien et renforcement des boisements |
| | Cours d'eau | |

Les orientations paysagères concernant le Mont-Canisy



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

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

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

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

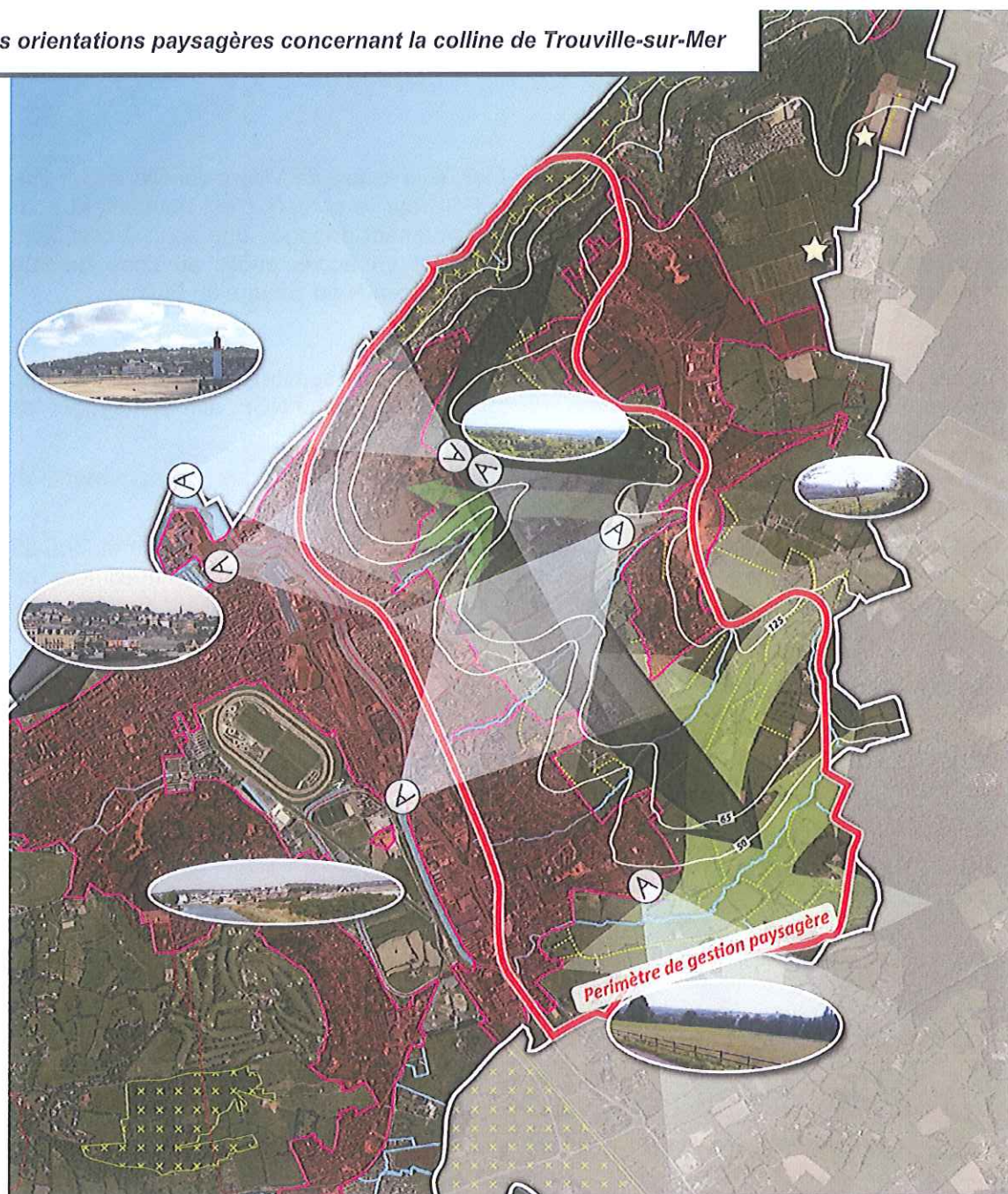
En outre, une attention spécifique est portée aux hauteurs des constructions sur les coteaux, c'est-à-dire à partir de la courbe de niveau de cote altimétrique 50 NGF :

- Le tracé de la lisière urbaine ne rend possible qu'une seule nouvelle urbanisation possible, mais aux hauteurs très limitées afin de ne pas excéder la courbe de niveau de cote altimétrique 65 NGF, qui constitue le début de la crête qui doit être dégagée.
- dans les zones urbaines existantes au-delà de la courbe de niveau de cote altimétrique 50 NGF, l'intégration paysagère passera par des hauteurs de construction maximum ne pouvant excéder la hauteur des constructions avoisinantes, sans dépasser 9 mètres au faîtage (et ce, quelque soit la hauteur autorisée dans la zone).

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



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



- Limite de la Communauté de Communes
- Limite de l'agglomération à l'intérieure de laquelle doit être contenue l'urbanisation
- Hameau nouveau Intégré à l'environnement
- Coupure d'urbanisation

- Pôle majeur de biodiversité
- Corridor écologique
- Hale à conserver
- Cours d'eau

- Point de vue remarquable
- Secteur situé entre les côtes 50 et 125 et qui, de par sa pente, offre une exposition privilégiée où les constructions peuvent porter atteinte au paysage.
- Contenir la hauteur du bâti pour dégager les lignes de crête
- Secteur de densité faible, maintien et renforcement des boisements



4. LA GESTION PAYSAGÈRE DES VACHES NOIRES

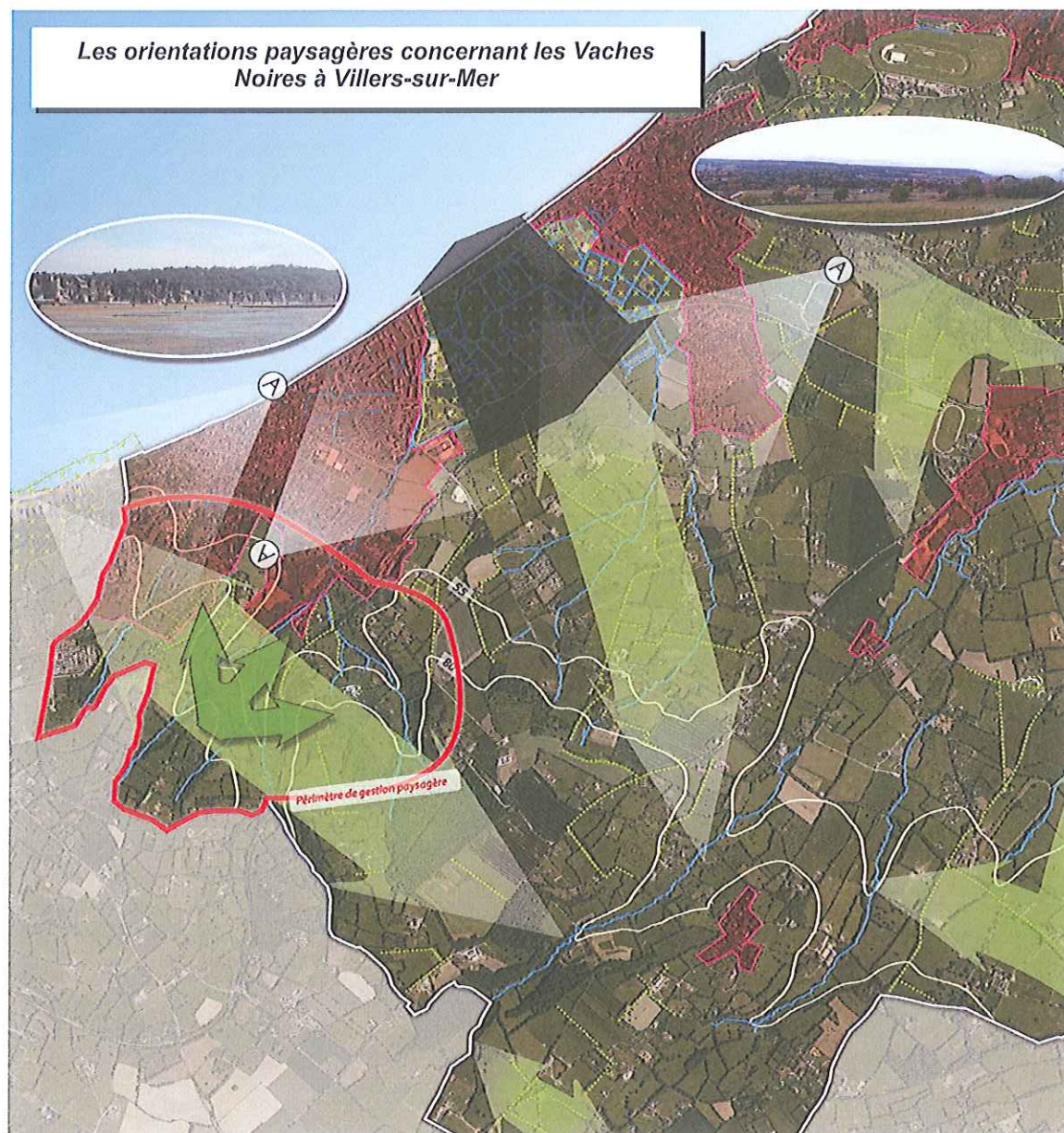
Concernant les Vaches Noires à Villers-sur-Mer, si la lisière de Villers-sur-Mer inclut une petite partie des zones d'urbanisation future au POS sur le coteau, c'est notamment pour intégrer et structurer un bâti diffus en lisière en maintenant dégagée une zone à caractère naturel située à l'intérieur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

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

- aucune nouvelle zone à urbaniser en continuité, mais uniquement des aménagements et des constructions dans le tissu
- dans les zones urbaines existantes au-delà de la courbe de niveau de cote altimétrique 55 NGF, l'intégration paysagère passera par des hauteurs de construction maximum ne pouvant excéder la hauteur des constructions avoisinantes, sans dépasser 9 mètres au faîtage (et ce, quelque soit la hauteur autorisée dans la zone).



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



- Limite de la Communauté de Communes
- Limite de l'agglomération à l'intérieur de laquelle doit être contenue l'urbanisation
- Hameau nouveau intégré à l'environnement
- Coupure d'urbanisation

- Pôle majeur de biodiversité
- Corridor écologique
- Hale à conserver
- Cours d'eau

- Point de vue remarquable
- Secteur situé entre les côtes 55 et 80 et qui, de par sa pente, offre une exposition privilégiée où les constructions peuvent porter atteinte au paysage.
- Contenir la hauteur du bâti pour dégager les lignes de crête

- 2 DEC. 2013

SOUS-PRÉFECTURE
DE LISIEUX

