

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Courseulles-sur-Mer

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT



Un des objectifs primordiaux du PLU est de définir un projet de développement, réaliste aux vues des évolutions démographiques et urbaines récentes, et adapté au territoire de Courseulles, avec des contraintes environnementales et paysagères fortes.

La phase diagnostic a permis de montrer que Courseulles a connu une croissance annuelle de 2.25 % par an sur la dernière décennie, soit 720 habitants supplémentaires. La hausse du parc de logements a été importante (+ 425 logements), principalement en terme de résidences principales.

□ Simulations démographiques et besoins d'extensions :

Des simulations ont été effectuées, pour définir des besoins en logements d'ici 2015, selon le taux de croissance démographique :

- croissance annuelle de 1.5 % : 413 logements à construire d'ici 2015
- croissance annuelle de 2 % : 524 logements à construire d'ici 2015
- croissance annuelle de 2.5 % : 635 logements à construire d'ici 2015

Ces chiffres permettent de quantifier des besoins globaux. Ces nouveaux logements peuvent provenir de différentes sources : constructions nouvelles, rénovation urbaine (définir dans le règlement du PLU les modalités du renouvellement urbain, à savoir l'évolution du bâti dans les secteurs déjà construits – Hauteurs, COS...-).

En terme d'urbanisation nouvelle, le projet prévoit quatre nouvelles zones d'urbanisation, réparties sur le territoire communal. (plan page suivante).

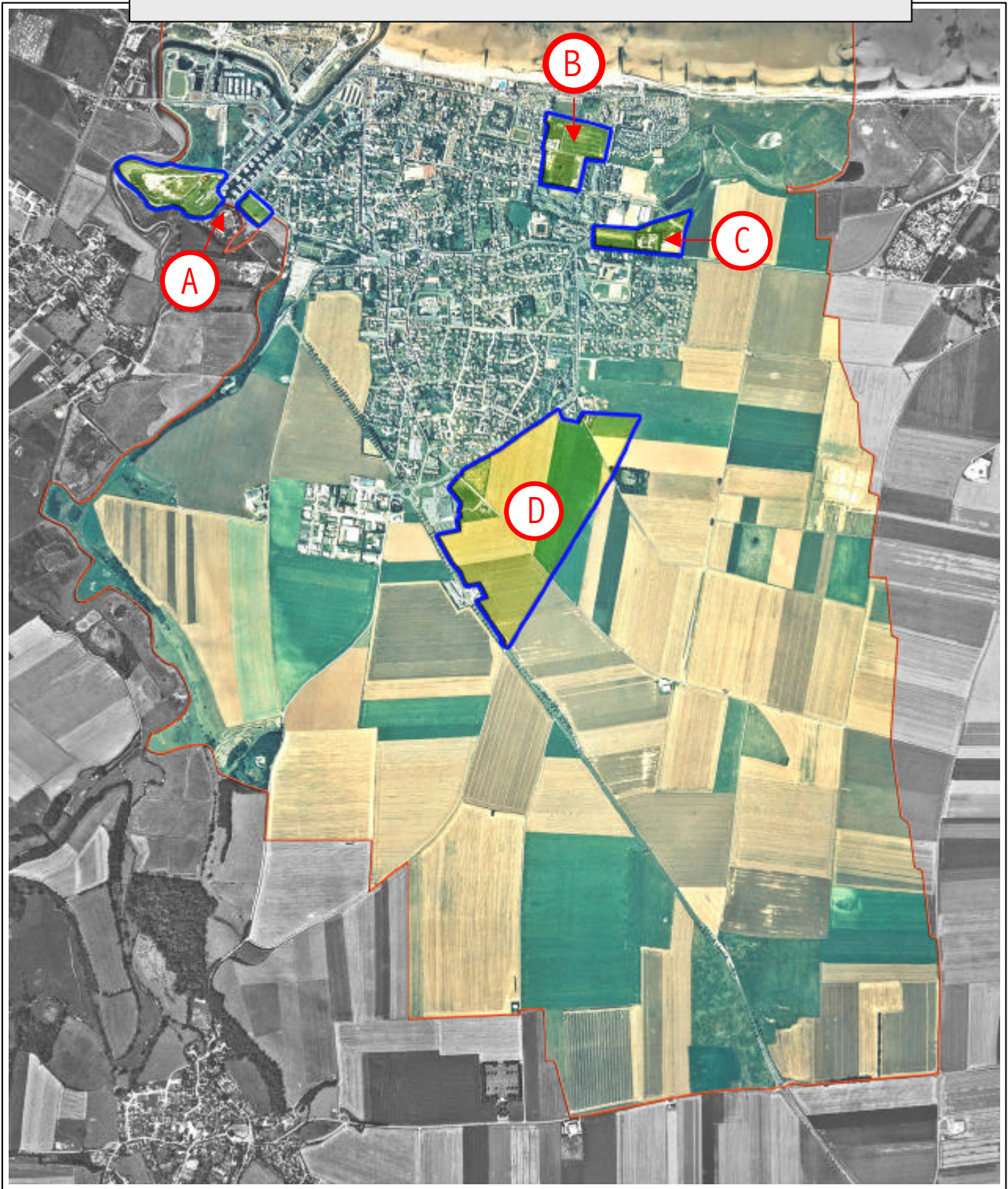
Ces zones d'urbanisation nouvelle représentent un potentiel de cinquante hectares. (logements, équipements, voirie, activités économiques, espaces publics...)

Le projet devra prévoir une gestion cohérente de ces espaces, en agissant sur différents leviers :

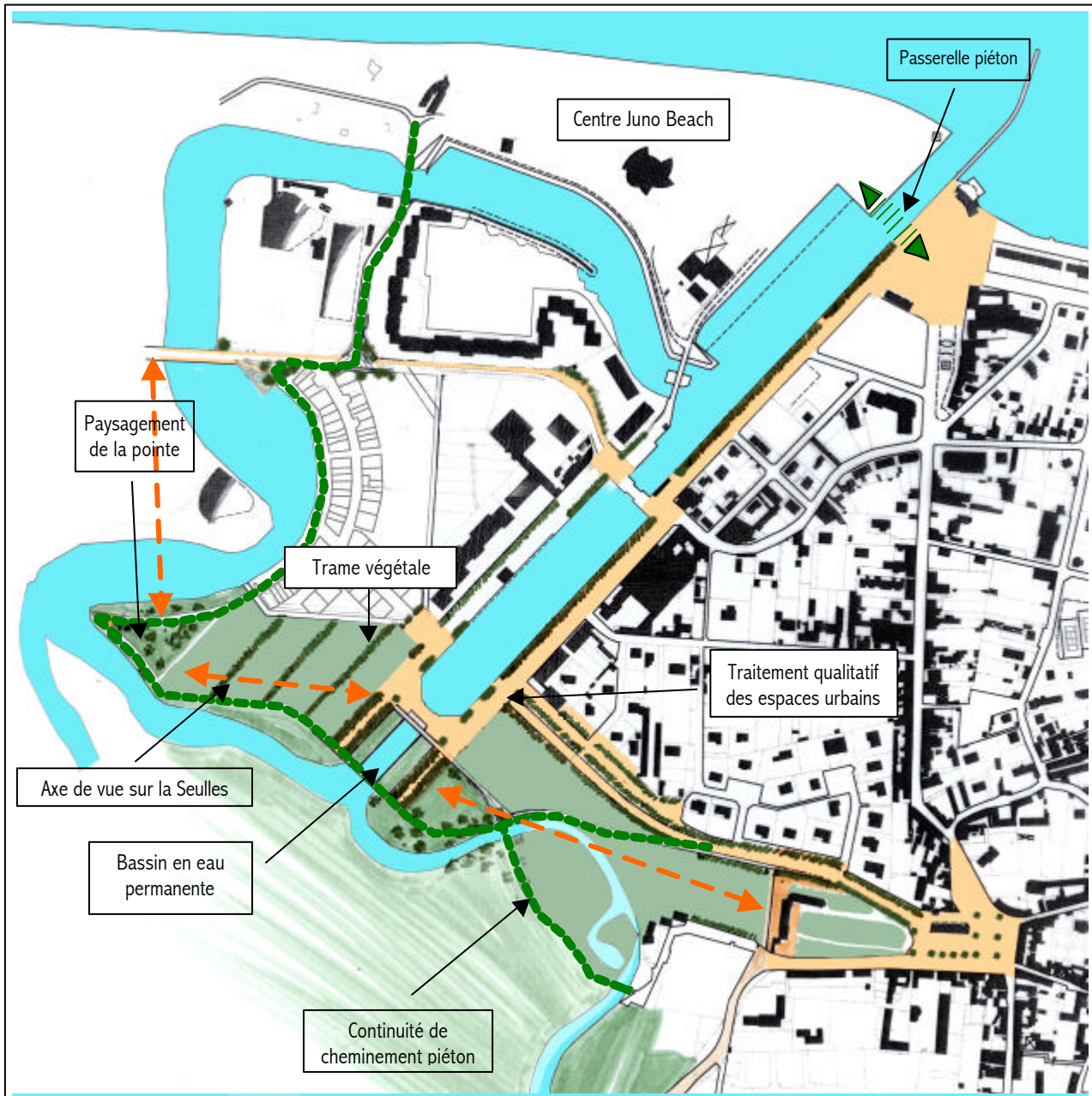
- réaliser un phasage dans l'urbanisation de ces zones. L'objectif du PLU est de maîtriser l'urbanisation sur une dizaine d'années tout en anticipant sur le développement ultérieur de Courseulles. La zone sud par exemple peut ainsi être urbanisée sur une période plus importante que la seule durée d'application (10 ans environ) du PLU.

- définir dans ces zones des secteurs naturels à préserver.
- découper ces zones en îlots urbains cohérents dont il conviendra de définir des densités.

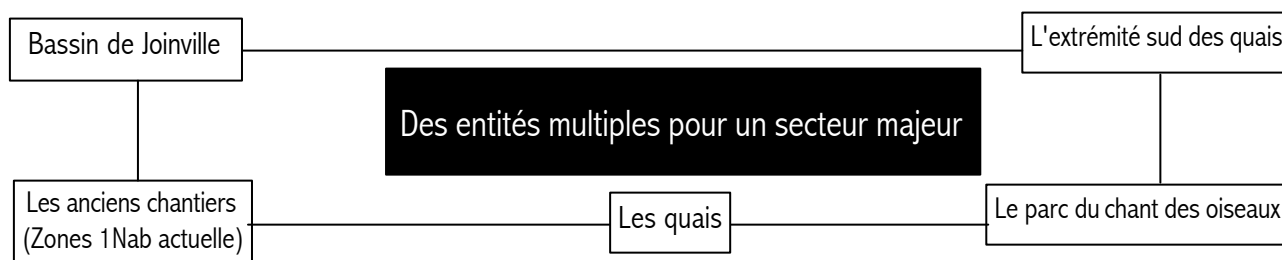
LOCALISATION DES SECTEURS A ENJEUX SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL



Proposition d'aménagement du secteur CENTRE (A)



L'aménagement préconisé dans ce secteur (Bassin de Joinville – Parc du champ des oiseaux) s'appuie sur plusieurs orientations induites par la variété des entités qui le composent et des fonctions qui y sont à l'oeuvre. L'objectif est l'aménagement harmonieux d'un secteur à fortes potentialités qui conjugue les volontés de préservation de l'environnement et du paysage à celles d'un développement urbain et socio-économique de qualité.



- un projet qui réconcilie activités économiques et valorisation touristique :

- Créer un équipement – phare afin de valoriser ce secteur : ce projet doit apporter une forte attractivité en fond de bassin en réponse à la triangulation fond de bassin / place du marché / place de Général de Gaulle : le projet en question est le casino prévu en fond de port au niveau du quai Est.

- initier un projet de réorganisation de la zone portuaire, afin de mieux gérer les différentes vocations de cet espace restreint (pêche, plaisance, tourisme, commerce, trafic routier, ...).

- Conforter la présence des commerces et des restaurants en les mettant en rapport avec le quai est,
- Différencier le linéaire du port selon l'activité technique / plaisance,
- Renforcer la perspective de l'ensemble des bassins (alignements, luminaires, mâts...),

- un projet porteur d'une mobilité durable et équilibrée :

- Recomposer les quais en fonction de la restructuration de la voirie préconisée par le plan de déplacement. Il s'agit notamment de garantir une bonne accessibilité sur la totalité des quais et de veiller à la préservation des emprises foncières nécessaires à la réalisation des carrefours avoisinants ainsi que pour la continuité de la voirie vers Graye-sur-Mer (Chemin des tuileries)

- Aménager la promenade piétonne des quais Est et des quais des Alliés de manière continue.

- Au niveau du quai Ouest et vers les dunes, la promenade pourra être possible mais ne sera pas dominante dans l'aménagement de la voie, ce linéaire étant plutôt dominé par l'activité d'entretien des bateaux.

- Continuité piétonne depuis la promenade du moulin jusqu'au centre juno beach en passant par la "pointe", et prolongement des cheminements piétonniers des quais jusqu'à la Seulles.

- Créer en extrémité des quais un espace public de référence de part et d'autre du bras mort, recomposé en bassin d'eau permanente avec deux passerelles piétonnes permettant la continuité des cheminements évoqués ci-dessus.

- création d'une passerelle pivotante fonctionnant uniquement à marée basse, permettant l'accès direct de la place du général de Gaulle vers le littoral Ouest.

- un projet qui valorise les potentialités paysagères du site :

- Réaliser une composition d'ensemble qui valorise l'espace remarquable vers le marais. Prendre en compte l'axe structurant formé par les quais et orienté vers les terres et la mer.

- Préserver et conforter la perméabilité visuelle vers le milieu naturel. Il s'agit notamment de sauvegarder la superbe ouverture vers Graye-sur-Mer et prendre en compte la perspective du château vers l'ouest.

- Accompagner la mise en valeur du site par une réhabilitation des berges de la Seulles, en éloigner le bâti et assurer le prolongement avec le parc du chant des oiseaux.

- Intégrer le parc du chant des oiseaux au reste du marais pour formaliser "un poumon vert" pour la ville.

- Instaurer un épandage progressif :

L'épandage concerne la façade sur le bassin et le long du chemin de la Tuilerie.

L'objectif n'est pas de gérer l'architecture mais d'imposer une dégressivité de la hauteur des bâtiments.

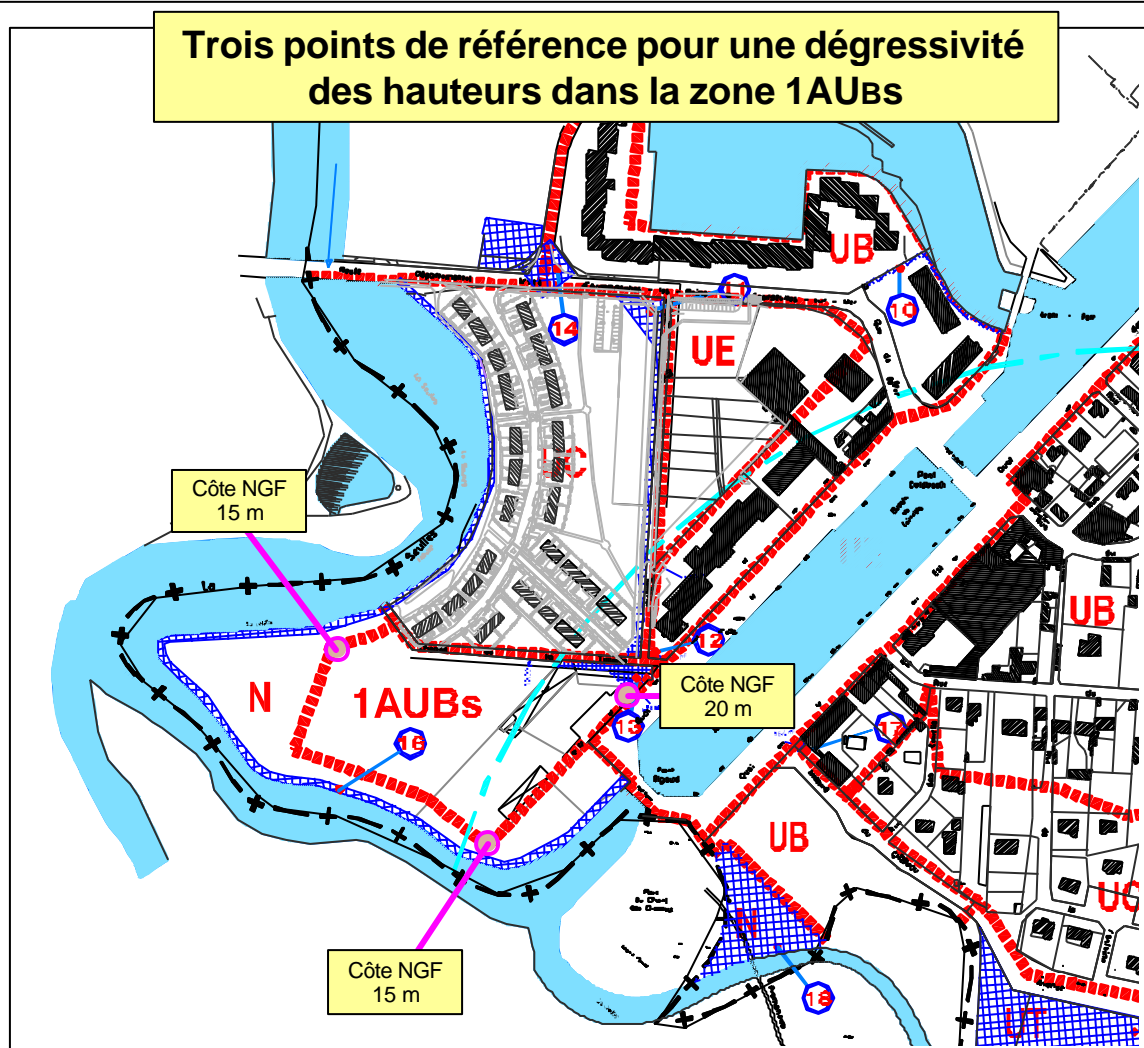
Il est fixé trois points de référence dans la zone, qui déterminent les hauteurs maximales autorisées dans la zone (Côte hors tout):

Au voisinage du bâtiment dit "Le cap Horn", la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser la côte NGF 20 m.

A l'autre extrémité, le long des quais, la hauteur maximale est la côte NGF 15 m .

Vers la pointe de la Seulles, la hauteur maximale est la côte NGF 15m

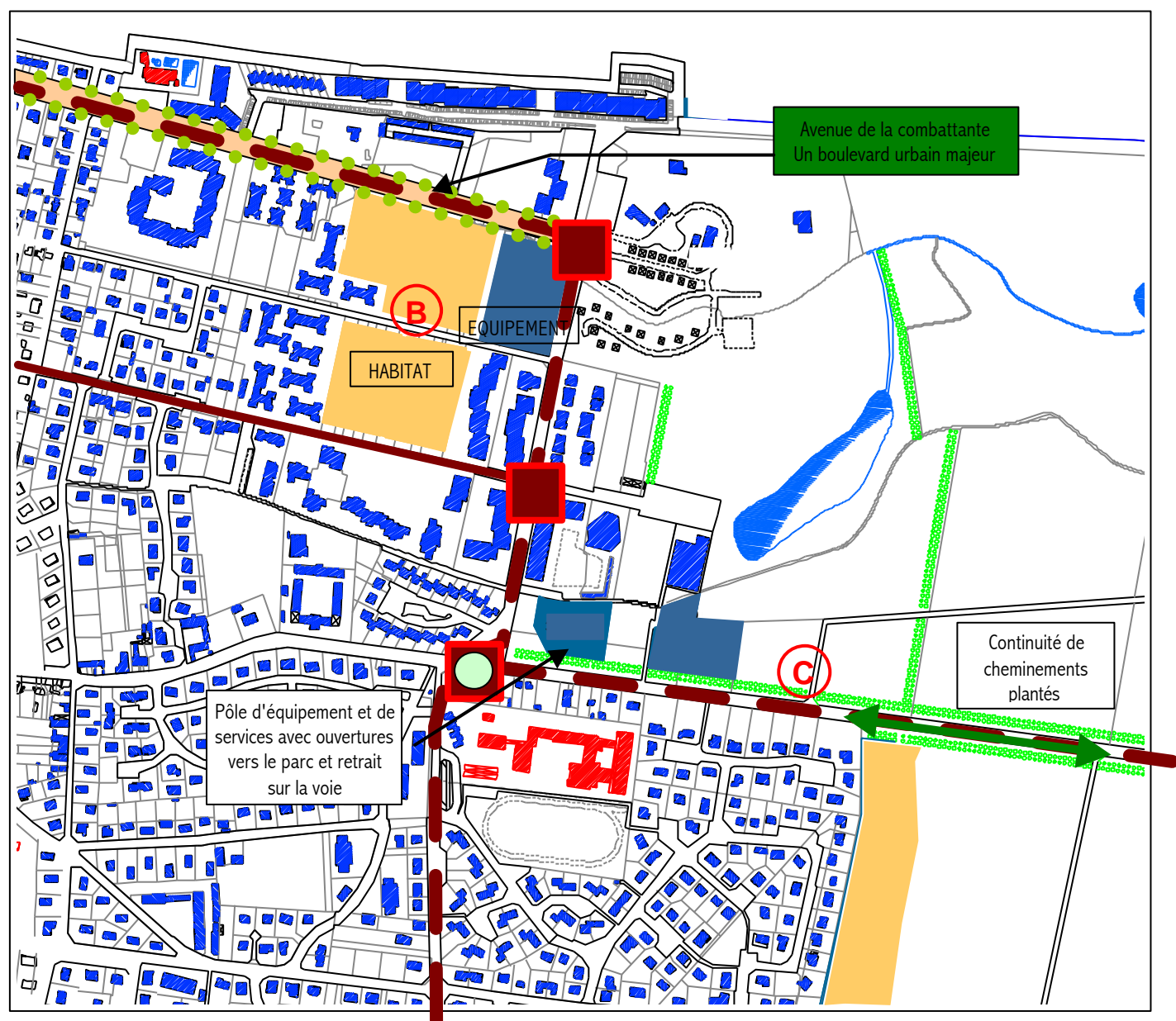
Il s'agit à travers cette réglementation de l'épandage d'assurer la meilleure intégration des constructions à venir sur la zone au paysage bâti environnant.



- Pour l'aménagement du bassin en eau permanente, il sera indispensable de prévoir un système de chasse et de veiller à ne pas créer de nuisances en amont. Cet aménagement nécessite une mise au point conjointe avec Graye-sur-mer.

Du fait de l'appartenance au Domaine public maritime (DPM) d'une grande partie des espaces concernés dans ce secteur, plusieurs de ces orientations nécessitent un travail de concert avec le Conseil Général pour la définition plus fine du projet définitif.

Proposition d'aménagement du secteur EST (zones B et C) :



Les orientations d'aménagement dans ce secteur concernent le développement urbain d'une des entrées principales de Courseulles-sur-Mer, en l'occurrence en provenance de Bernières-sur-Mer.

L'aménagement préconisé consiste à développer deux pôles :

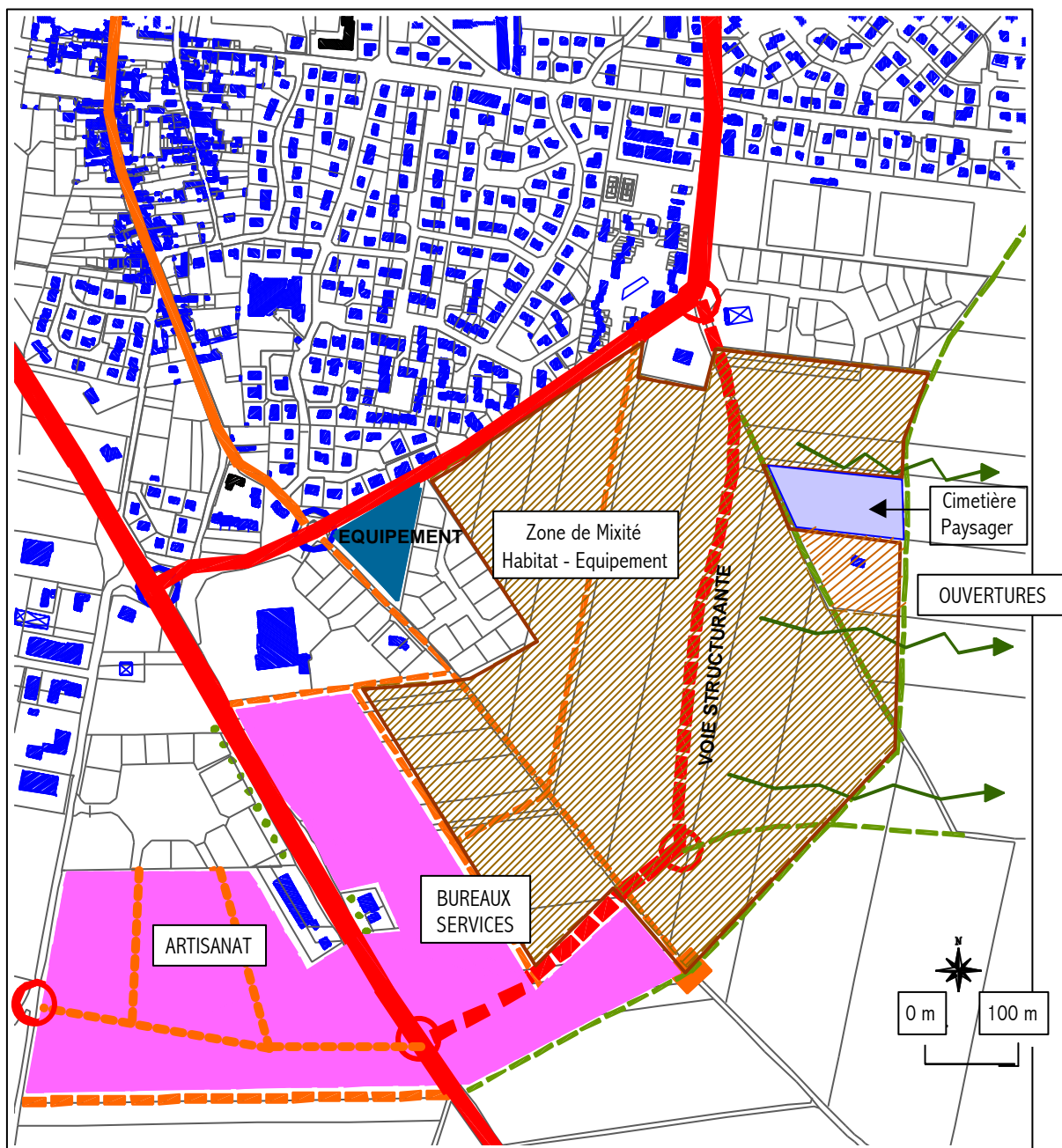
- le premier pôle réside dans l'extension de l'habitat sur la zone B (espace libre à l'ouest du camping de l'Edit). Le secteur pourrait également recevoir un équipement sur des terrains bénéficiant de la proximité du parc de l'Edit et de la mer. Un plan d'ensemble est à ce titre indispensable.

- le second pôle, sur la zone C (entrée Est depuis Bernières-sur-Mer) est destiné à recevoir des équipements ou des services. Ainsi aménagée, cette zone constituera à terme un pôle important en matière d'équipement à l'échelle communale profitant de la proximité des équipements sportifs et scolaires proches.

Un aménagement paysager de qualité s'avère primordial sur le secteur. Il s'agira notamment de conserver des ouvertures vers le parc de l'Edit et structurer la nouvelle entrée qu'il est prévu d'aménager sur l'anneau des boulevards.

Des continuités de cheminements plantés permettraient de marquer cette nouvelle entrée de ville.

Proposition d'aménagement du secteur SUD (D) :



Grands principes fondateurs du plan d'aménagement :

- C'est un véritable nouveau quartier constitué d'une succession d'entités :
 - une entrée structurée et paysager. L'entrée se fait par un secteur de bureaux et services avec pour support des boulevards urbains qui aboutissent à des équipements,
 - des secteurs d'habitat individuel qui se greffent sur l'existant et sont connectés au reste de la ville,
 - des secteurs d'habitat groupé qui structurent des rues et places, avec des commerces ou services en RDC,
 - des secteurs d'équipements, soit à l'échelle du quartier soit à celle de la ville.

- C'est une nouvelle entrée de ville :

Une entrée sud de la commune qui s'avance vers la campagne. Cette position stratégique nécessite une vigilance sur la qualité du bâti de part et d'autre du nouveau boulevard urbain. (Une étude au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme sur les entrées de ville s'avère nécessaire.).

- C'est le lieu majeur d'extension de la ville fondé sur une mixité urbaine affirmée : celle-ci se traduit aussi bien en terme de morphologie des constructions, de typologie du bâti, que d'hierarchisation des voies et des fonctions.

Enfin, un équipement important peut être positionné dans le secteur. Il s'agit d'un cimetière paysager en limite Est du secteur. Son positionnement permet d'allier disponibilité foncière (environ 9 800 m²) et souci de préservation des cônes de visibilité. Par ailleurs, la localisation du nouveau cimetière lui permettra de profiter d'une bonne accessibilité et de la possibilité d'aménager correctement l'offre en stationnement.



Quelques références de cimetières paysagers : une autre façon de concevoir des cimetières



Un projet évolutif :

La proposition d'aménagement de ce secteur sud intègre une réalisation en deux phases.

Le règlement du PLU permettra ce phasage :

zone 1AU pour les premières (urbanisables à court et moyen terme)

zone 2AU pour les futures (réserves foncières urbanisables à long terme après accord du Conseil Municipal et procédure de modification du PLU)

Dans cette logique, le boulevard urbain est un marqueur urbain fondamental du secteur et devra être réalisé avec l'objectif de servir de support à l'urbanisation ultérieure prévue dans la zone.

C'est notamment le cas en terme de traitement de la voirie qui devra nécessairement être celui d'un boulevard urbain et non pas d'une voirie périphérique de transit.

□ CHOIX ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

Les besoins globaux peuvent être couverts par différentes actions :

- ouvrir des terrains à la promotion de constructions nouvelles,
- autoriser la densification de secteurs stratégiques,
- modifier la vocation de certains secteurs (activités vers habitat, friches industrielles,..),
- réhabiliter et moderniser les quelques logements vacants.

Le potentiel d'urbanisation (zones A à D du PADD) représente globalement 50 hectares (logements, équipements, voirie, activités économiques, espaces publics...)

Le secteur sud (40 ha) est le principal secteur d'extension urbaine de la ville de Courseulles. Son potentiel est évalué dans le PADD de la manière suivante :

- L'urbanisation doit se faire par tranches successives à partir des voies structurantes définies dans le document indicatif joint (voir plan Indicatif), en fonction des disponibilités foncières et des équipements réseaux.
- Les opérations d'ensemble permettront de structurer les espaces publics(rues, espaces verts, places). Les secteurs d'équipements collectifs (voiries, espaces verts, espaces urbains et bâtiments publics) représentent environ 30% de la surface totale.
- L'activité, l'artisanat et le tertiaire seront disposés le long de la voie actuelle, avec un effet vitrine important en entrée de ville (enjeu architectural) et représentent 10 à 13 ha environ.

Conclusion :

Les secteurs identifiés au PADD comme potentiels d'urbanisation répondent aux besoins de la commune sur les 15 prochaines années.