

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

PROJET  
D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLE

P.A.D.D.



Juin 2005



La loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.), a réformé notamment les documents d'urbanisme tels que les schémas directeurs et les plans d'occupation des sols.

**Le Plan d'Occupation des Sols (POS) a donc disparu au profit du Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont le contenu et les objectifs sont sensiblement différents.**

Afin de donner aux documents locaux une **forme positive, l'objet du PLU est d'exprimer un PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE de la commune.**

#### Art L.123-1 du Code de l'Urbanisme

"Les plans locaux d'urbanisme (...) comportent un **projet d'aménagement et de développement durable** qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics."

Ce projet doit satisfaire aux besoins définis à partir du **diagnostic**, établi aux regards des prévisions économiques et démographiques ; et il doit déterminer les conditions permettant d'assurer les objectifs fondamentaux du Code de l'urbanisme, visés aux articles L.110 et L.121-1.

Suite à la **loi Urbanisme et Habitat du 03 juillet 2003**, le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

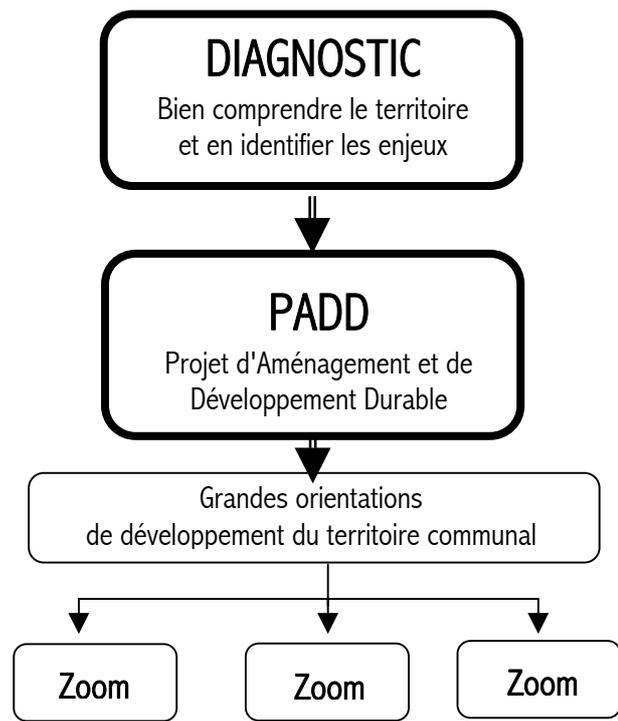
Ce projet se traduit non seulement dans le zonage et le règlement, il est également précisé par des orientations d'aménagement relatives à des secteurs particuliers ou des actions ou opérations d'aménagement. Les occupations et utilisations des sols (action de lotir, permis de construire) à venir doivent être compatibles avec ces orientations. Le tout, en cohérence avec le PADD et en conformité avec le zonage et le règlement.

Le PLU est donc pour les élus un **document plus exigeant (plus opérationnel)** que le POS, grâce à la détermination de ce Projet d'Aménagement et **pour les citoyens un document plus lisible, facilitant la concertation, à laquelle il est désormais systématiquement soumis.**

Le PLU enfin, grâce à ce projet, doit être pour les territoires concernés, un document plus riche car plus global et plus prospectif.

Nous distinguerons deux parties :

- Dans un premier temps, nous exposerons les grandes orientations de développement du territoire communal
- Dans un second temps, nous nous attacherons à définir des orientations d'aménagement et d'urbanisme sur des secteurs, répartis sur le territoire communal, où des enjeux importants ont été identifiés. Cette partie facultative est l'occasion d'exprimer plus finement ses choix en matière d'aménagement.



Zooms = Secteurs d'enjeux

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable est l'expression du projet communal. Il a pour vocation la définition du cadre permettant un développement global harmonieux du territoire. Ce projet doit donc être une application locale du principe de développement durable, qu'il est nécessaire d'exposer en préambule.

## I - LE CONCEPT DE DEVELOPPEMENT DURABLE :

Le **concept de développement durable** est apparu en 1990 dans le rapport Brundtland (Ministre Norvégienne mandatée par l'UNESCO pour réaliser une étude sur la voie à suivre en terme de développement de la population humaine à l'échelle du globe). Il peut être défini comme suit : **c'est la capacité des hommes à répondre à leurs besoins présents sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.**

Ce développement durable repose sur trois piliers fondamentaux : le social, l'économique et l'environnemental. Ces trois piliers doivent être présents dans tout projet de développement durable, à des degrés divers.

L'application de ce concept à la commune de Courseulles sur Mer peut se faire de la façon suivante :

Le développement de la commune de Courseulles doit se faire dans un souci de développement social harmonieux permettant la diversité sociale de la population, et son intégration à la vie communautaire :

- diversité et mixité sociale mais aussi générationnelle

La volonté de se doter, pour se faire, de zones d'aménagement futures d'habitats diversifiés : logements individuels, collectifs, en accession et en location, résidentiel ou saisonnier.

- satisfaction des besoins en équipements et commerces.

La cohésion sociale passe par une offre adaptée en terme d'équipements et leur bonne accessibilité : ventilation des équipements sur l'ensemble du territoire, et facilitation de leur mise en relation, par l'intermédiaire de réseaux piétons, ou d'aménagements d'espaces publics.

Le développement économique est souvent perçu comme central lorsqu'il est question de développement, ce pôle est donc été au centre des discussions sur le projet de développement. Il influence fortement le projet sur sa partie aménagement, mais aussi sur le développement durable.

- la définition d'un **seuil de population acceptable** : effort financier de corrélation des équipements

- la **programmation des zones d'urbanisation** (maîtrise foncière)

- la **création des zones d'activités** justifiée par une spécificité propre et complémentaire de l'existant ou une saturation de celui-ci

- le développement spatial, avec le souci d'urbanisme de qualité qui conforte le tissu commercial du centre-bourg, tout en permettant une offre complémentaire en périphérie

- les espaces économiques du projet reposent sur des principes de sécurité, d'accessibilité et de complémentarité (connexion avec les autres fonctions - habitat, environnement rural...)

Au niveau environnemental, les grands principes de préservation de l'environnement ont servi de base au PADD :

- **gestion économe de l'espace** : extension urbaine limitée afin de préserver notamment le cadre de vie naturel, l'activité agricole (économie en terme de déplacements et donc d'énergie).

- **préservation des ressources naturelles** :

- . préservation du cadre spécifique de Courseulles (vallées de la Seulles, dunes littorales, espaces à proximité de la mer...)

- . l'eau, par la prise en compte de la loi sur l'eau (contrôle des rejets d'eau...)

- . les espaces naturels : protection de ces espaces grâce à deux outils : le classement en zone N et la désignation des boisements en EBC (Espaces Boisés Classés) afin d'assurer leur pérennité.

## II - LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE : GRANDES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la ville de Courseulles-sur-Mer est l'expression des ambitions de la Ville pour les prochaines années.

Il exprime les grands enjeux de dynamisme de la commune, de son développement et de son équipement ainsi que de préservation de la qualité des éléments existants, bâtis et non bâtis, qui façonnent l'image de la commune et l'identité de ses quartiers.

La phase de diagnostic, c'est à dire l'analyse du territoire mais aussi la formulation d'objectifs, a permis de formuler six enjeux majeurs pour le développement futur de Courseulles :

1	Préserver et mettre en valeur l'environnement
2	Préserver et créer des paysages de qualité
3	Garantir une maîtrise globale de l'urbanisation et de l'offre en logement
4	Favoriser une mobilité durable et équilibrée
5	Conforter l'activité économique, secondaire et tertiaire, sur le territoire communal.
6	Confirmer la vocation touristique de la commune en développant et en adaptant les équipements et services offerts à la population

### 1) - Préservation et mise en valeur de l'environnement :

#### A. Préservation des espaces naturels

Cette orientation est un axe fort pour assurer un développement durable sur le territoire communal. Elle se traduit par l'engagement à protéger les espaces naturels sensibles de la commune et notamment ceux répertoriés comme ZNIEFF.

Ce souci de préservation des espaces naturels affiché dans le PADD engage un certain nombre de prescriptions réglementaires contenues dans le règlement concernant la constructibilité de ces espaces.

Il s'agit en l'occurrence de :

- garantir la protection des ZNIEFF qui bordent la Seulles par l'interdiction de construire notamment en bordure immédiat des berges, et aménagement d'Espaces Boisés Classés dans des secteurs qui longent la Seulles,
- assurer la protection des zones dunaires en veillant au respect de la loi littoral,
- préserver l'espace naturel sensible qu'est la zone humide en arrière dune de l'Edit.

#### B. Préservation de la ressource en eau

Cette préoccupation se traduit par la position retenue par la commune de retenir deux orientations fondamentales dans la définition des options d'urbanisation :

- Préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides
- Protection contre les pollutions et la restauration de la qualité des eaux.

Cela concerne l'activité agricole, avec le souci de respecter l'arrêté du 27 novembre 2001 relatif à la directive nitrates, la plantation de haies bocagères sur le plateau et de prêter une attention accrue à la gestion du ruissellement des eaux pluviales en milieu urbain.

- Sauvegarde confortée des périmètres de protection des points de captage d'alimentation en eau potable de la commune (Fontaine aux malades), en préconisant un développement de l'urbanisation en dehors des différents périmètres réglementaires (Périmètre immédiat et les deux périmètres rapprochés –zones centrale et périphérique-).

## **2) - Préservation et création de paysages de qualité :**

### **A. Requalifier les entrées de ville et traiter les limites urbaines :**

L'analyse de la structure paysagère de Courseulles-sur-Mer a permis de mettre en exergue la forte fragilité de ses limites urbaines et de leur insertion paysagère.

Dès lors, l'inscription d'une nécessaire intégration paysagère est une orientation fondamentale.

La transcription d'une telle orientation passe par plusieurs actions :

- une requalification de l'entrée Ouest le long de RD514, de et vers Graye-sur-Mer.
- la création d'une nouvelle entrée de ville au sud, avec un traitement qualitatif des franges.
- une requalification de l'entrée Est le long de RD514, de et vers Bernières-sur-Mer et une valorisation de la vue sur Courseulles à partir de la zone humide.
- la conservation d'une ouverture significative de la RD 79 vers la zone humide et vers la mer. Cela passe par une implantation et une programmation judicieuses des constructions à venir dans le secteur et la préservation de cônes de vue primordiaux.
- la réalisation d'une composition d'ensemble, au niveau du bassin de Joinville, qui valorise l'espace remarquable vers le marais. Il s'agit de prendre en compte l'axe structurant formé par les quais et orienté vers les terres et la mer.
- éviter l'instauration d'un front urbain continu, de clôtures et de haies systématiques. Cette orientation se traduit réglementairement par l'édiction de règles particulières pour les fonds de lots par exemple.

### **B – Redéfinir les espaces boisés classés :**

Le plan local d'urbanisme permet de classer comme espaces boisés, les bois, forêt, 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. (Article L130-1 du code de l'urbanisme)

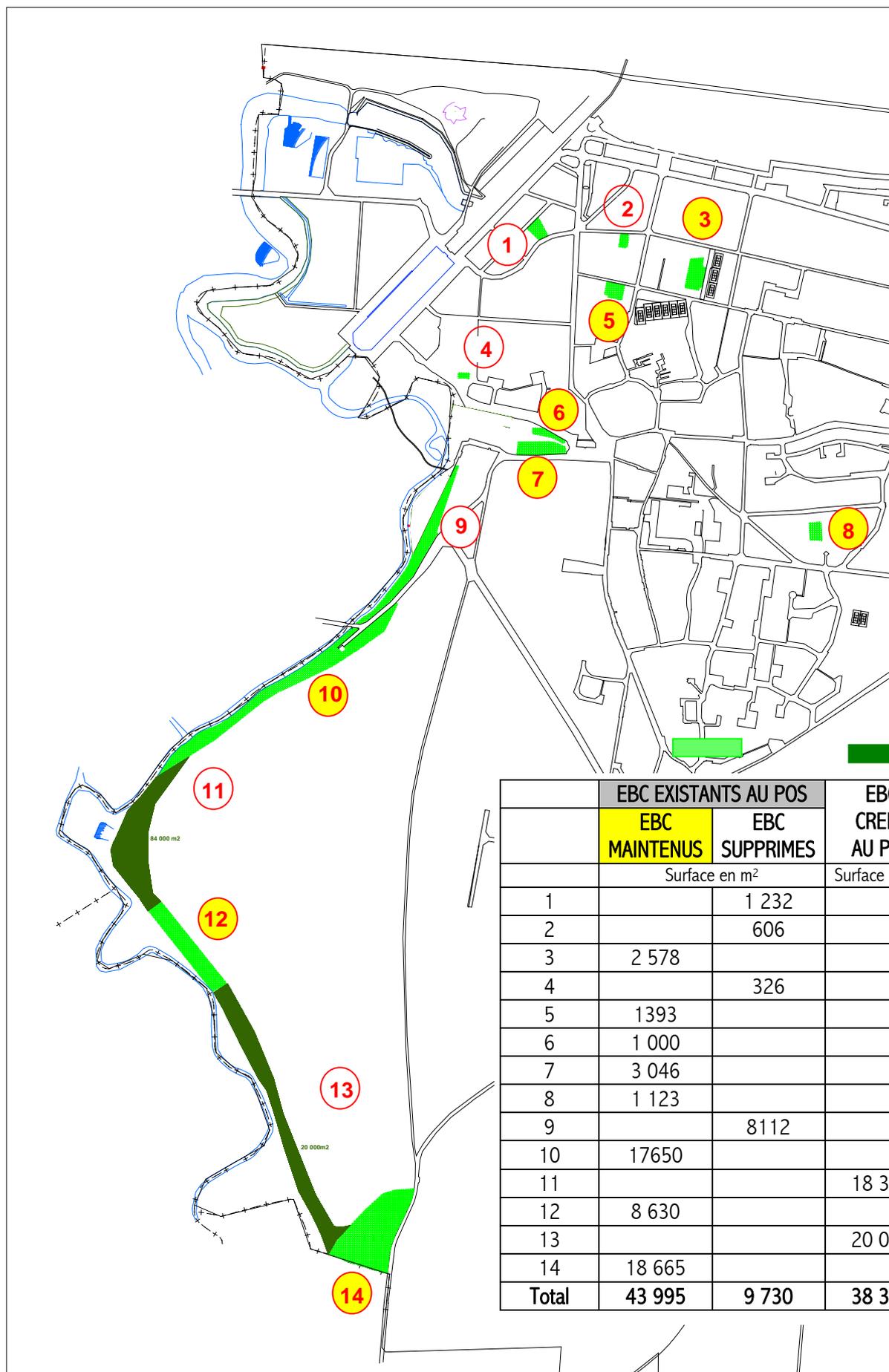
Sur le plan réglementaire, le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol (constructions, lotissements, dépôts, camping, etc...)

Au-delà de la préservation d'espaces boisés, l'organisation d'un maillage d'espaces boisés, classés ou non, permet de préserver des lieux paysagers indispensables dans le territoire communal.

A la suite d'une analyse approfondie, les espaces boisés classés qui avaient été définis dans le plan d'Occupation des Sols, ont été réactualisés.

L'objectif recherché est une meilleure adéquation entre l'aspect réglementaire et les volontés communales de développer son territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux.

## LES ESPACES BOISES CLASSES



	EBC EXISTANTS AU POS		EBC CREEES AU PLU
	EBC MAINTENUS	EBC SUPPRIMES	
	Surface en m <sup>2</sup>		Surface en m <sup>2</sup>
1		1 232	
2		606	
3	2 578		
4		326	
5	1 393		
6	1 000		
7	3 046		
8	1 123		
9		8 112	
10	17 650		
11			18 310
12	8 630		
13			20 000
14	18 665		
<b>Total</b>	<b>43 995</b>	<b>9 730</b>	<b>38 310</b>

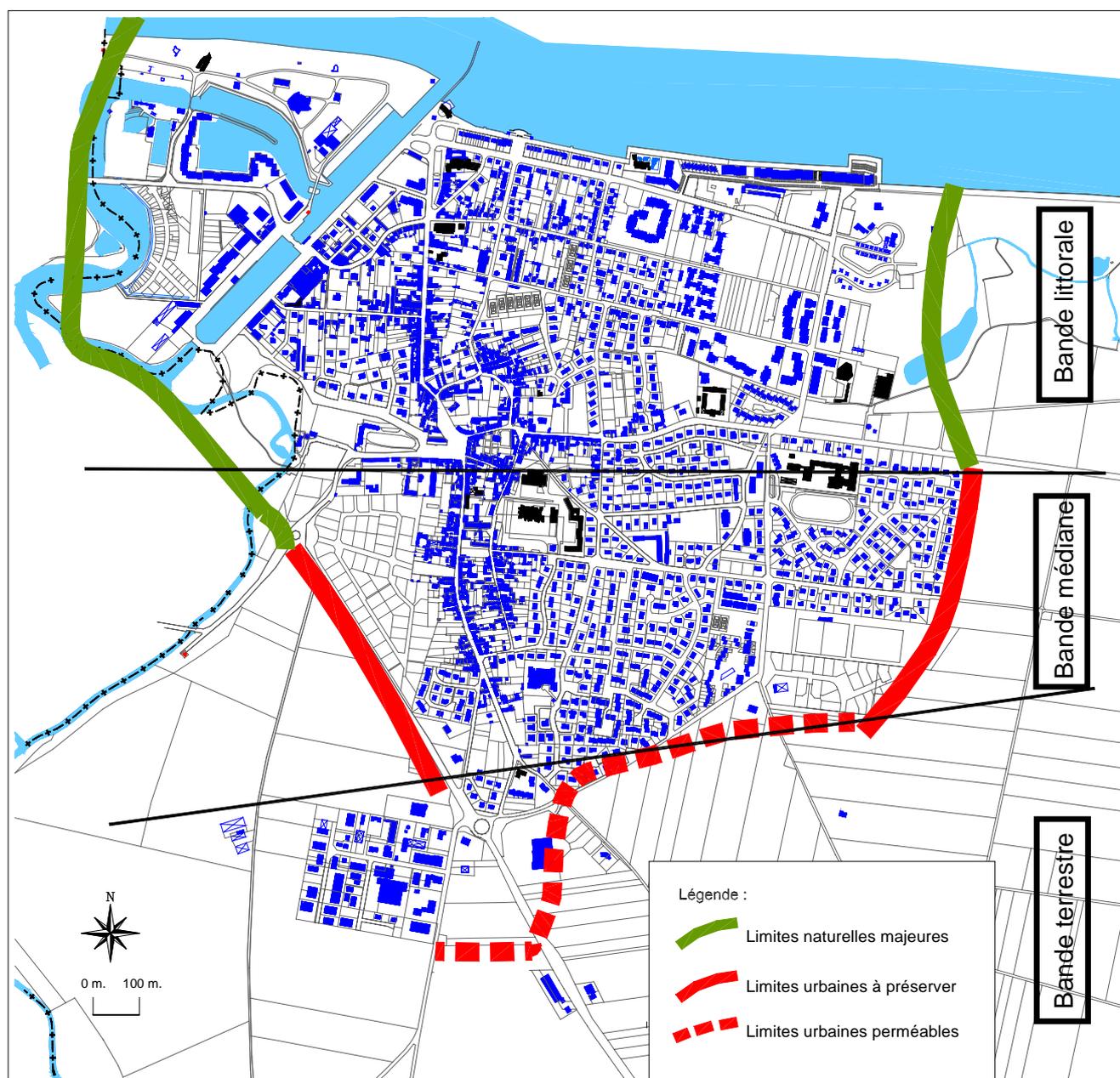
### 3) Maîtrise globale de l'urbanisation :

#### A - Prévoir l'urbanisation sur le long terme, en évitant le mitage :

Courseulles possède des limites naturelles fortes au nord (mer) et à l'ouest (vallée de la Seulles). Son histoire a voulu que son développement, organisé à l'est du bourg ancien sous forme d'habitat, et au nord ouest en accompagnement du port, respectent ces limites naturelles, mais crée aussi une limite artificielle en direction du plateau.

L'une des grandes orientations du projet est de formaliser les limites futures de la commune, selon trois séquences :

- sur la **bande littorale**, les limites naturelles doivent être préservées.
- sur la **bande médiane**, les limites actuelles de l'urbanisation doivent être conservées pour préserver le captage à l'ouest, et les vues sur mer à l'est.
- sur la **bande terrestre** au sud, les limites actuelles sont nettes à l'est, beaucoup moins à proximité de la zone d'activité. Le projet prévoit donc de localiser la seule extension "hors murs" de la ville sur ce secteur, avec des objectifs de recomposition de l'entrée sud de la ville et des franges.



## B - Définir des besoins précis en terme de logements, dans un souci d'économie des espaces :

Courseulles présente une relative diversité en terme de morphologie et de taille de logements, allant des lotissements peu denses aux immeubles du bord de mer. L'analyse de ces densités a servi à approcher les morphologies urbaines qui peuvent être induites par le PLU et pour définir les formes urbaines des prochains projets.

			
Surface : 71 000 m <sup>2</sup> Nombre de logements : 62 Densité : 8,7 logements / ha Taille des parcelles : 900-1000 m <sup>2</sup> Typologie : Individuel aéré	Surface : 68 000 m <sup>2</sup> Nombre de logements : 83 Densité : 12,2 logements / ha Taille des parcelles : 500-600 m <sup>2</sup> Typologie : Individuel dense	Surface : 10 500 m <sup>2</sup> Nombre de logements : 18 Densité : 17 logements / ha Taille des parcelles : 350 m <sup>2</sup> Typologie : Individuel groupé	Surface : 6 500 m <sup>2</sup> Nombre de logements : 25 Densité : 38,4 logements / ha Typologie : collectif

## C - Préserver l'organisation urbaine du centre-ville, ainsi que les constructions à forte valeur patrimoniale :

### - préservation de la cohérence urbaine du tissu central :

L'analyse urbaine a démontré la valeur du centre-ancien en terme de cadre urbain. Cette valeur ne réside pas tant dans la qualité architecturale des constructions que dans l'organisation globale de cette zone, avec une notion de front urbain enserrant des voies étroites et entrecoupées de petites venelles se terminant sur de petites placettes.

L'un des enjeux du PLU est de définir un cadre réglementaire permettant la préservation de cette organisation générale. Ce principe peut s'accompagner d'actions ponctuelles visant à recréer des secteurs de densité ou inversement de trouver des transparences, voire des pénétrantes. L'objectif n'est pas d'interdire toute évolution du bâti, mais suppose que les projets ne portent pas atteinte ni à l'homogénéité de leur composition urbaine, ni aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques et identifiés au règlement.

La réglementation devra donc s'attacher à clairement définir deux principes qui donnent la cohérence de l'ensemble : la hauteur et l'implantation par rapport à la voie.

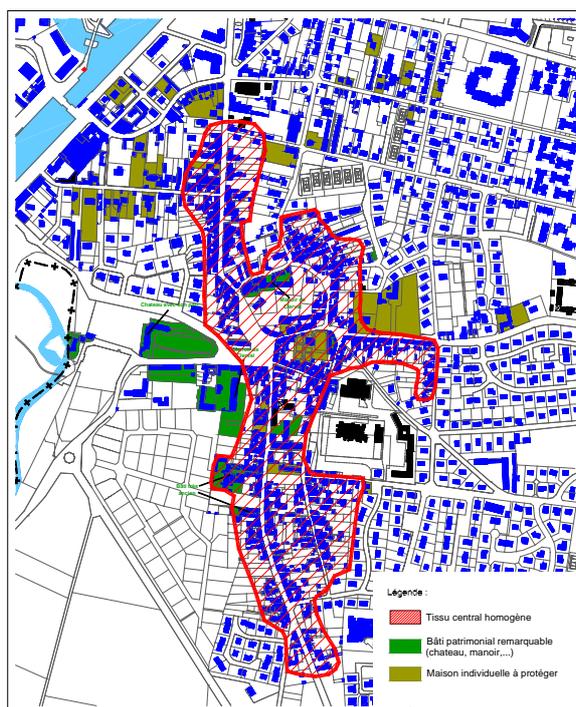
### - préservation des constructions à forte valeur patrimoniale :

Le bâti se présente sous deux formes principales sur la commune : les constructions anciennes particulières (Château et ses dépendances, Manoir de Clerval, ...) et les villas balnéaires, plus récentes.

Les premières présentent la particularité d'être relativement proches et d'occuper des surfaces importantes (bâtisse + parcs). Cet ensemble doit donc être préservé dans sa globalité.

Les deuxièmes correspondent à des constructions souvent éparpillées dans le tissu pavillonnaire entourant la zone centrale. Ces constructions patrimoniales sont de deux types : les maisons bourgeoises (de type hôtel particulier) et les villas balnéaires. Le plan ci dessous localise ces constructions qu'il serait souhaitable de préserver.

Le PLU pourra ainsi édicter des règles de protection, tel que l'obligation de demander un permis de démolir pour toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti.



#### 4) Favoriser une mobilité durable et équilibrée :

Le nouveau réseau de circulation à mettre en place s'appuie sur une hiérarchisation nette de la voirie et un partage modal efficient.

Ainsi, l'**anneau des voies principales** permettra de délester le cœur de ville d'une partie importante des flux de transit ou bien des flux de circulation à destination des bords de mer ou du port.

Les **points d'entrée sur le réseau** seront formés par des giratoires ou carrefours. Certains existent déjà, d'autres seront restructurés en profondeur.

Cet anneau des voies principales sera accompagné par des restructurations de sens de circulation, dans des secteurs où les difficultés à circuler sont avérées.

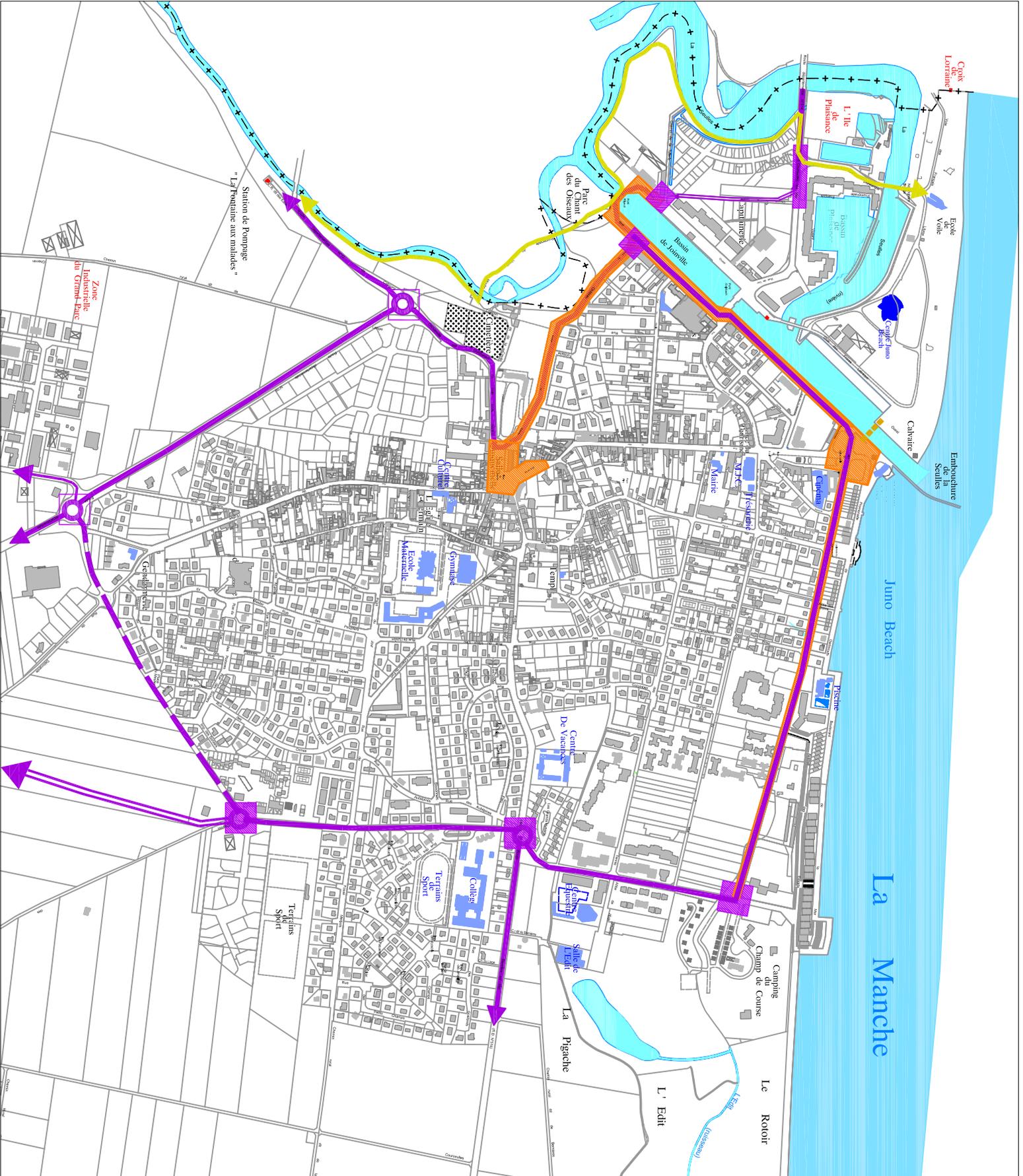
Plusieurs **espaces urbains où la fonction circulatoire est prépondérante seront restructurés**. Il s'agit notamment de la place du marché, de l'avenue du château, des quais ainsi que l'avenue de la Combattante, qui sera amenée à jouer un rôle majeur dans le nouveau schéma de circulation. Cette intervention qualitative consistera à assurer un partage équilibré de la voirie entre les différents modes de transport et le rétablissement, voire l'émergence, d'espaces publics de qualités où l'impact de la fonction circulation est moins marquant.

Une **meilleure intégration des modes doux de transport** (Marche à pied, deux-roues) est préconisée. Il s'agira d'assurer une meilleure prise en compte de ces modes de transport dans le partage des voiries restructurées, et la mise en place de continuité de cheminements, attractifs et sécurisés.

AMELIORER LA CIRCULATION DE TRANSIT	
	Aménagement du chemin des Tuileries pour faciliter la circulation de transit.
	Création d'une nouvelle voie qui servira de support à de l'extension de l'urbanisation vers le Sud. Il s'agit d'une nouvelle entrée de ville.
CREATION – RESTRUCTURATION DES POINTS D'ENTREE SUR LE RESEAU PRINCIPAL	
	Améliorer la circulation en extrémité des quais : Carrefour avenue du Château / quai Est Carrefour quai ouest / chemin des tuileries
	Création d'un carrefour entre la RD 514 de/vers Bernières-sur-Mer / Avenue de la Libération / Rue Emile Hérault. Il s'agit de résorber un point noir majeur et d'assurer une distribution des flux entre ces trois axes importants du nouveau réseau de circulation. La visibilité de la prolongation L'accès de la RD 514 vers la rue Emile Hérault est rendu moins aisé et la visibilité directe entre les deux axes est fortement réduite.
	De l'Est de Courseulles / vers la RD 79 : création d'un carrefour entre la nouvelle voie Sud et la rue du Val Pican.
RESTRUCTURATION ET VALORISATION D'ESPACES URBAINS PUBLICS MAJEURS ET AMELIORATION DU PARTAGE DE LA VOIRIE (voiture, piétons, vélos...)	
	<b>Avenue du Château</b> : création d'une véritable avenue urbaine, et intégration qualitative des modes doux de transport. La mobilisation de la réserve foncière n'est pas nécessairement à réaliser dans sa globalité. <b>Le port</b> : affirmer la relation front de mer / front de terre par une promenade qualitative. <b>Place G. De. Gaulle</b> : Création d'une véritable place "nautique". <b>Avenue de la Combattante</b>
LIMITER LA CIRCULATION DE TRANSIT DANS LES AUTRES PARTIES DE LA VILLE	

# PLU de Courseulles-sur-Mer

## Préconisations en matière de déplacement



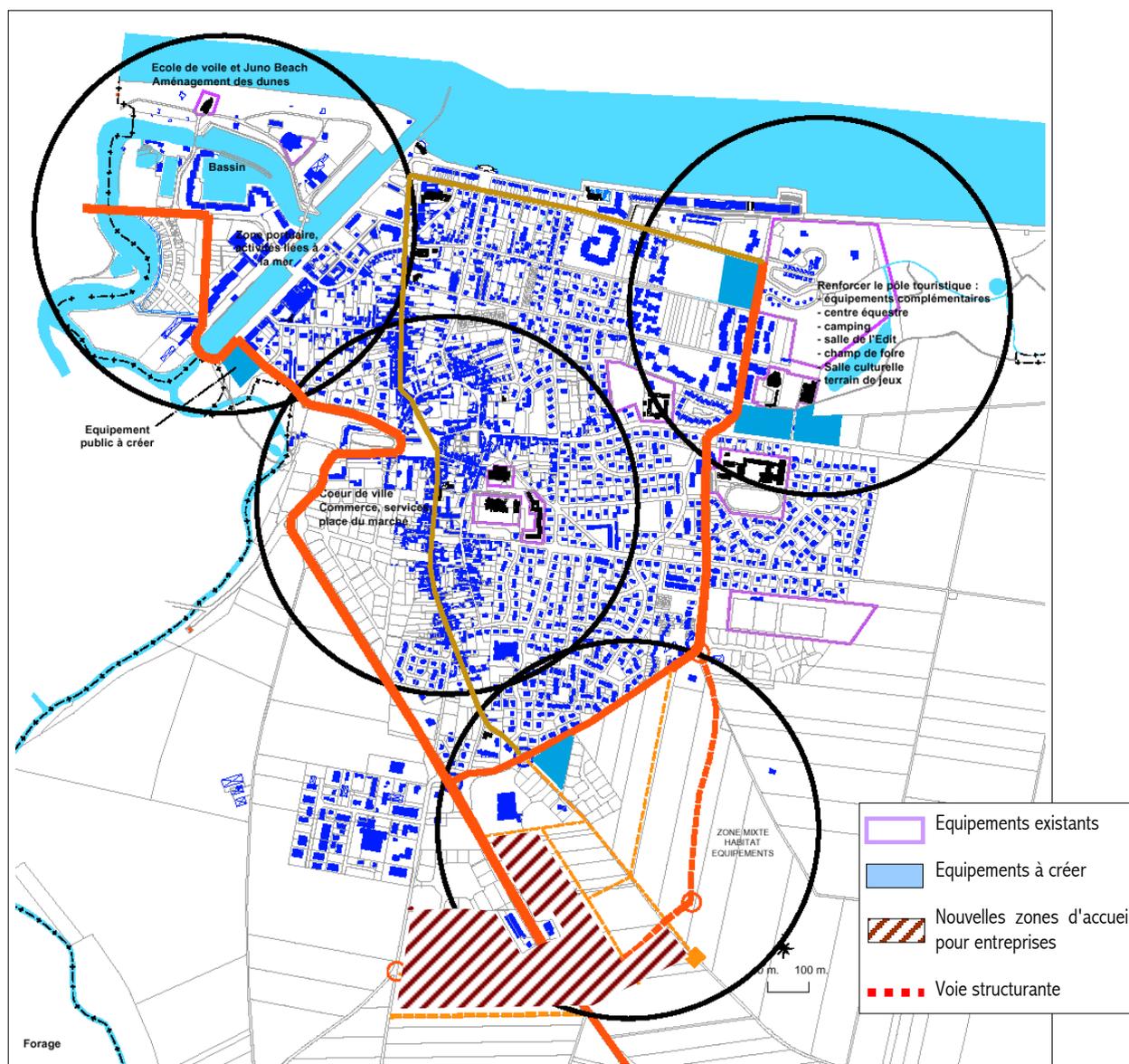
Légende :

-  Réseau principal de circulation automobile
-  Nouvelle voie ou voie à restreindre
-  Entrée principale à créer / à améliorer
-  Traitement qualitatif de l'espace public  
Partage multimodal de la voie
-  Aménagement d'une continuité piétonne

## 6 – Amélioration de l'offre en équipements, notamment à vocation touristique et renforcement de la capacité de la commune à accueillir des entreprises sur son territoire :

La vocation touristique de Courseulles-sur-Mer est à affirmer davantage en s'appuyant sur les équipements préexistants et en améliorant leurs qualités et en diversifiant leurs emplacements, mais également en en créant de nouveaux.

L'objectif est de consolider une offre multipolaire d'équipements sur le territoire communal. Celle-ci profitera bien entendu du profil balnéaire de la commune mais ne sera pas réduite sur le plan spatial à la frange littorale. L'offre ainsi constituée permettra de répondre aux besoins des résidents et à ceux, plus spécifiques et plus diversifiés, des nombreux visiteurs qui fréquentent la commune en période estivale.

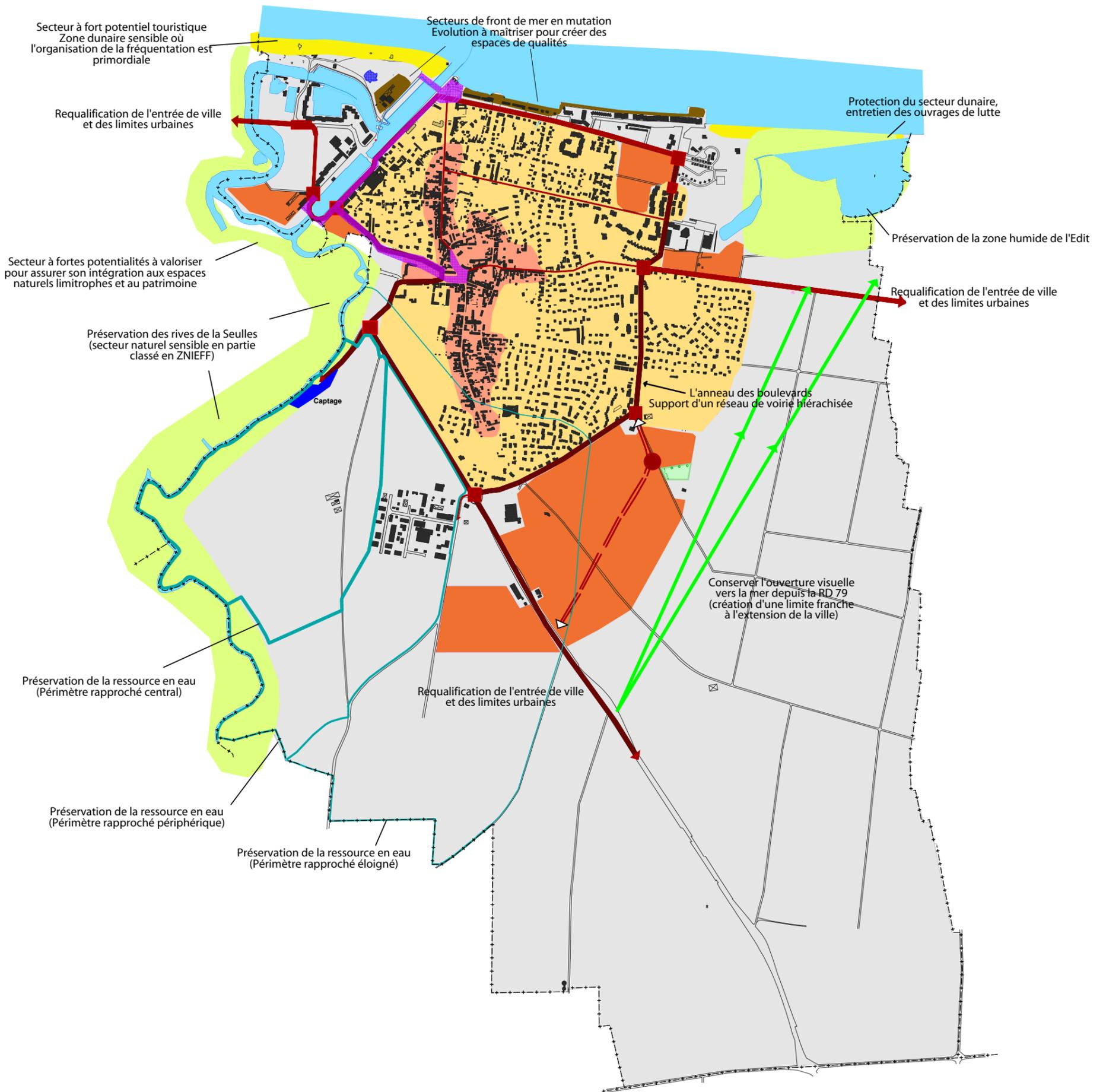


Le classement de la commune de Courseulles-sur-Mer, par décret ministériel en date du 4 mars 2002, comme station balnéaire lui ouvre la possibilité de construire un casino.

Un tel équipement touristique majeur améliorera de manière conséquente d'une part le niveau des équipements sur la commune et d'autre part son rayonnement touristique.

Pour l'accueil des entreprises, une extension de la zone artisanale est prévue ainsi qu'une création de surfaces nouvelles pour recevoir des bureaux et des entreprises tertiaires dans le cadre de l'extension sud.

# LE PADD DE COURSEULLES-SUR-MER : POUR UN DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE ET EQUILIBRE



- Espaces naturels à préserver
- Secteur central à préserver  
(patrimoine bâti et urbain de qualité)
- Espaces périphériques (favoriser les mutations)
- Secteur de renouvellement urbain
- Zones d'interventions sur l'espace public  
pour un traitement qualitatif et un partage  
modale de la voirie

- Secteurs à fortes potentialités concernés  
par un plan d'orientations dans le PADD
- ▶ Cônes de visibilité à préserver
- Réseau principal de voirie
- Entrées sur le réseau principal de voirie  
(à créer, à aménager, à restructurer)
- Périmètres de préservation de la ressource en eau
- Emplacement pour un cimetière paysager

