



Plan Local d'Urbanisme

AGENCE
HÉROUVILLE-SAINT-CLAIR
4 avenue de Tsukuba
Parc d'Activités Citis
14 200 HÉROUVILLE-SAINT-
CLAIR
Tél 02 31 53 74 54
Fax 02 3153 77 59
contact@planis.fr

② Projet d'Aménagement et de Développement Durables

DOSSIER D'APPROBATION	
RÉVISION DU PLU	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 19 Septembre 2018

SOMMAIRE

- 1) Les ORIENTATIONS en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, d'habitat, de transport et de déplacement
- 2) Les ORIENTATIONS en matière de développement économique
- 3) Les ORIENTATIONS en matière de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

A la lumière des enjeux de territoire définis dans le diagnostic, le Conseil Municipal se fixe les objectifs suivants:

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

- **Poursuivre la diversification des types d'habitat** pour favoriser la mixité sociale et l'équilibre générationnel
- **Satisfaire les besoins et équipements et commerces** : La cohésion sociale passe par une offre adaptée en terme d'équipements et leur accessibilité : répartition des équipements sur le territoire, et facilitation de leur mise en relation, par l'intermédiaire de liaisons ou d'aménagements d'espaces publics.

2/ **Le développement économique** est une donnée centrale dans la réflexion de développement du pôle de Courseulles. Il influence fortement le projet dans sa partie aménagement et développement durable.

- **La définition d'un seuil de population acceptable**: Trouver un juste équilibre entre le maintien de l'identité balnéaire de la commune et son rôle dans l'armature périurbaine du territoire de l'agglomération caennaise
- **La programmation des zones d'urbanisation** : Les espaces économiques au cœur des réflexions de sécurité, d'accessibilité et de complémentarité entre les fonctions d'habitat, environnement
- **La création / l'extension des zones d'activités** justifiée par une spécificité propre, complémentaire à l'échelle de la ville et au-delà des frontières communales
- **Le confortement du tissu commercial du centre bourg** en faveur d'un urbanisme et un cadre de vie de qualité

3/ D'un point de vue environnemental, s'appuyer sur **le patrimoine paysager et environnemental du territoire** pour définir un projet de territoire qualitatif et ambitieux:

- **Aménager le territoire**, c'est gérer les espaces ruraux et périurbains en bonne intelligence
- **Garantir les espaces agricoles** pour pérenniser les exploitations (réflexion à long terme 20-25 ans)
- **Gérer les transitions** ville / campagne
- **Préserver les ressources naturelles et du cadre de vie** spécifique de la commune (vallée, cordon littoral, proximité à la mer, ressource en eau, éléments naturels tels que les boisements, les parcs, les haies....)

1- Les ORIENTATIONS en matière
d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme,
d'habitat, de transport et de déplacement

Une attractivité résidentielle du pôle principal de Courseulles par le maintien des habitants et un développement mesuré porteur de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines*

- *Par la définition d'un objectif de population modéré et optimiste en lien avec les capacités d'accueil du territoire*
- *Par l'encadrement d'un développement maîtrisé autour des secteurs bâtis structurés*
- *En fixant des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*

**(au sens du SCoT Normandie Caen Métropole)*

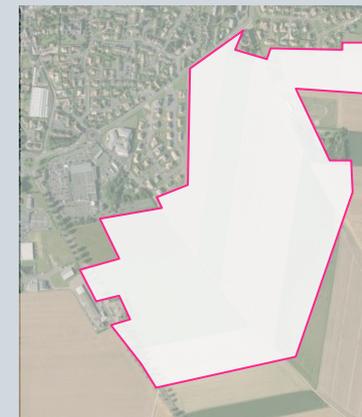
DÉFINITION D'UN OBJECTIF DE POPULATION MODÉRÉ ET OPTIMISTE EN LIEN AVEC LES CAPACITÉS D'ACCUEIL DU TERRITOIRE

DÉFINITION DES OBJECTIFS DÉMOGRAPHIQUES ET BESOIN EN LOGEMENTS :

- La Municipalité se fixe un objectif de croissance de **1,1% par an en moyenne et souhaite atteindre environ 5080 habitants à l'horizon 2013-2030, soit 860 personnes supplémentaires**
- **736 logements supplémentaires à l'horizon 2030** (déduction faite des 81 logements déjà construits entre 2014 et 2016.
- 736 logements à construire (résidences secondaires incluses), **soit environ 43 logements par an.**
- Avec une **densité moyenne de 20 logts/ha**, cela correspond à l'urbanisation d'environ **36 ha** pour de l'habitat (zones AU + dents creuses).
- Le développement de l'urbanisation devra s'organiser dans le prolongement du tissu urbain actuel
- L'organisation urbaine du territoire communal devra prévoir la densification des espaces à bâtir, diversification des formes urbaines, notamment dans les secteurs d'extension
- Le développement devra répondre aux enjeux des besoins des personnes âgées ou à mobilité réduite et à la diversification de l'offre en logement
- L'aménagement de la ZAC St-Ursin, prévue en extension au sud du bourg et classée en zone 2 AU dans le PLU de 2005, est envisagé par le Conseil Municipal sous forme d'une opération d'ensemble. A court et long terme (2019-2030), la ZAC prévoit la construction de 750 logements environ. Son urbanisation sera rythmée par un calendrier comportant des phases d'urbanisation distinctes.
- Elle comportera une mixité dans l'habitat (collectif, maison de ville, lot libre) qui permettra de répondre aux besoins de divers types de population (retraités, actifs travaillant sur les pôles de Courseulles, Caen, Bayeux et Douvres-la-Délivrande, résidents secondaires...).

TENDANCES ACTUELLES

	Dynamiques récentes		Evolution longue	
	2007	2013	1999	2013
Population	4137	4221	3886	4221
	Evolution 2007-2013		Evolution 1999-2013	
Perte/gain totale de population (en nb d'habitant)	+84		+335	
Perte/gain annuel de population	+14		+24	
Taux de croissance sur la période 1999/2013	+2,03%		+8,6%	
Taux de croissance annuel	+0,34%		+0,60%	



2 – LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT:

- Poursuivre l'organisation urbaine du territoire communal : densification des espaces à bâtir, diversification des formes urbaines, cheminements doux, notamment dans les secteurs pavillonnaires d'extension
- Inscrire le développement de la commune dans le respect de l'histoire de son développement fixé par les limites naturelles à l'Ouest comme à l'Est et en créant une limite artificielle en direction du plateau
- Organiser le développement de l'urbanisation dans le prolongement du tissu urbain actuel

LA RÉPARTITION DU DÉVELOPPEMENT :

I- Le noyau ancien : Le PADD pourrait permettre de **relever le caractère ancien de la commune de Courseulles en préservant les éléments porteurs de l'identité communale.**

Quelque potentialité de renouvellement urbain et de densification à identifier

II – La façade littorale : Le PADD permettrait de prendre en compte l'application de la loi littoral (coupures d'urbanisation, espaces remarquables, PPRL), de préserver les limites naturelles de l'espace littoral et d'encourager une valorisation au service d'une promotion du territoire.

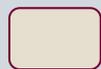
III- Les zones pavillonnaires / franges urbaines : Le PADD pourrait favoriser **le renouvellement urbain et la structuration des quartiers dans un souci de gestion économe de l'espace.** De même, il permettrait de **conforter les caractéristiques des zones pavillonnaires** en réponse à l'évolution des besoins des habitants par des évolutions mesurées du bâti (agrandissement, annexe, extension, embellissement) dans le respect de l'équilibre morphologique général des quartiers.

IV- Un espace de composition urbaine en continuité immédiate des extensions pavillonnaires au sud : Une vocation urbaine et mixte de la zone reposant sur un projet urbain complémentaire au centre bourg et porteur de mixité sociale et générationnelle et adapté aux besoins (équipements, commerces, services).

→ RAPPEL DE CERTAINES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES:

Maîtriser les dynamiques urbaines, l'évolution des espaces de frange aux abords des centralités, en privilégiant le renouvellement à la consommation de nouveaux espaces (mitage) et en densifiant les opérations réalisées en extension (nouvelles formes urbaines mixtes)

→ LA RÉPARTITION DU DÉVELOPPEMENT :



La façade littorale et arrière-littorale / le port : Entre renouvellement urbain / identification des dents creuses et prise en compte des dispositions de la loi littoral (PPRL en cours)



Projet de requalification de la friche



Le centre ancien : Entre renouvellement urbain et densification



Les zones pavillonnaires : Entre évolution, gestion économe de l'espace et densification



Le parc habité « ZAC st-Ursin » : Un espace de composition urbaine en continuité de l'urbanisation. Une vocation urbaine et mixte de la zone reposant sur un projet urbain complémentaire au centre bourg et porteur de mixité sociale et générationnelle et adapté aux besoins (équipements, services, activités tertiaires).

Limites naturelles

Les activités maritimes et espaces naturels protégés

Le plateau agricole



3- En fixant des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

BILAN :

L'analyse de la consommation d'espace a montré que **13 ha** avaient été consommés entre 2005 et 2015 pour la réalisation de **453 logements**, soit une moyenne de **45 logements construits / an** et une densité moyenne égale à **62 logements à l'hectare**.

La commune a consommé **8 ha** en zone **1 AU** pour l'accueil d'un équipement touristique (Pierre et Vacances) et la construction de plusieurs résidences collectives.

→ En l'état actuel, l'ensemble des potentialités de renouvellement urbain et de comblement de dents creuses ont été réinvestis par des opérations denses et qualitatives au sein de secteurs urbains structurants (bourg, port, façade littorale)

→ **2 ha** en dents creuses sont encore disponibles

ACTION : La commune de Courseulles s'inscrit dans une perspective de consommation d'espace en lien avec les enjeux de développement au sein d'un quartier au profil environnemental et paysager fort et complémentaire à l'image attractive de la façade littorale

→ L'urbanisation de la ZAC sur 31 ha sera progressive et se fera à plus longue échéance que celle du PLU

→ 4 phases d'urbanisation sont prévues

→ A l'échelle de la ZAC St-Ursin, la densité moyenne brute sera de 25 logements / ha minimum (hors voirie, réseaux, équipements, trame verte active)

→ Des espaces mutualisés tels que les zones de stationnement dans les projets d'aménagement seront réalisés

Conso 2005-2015

Consommation d'espace par vocation

	Superficie (ha)	NbreMaisons
Habitat individuel	3,35066184	45
Habitat collectif	3,452681375	408
Voirie liée à l'Habitat individuel	0,4704625	
Voirie liée à l'Habitat collectif	0	
Espaces verts liés à l'Habitat individuel	0,04354831	
Espaces verts liés à l'Habitat collectif	0,01592132	
HABITAT	7,333275345	453
ACTIVITE	2,01572485	
EQUIPEMENT	2,84832784	
TOURISME	1,41613642	
TOTAL	13,61346446	

Un statut de pôle principal porteur de mixité sociale et de meilleures fonctionnalités urbaines*

- Adapter les équipements et les services au développement de l'urbanisation
- Améliorer les conditions d'accessibilité, de circulation, les besoins en stationnement en faveur d'une pratique plus conviviale de la ville
- Structurer des centralités à l'échelle de la ville afin d'assurer une cohésion urbaine entre les quartiers existants et projetés

**(au sens du SCoT Normandie Caen Métropole)*

→ LES OBJECTIFS :

- *Adapter les équipements et les services au développement de l'urbanisation au regard de son rôle de station balnéaire et touristique, mais aussi de commune résidentielle*
- *Apporter une complémentarité dans la trame urbaine communautaire*

→ ACTION :

- Prévoir le développement et l'implantation de nouveaux équipements publics
- Envisager des travaux de réhabilitation et de mise en accessibilité de certains équipements publics
- Prendre en compte la desserte numérique du territoire dans les projets de développement de la commune, notamment les projets relatifs au développement de la fibre optique et la mise en place de point de mutualisation à l'initiative du Conseil Départemental



Pôle d'équipement existant

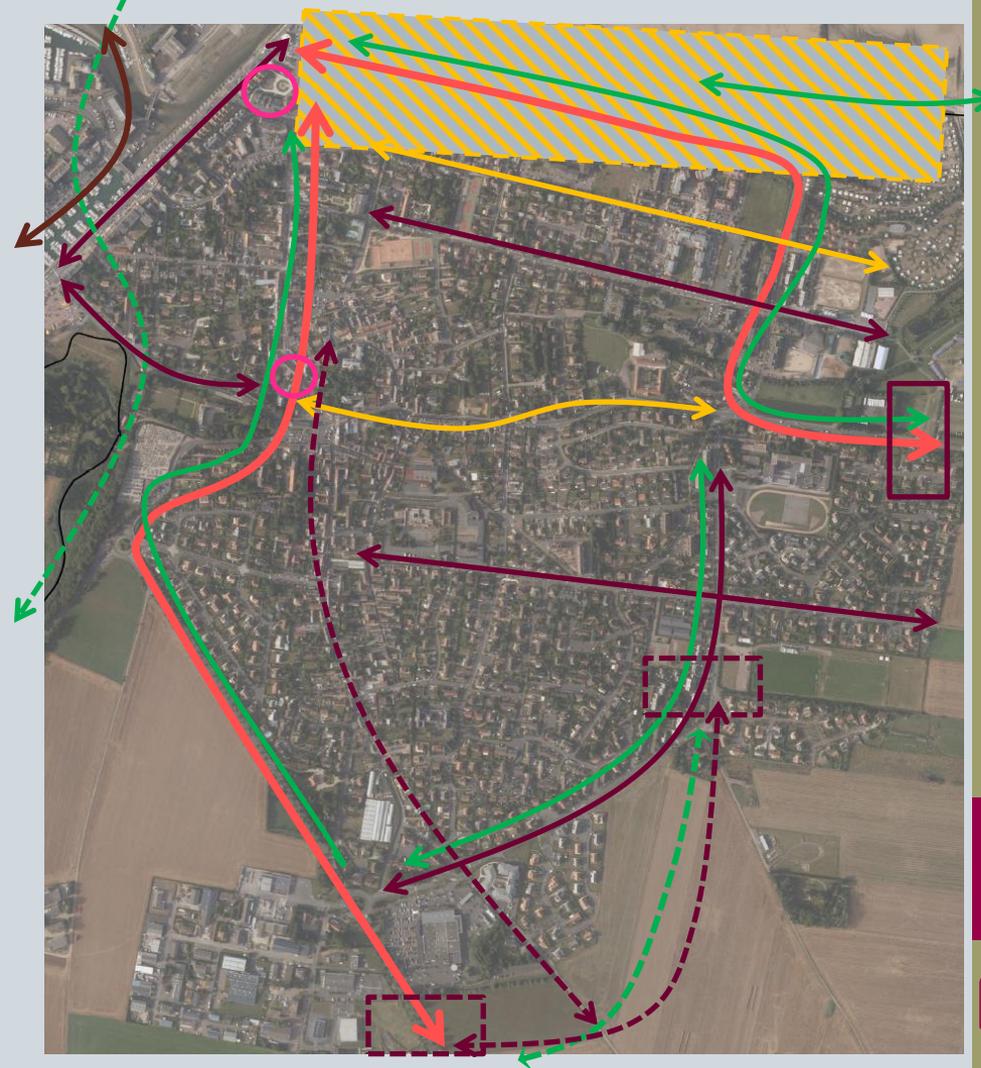


AMÉLIORER LES CONDITIONS D'ACCESSIBILITÉ, DE CIRCULATION, LES BESOINS EN STATIONNEMENT EN FAVEUR D'UNE PRATIQUE PLUS CONVIVIALE DE LA VILLE

LES OBJECTIFS :

- **Poursuivre l'amélioration des conditions de déplacements sur le territoire en faveur d'une meilleure lisibilité du territoire et desserte locale durable:** Il s'agira de poursuivre l'amélioration des conditions de déplacements en tenant compte des différents modes, avec une attention sur la façade littorale, le port et les nouveaux quartiers d'habitat.
- Inscrire l'accessibilité du territoire au sein d'une réflexion d'ensemble à l'échelle communale et supra-communale (Caen, Bessin, Douvres-la-Délivrande) au regard de l'attractivité et du statut de pôle urbain de la commune

-  Les principales entrées de ville
-  Les axes de transit fort
-  Les axes structurants urbains
-  Les axes alternatifs
-  Les cheminements doux (cycles et /ou piétons)
-  Les places urbaines
-  Les axes structurants urbains à venir et ou à requalifier
-  Aménagement de la continuité piétonne
-  Nouvelle entrée de ville à créer
-  Le front de mer : Vers une réorganisation des usages → Vers de meilleures conditions de circulation pour tous les usagers



STRUCTURER DES CENTRALITÉS À L'ÉCHELLE DE LA VILLE AFIN D'ASSURER UNE COHÉSION URBAINE ENTRE LES QUARTIERS EXISTANTS ET PROJÉTÉS

→ **LES OBJECTIFS: Structurer des centralités à l'échelle de la ville afin d'assurer une cohésion urbaine entre les espaces de vie animés**

L'objectif de cet axe est la structuration de véritables centralités offrant des fonctionnalités complémentaires et favorisant un traitement urbain ambitieux des espaces à vivre (lisière d'urbanisation, réseau de voirie hiérarchisé, etc) :

→ **ACTION :**

Maintenir l'attractivité et l'identité du « cœur de bourg » et de la façade littorale par la mise en œuvre d'une meilleure fonctionnalité de ce secteur

→ *Outil* : Par la recherche de continuités, accessibilités, aménagements paysagers, complémentarités urbaines

✓ **Aménager une nouvelle centralité**, support d'une animation urbaine, au sud en faveur d'une meilleure cohésion urbaine avec le nord, le centre

→ *Outil* :

. Par l'implantation d'activités économiques de type services et commerces de proximité

. Par la présence d'éventuels futurs équipements structurants

. Par une offre qualitative des programmes de logement et adapté aux besoins

✓ **S'appuyer sur le réaménagement de la voie de la Combattante pour favoriser les liaisons et échanges entre les espaces urbains, améliorer et sécuriser les échanges existants**

→ *Outil* : Par la mise en place d'une signalétique, usage piéton différencié, traitement paysager.



2- Les **ORIENTATIONS** en matière de développement économique

Conforter l'activité économique porteuse d'une identité forte du territoire dans une démarche communautaire et complémentaire

- Par le maintien de l'appareil économique et commercial en faveur d'une proximité et une diversité recherchée à l'échelle du territoire communal et supra-communal
- Par l'affirmation du statut de station balnéaire et touristique au sein d'un territoire en devenir
- Par le maintien et la pérennité des conditions favorables pour l'activité agricole

→ **LES OBJECTIFS** : Maintien de l'appareil économique et commercial en faveur d'une proximité et d'une diversité à l'échelle du territoire communal

→ **ACTION** :

1/ S'engager dans une démarche volontaire du maintien et développement de l'appareil économique

✓ **Les commerces de proximité** : Maintien du linéaire commercial du centre bourg, notamment dans la rue de la mer et autour du port

→ *Outil* : Par la « délimitation dans le PLU d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat » et une réglementation spécifique concernant la destination des constructions et les changements de destination dans les secteurs définis.

✓ **L'accueil d'équipements commerciaux de surface moyenne par** la réalisation d'équipements commerciaux dans les zones urbaines et à urbaniser.

→ *Outil* : Traduire ces objectifs dans les orientations d'aménagement et de programmation

✓ **La qualité architecturale des façades commerciales en** veillant à la bonne qualité et l'harmonisation des façades commerciales

→ *Outil* : Prévoir dans le PLU la mise en place d'un règlement spécifique pour la zone du bourg et du port

→ *Outil* : Conforter les possibilités d'installations sur la zone artisanale et améliorer son image

2/ Le développement économique et durable du territoire : Inscrire le développement économique au sein de l'enveloppe bâtie du territoire en faveur d'un aménagement durable du territoire, du vieillissement de la population et des personnes à mobilité réduite (déplacements quotidiens à pied) facilitant les déplacements doux

→ *Un objectif de maintien et renforcement de l'appareil économique sur le territoire dans une logique de complémentarité et d'intérêt communautaire*



-  Linéaire commercial et place urbaine
-  Le périmètre de sauvegarde commercial + qualité architecturale
-  Les activités maritimes (port, criée, plaisance, maintenance, conchyliculture, coopérative)
-  La ZA actuelle et son extension prévue
-  La façade littorale animée
-  Equipements / surfaces commerciales structurants (carrefour market, Mc Do, EHPAD)
-  Parc habité (zone mixte) : habitat, commerces, services, loisir, équipements

→ *Des continuités urbaines à trouver* : Des perméabilités sécurisées et plus lisibles

PAR L'AFFIRMATION DU STATUT DE STATION BALNÉAIRE ET TOURISTIQUE AU SEIN D'UN TERRITOIRE EN DEVENIR : PAR UNE VOCATION TOURISTIQUE AU CŒUR DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

→ **LES OBJECTIFS** : Une vocation touristique au cœur du projet de développement de la ville et du territoire supra-communal en devenir

→ **ACTION** :

1/ Se doter d'équipements structurants en faveur d'un renforcement du potentiel touristique du territoire : Le PLU permet de prévoir la localisation des secteurs, sites susceptibles d'accueillir ces équipements

✓ **Le port / les quais**:

→ Outil :

. Prévoir dans le PLU la possibilité d'un éventuel projet

. Restructuration de l'avant-port en tant que vitrine maritime pour les touristes qui viennent de la mer

✓ **Conforter et proposer des infrastructures de loisirs attractives** : Renforcement de l'offre de loisirs autour des activités de la mer et de l'eau, des activités équestres et des lieux de mémoire.

→ Outil : Permettre l'implantation d'équipements et infrastructures de loisirs complémentaires sur le territoire. De tels équipements favoriseront le tourisme et viendront compléter le projet communal organisé autour de 3 thèmes : La mer, les loisirs et l'hébergement.

✓ **Accroître l'offre en hébergement touristique** : Pour répondre aux demandes fréquentes, la commune ambitionne de développer et diversifier l'offre en hébergement touristique de qualité et complémentaire aux équipements existants (chambre d'hôtes, gîtes)

→ Outil : Prévoir dans le PLU un emplacement destiné à l'accueil d'une structure hôtelière dans une future zone de développement ou en renouvellement urbain

2/ Maintenir une offre de qualité des activités et équipements en lien avec la façade littorale : La commune et sa façade littorale accueillent de nombreuses activités liées à la mer. Le PLU peut prévoir et organiser leur développement

✓ **Une façade littorale à « harmoniser »** : Préserver les espaces identitaires du cadre littoral tout en permettant des aménagements, une valorisation touristique, architecturale et économique.

→ Outil : Diminuer l'empreinte routière, qualité des projets en termes d'aménagement paysager de la digue, lieux pour les manifestations culturelles

✓ **Anticiper les besoins et mettre en œuvre l'évolution les activités maritimes** : base ostréicole, zone portuaire, point de vente, stationnement.

→ Outil : Prévoir dans le PLU des emplacements et des règles d'urbanisme spécifiques aux besoins des activités maritimes et conchylicoles et des équipements, notamment dans la bande des 100 mètres

✓ **Interface avec le littoral et l'arrière-Pays** : Développer des connexions par une mise en valeur du patrimoine bâti, naturel, le développement des axes de découverte du territoire et le soutien aux projets de diversification agricole

→ Outil : Permettre dans le PLU la double activité des sièges agricoles

PAR L’AFFIRMATION DU STATUT DE STATION BALNÉAIRE ET TOURISTIQUE AU SEIN D’UN TERRITOIRE EN DEVENIR : PAR UNE VOCATION TOURISTIQUE AU CŒUR DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

1/ Se doter d’équipements, d’activités et services en faveur d’un renforcement du potentiel touristique du territoire



Réflexion autour de la plaisance

Les connexions, liaisons douces: Une mise en valeur pour une traversée harmonieuse et facilitée de la façade maritime et des connexions à développer et / ou renforcer



Aménagement de l’avenue de la Combattante



Le tourisme éolien : un potentiel à développer

2/ Maintenir une offre de qualité des activités et équipements en lien avec la façade littorale



La façade littorale : Une identité d’ensemble à harmoniser



Maintien du camping (capacité d’accueil et niveau de l’offre)



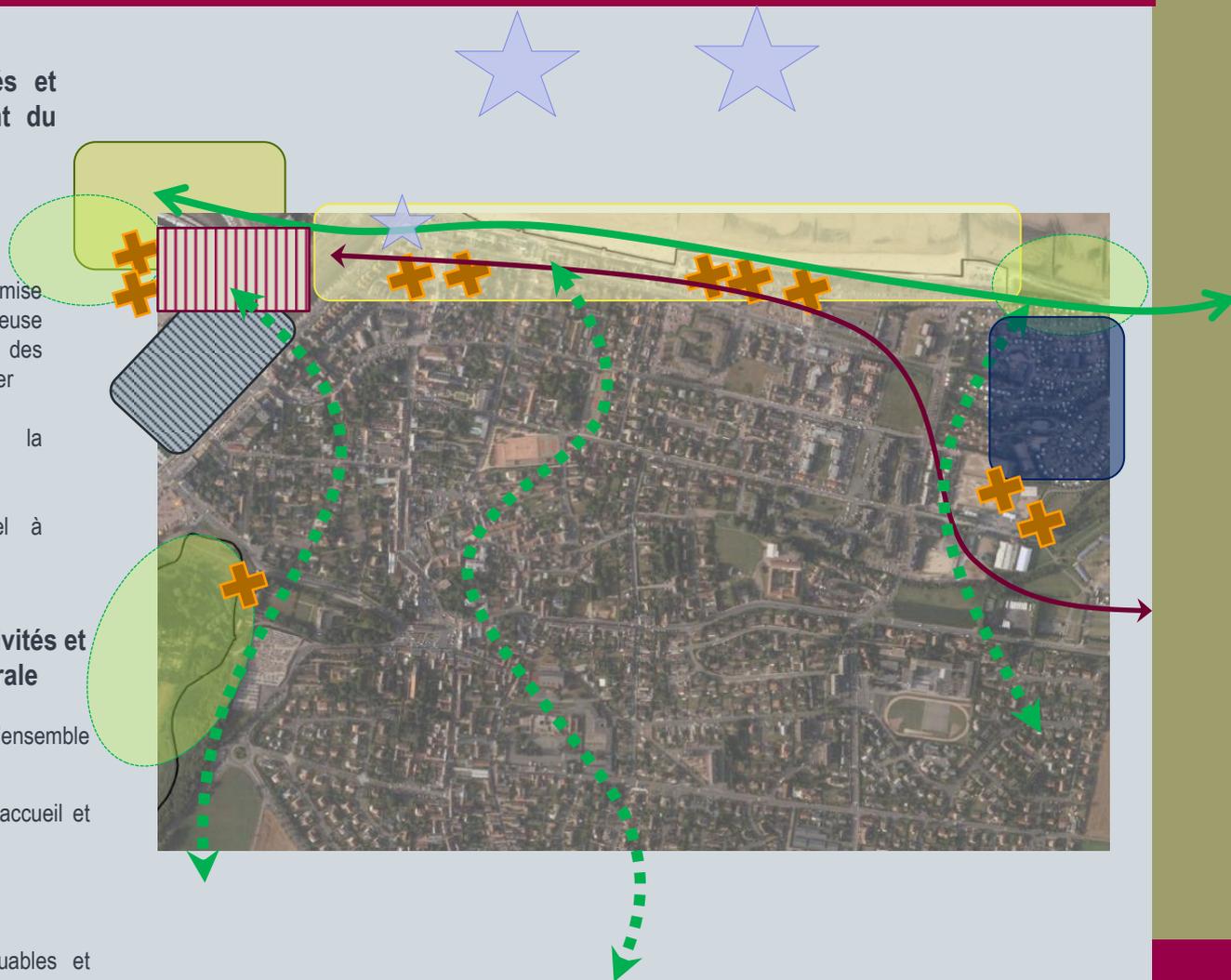
Les activités de pêche



Protection des espaces remarquables et définition des fenêtres de développement



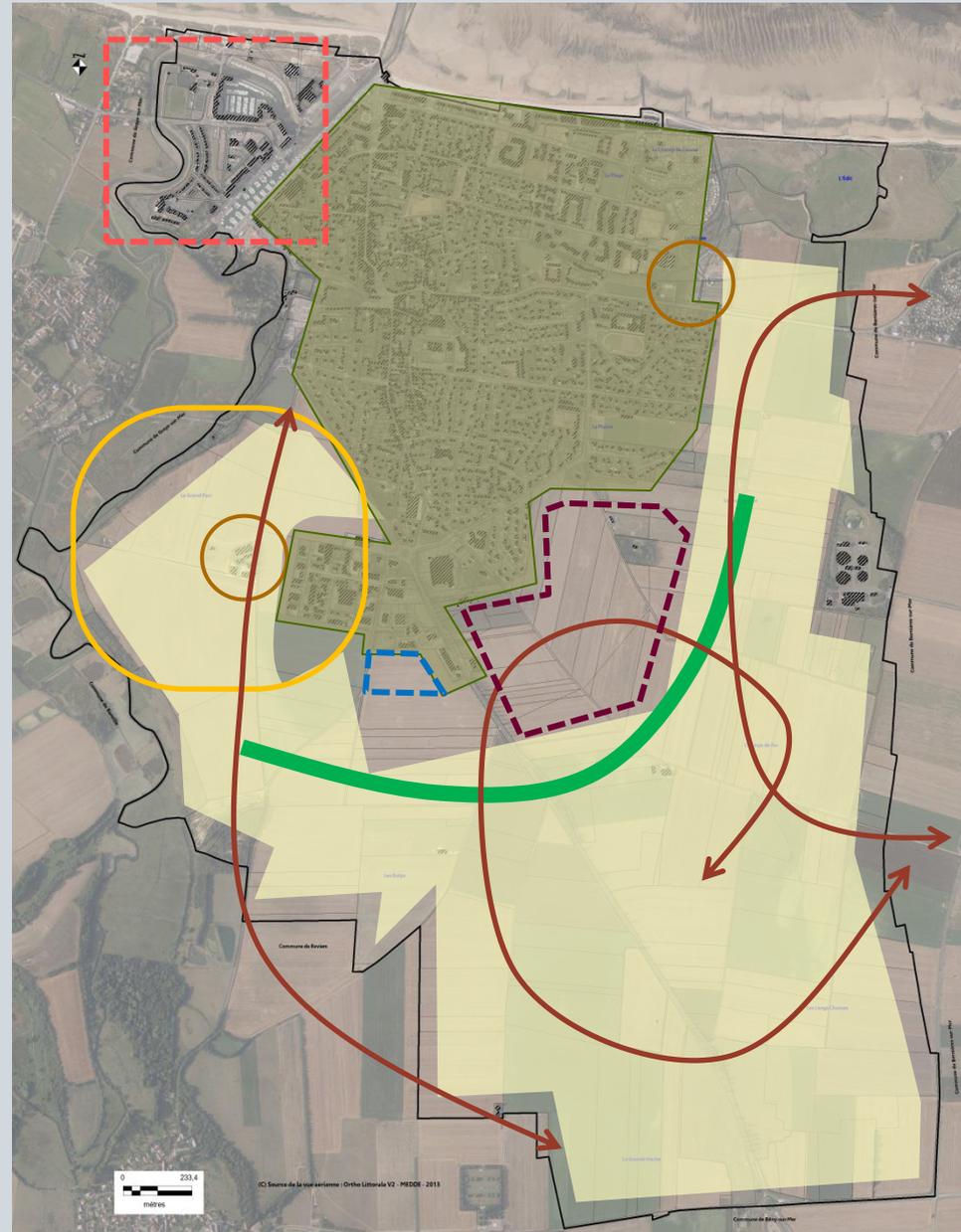
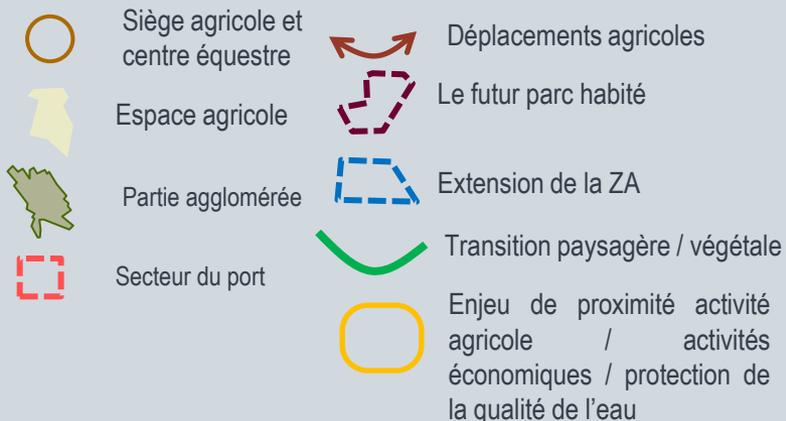
Equipements touristique et de loisir existants (non exhaustif)



→ **LES OBJECTIFS** : A travers le P.L.U. il s'agit de garantir le maintien dans de bonnes conditions de l'activité agricole

→ **ACTION** :

- Développement de l'urbanisation dans les secteurs de moindre enjeu agricole
- Le maintien de l'activité doit passer par un développement urbain économe en espace, une affirmation de la vocation agricole du territoire, et la prise en compte des volontés et projets des exploitants.
- Le respect des distances suffisantes entre les différentes activités : agricoles, l'habitat, activités économiques et équipements (pour éviter les problèmes de coexistence)
- Des transitions urbain / campagne à maîtriser
- La préservation des chemins d'intérêt agricole, facilitant l'exploitation des terres



3- Les orientations en matière de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Conforter le pôle de vie de Courseulles-sur-Mer en tenant compte à la fois de ses spécificités environnementales, patrimoniales et paysagères

- Par la préservation des espaces naturels d'intérêt et la mise en valeur du potentiel environnemental du territoire (en lien notamment avec la proximité du littoral)
- Par le maintien de la diversité et la richesse des paysages et la conservation et la réhabilitation du bâti ancien

→ **Protéger les espaces naturels les plus sensibles**

OUTIL :

- De nombreux secteurs font l'objet d'une identification spécifique (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1 et 2, Zone Spéciale de Conservation du réseau Natura 2000...). Ces espaces pourront être identifiés comme « espaces remarquables » au sens de la Loi Littoral et seront préservés de toute urbanisation.
- Aussi, les boisements les plus significatifs, du fait de leur intérêt écologique, présents notamment le long de la vallée de la Seulles seront également protégés.
- Par ailleurs, les abords du captage d'eau potable feront l'objet d'une attention particulière en tenant compte du périmètre de protection établi.

- **Maintenir les continuités écologiques :** En cohérence avec le SRCE, et en tenant compte des enjeux écologiques, paysagers et socio-économiques propres à Courseulles, le PLU veillera à préserver les continuités écologiques formalisées dans la trame verte et bleue concernant la commune.

OUTIL :

- Par la préservation et la valorisation des fonctionnalités écologiques avec la mise en œuvre d'une trame verte et bleue
- Protection des ressources et espaces naturels : mares, zones humides, cours d'eau et berges
- Toute urbanisation sur les secteurs de la trame verte et bleue devra veiller au maintien des principales continuités écologiques
- Repérage et protection des haies bocagères et boisements au cœur de la partie agglomérée contribuant au maintien d'une biodiversité urbaine et participant à la qualité de vie au sein du tissu bâti

→ **Valoriser le volet environnemental du développement durable dans le projet de la commune**

OUTIL :

- Introduire une réflexion environnementale forte dans les projets de développement et d'aménagement de la commune : Inscrire un environnement au service d'une urbanisation qualitative au sein d'une nouvelle zone de type « Parc habité »
- Mettre en valeur la vallée de la Seulles et des cheminements
- Mener une réflexion conjointe entre le Conseil Départemental, le Conservatoire du Littoral et les communes concernées pour la mise en valeur de la zone humide à l'est

PAR LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS D'INTÉRÊT ET LA MISE EN VALEUR DU POTENTIEL ENVIRONNEMENTAL DU TERRITOIRE (EN LIEN NOTAMMENT AVEC LA PROXIMITÉ DU LITTORAL)



Réservoir de biodiversité majeur



Les poches bocagères + coteaux + îlots de verdure à maintenir



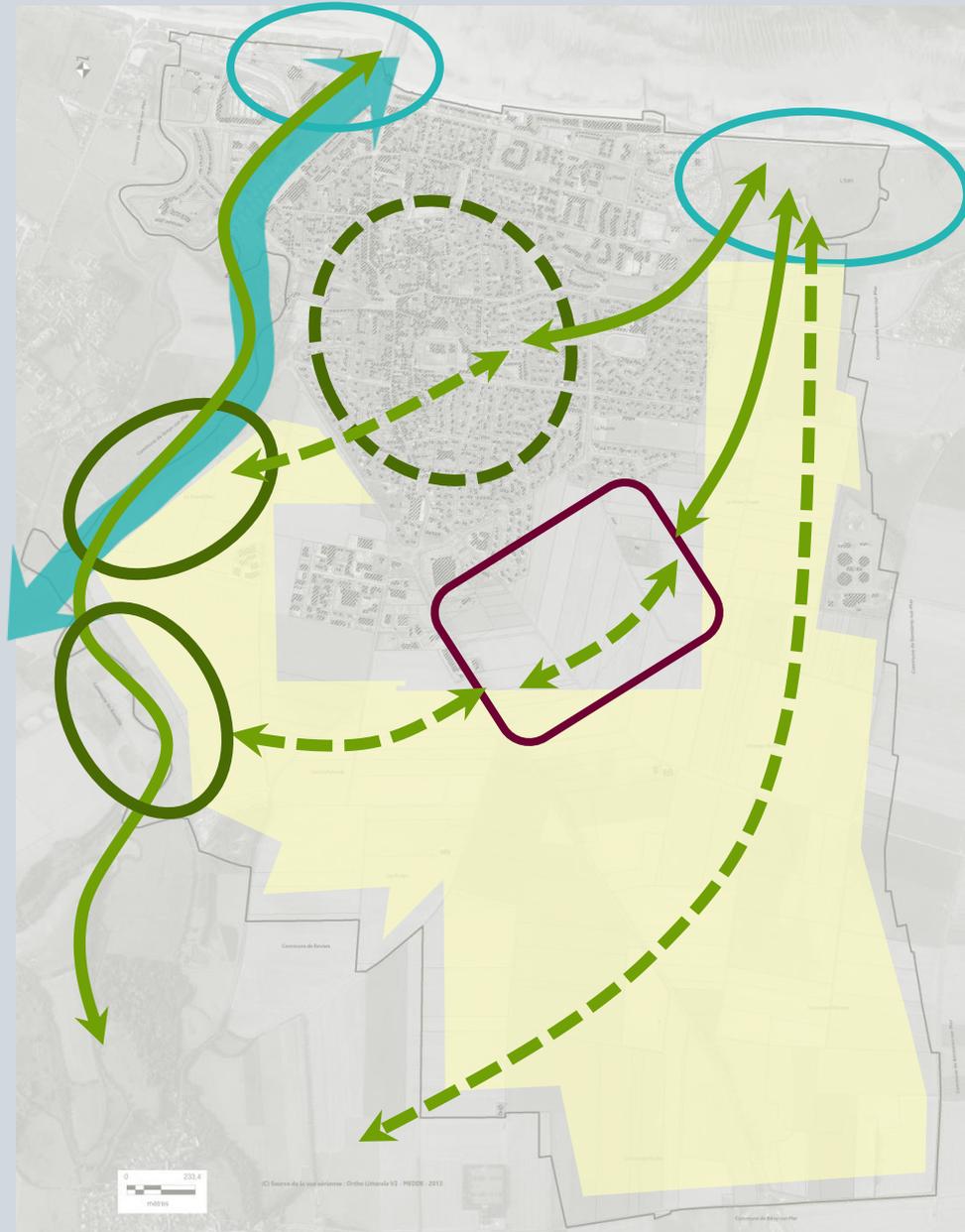
Continuités écologiques fonctionnelles à ne pas fragmenter et / ou à restaurer (coteaux, haies, alignement d'arbres, parcs arborés, grande propriété)



Secteur à enjeu : Parc habité, un environnement de haute qualité au service d'un aménagement urbain intégré



Espace agricole de nature ordinaire



→ **Concilier le développement en minimisant l'impact des constructions à venir sur l'environnement et le paysage**

→ **OUTIL:**

- Prendre en compte le cadre de vie urbain et environnemental dans l'émergence des nouveaux projets doit se traduire par une approche qualitative et environnementale des aménagements afin de garantir une meilleure intégration, un respect des zones naturelles environnantes, la gestion économe des ressources et énergies. Les OAP sont un levier fort au service d'un urbanisme durable, concerté et de qualité.
- Le Parc habité : Un projet ambitieux, concerté
- Préserver la ressource en eau → Respect des zones inondables, zones humides, ouverture à l'urbanisation conditionnée par des capacités suffisantes d'assainissement collectif ou par des sols favorables à l'assainissement autonome , faire le lien entre les besoins actuels et futurs de la population et les ressources disponibles en eau potable, prendre en compte les périmètres de captage
- Imposer des règles de gestion des lisières urbaines
- Déterminer des coupures d'urbanisation et des cônes de vue à préserver

→ **Protection des éléments paysagers et architecturaux identitaires de la commune en tant que motif paysager structurant**

→ **OUTIL :**

- Définir des règles architecturales pour assurer la préservation du caractère patrimonial du bâti (matériaux utilisés)
- Etablir des prescriptions architecturales cohérentes avec les espaces bâtis du bourg afin d'assurer l'insertion des nouvelles constructions au tissu urbain existant (cheminées, matériaux de couverture, coloris d'enduits, densité...)
- Permettre la restauration, la rénovation, l'extension ou même le changement de destination du patrimoine bâti ancien situé en zone naturelle ou agricole.
- Protéger les éléments paysagers et bâtis au titre de la loi Paysage ou autre réglementation (EBC)



1 – Les objectifs de préservation

 Les espaces remarquables (vallée Seulles et zone humide à l'Est)

 Le plateau agricole et les bonnes conditions d'exploitation

 Les éléments intéressants pour la qualité du paysage et la valeur écologique et environnementale de la vallée

 Corridors et fonctionnalités écologiques entre terre et mer

 Transition paysagère ville / campagne

 Les vues sur la mer

2 – Les objectifs de développement

 Secteur de densification du tissu bâti : Renouvellement urbain, densification, fonctionnalité et accessibilité des espaces centraux

 Façade maritime: Renouvellement urbain et valorisation de toutes les composantes affirmant la vocation balnéaire et touristique de la commune

 Le parc habité: Urbanisation progressive en continuité du bourg favorisant la mixité des fonctions (habitat, commerces, services, ...)

 La ZA : Extension dans l'intérêt communautaire

 Le secteur du port : Entre plaisance / activités économiques / équipements à conforter

3- Les objectifs de fonctionnement

 La dynamique commerciale à maintenir

 La politique d'aménagement qualitatif dans le bourg et le niveau d'équipement

 Redonner une identité d'ensemble à la traversée de la façade littorale

 Nouvelle entrée de ville à créer

 Les nouvelles perméabilités reliant les espaces vitaux entre eux (commerces et bourg ancien, quartiers, équipements), et porteur de cohésion urbaine

 Les liaisons douces structurants existants et à prévoir

