

Communauté urbaine de Caen-la-Mer
Commune de **COLLEVILLE - MONTGOMERY**
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 18.04 /1978
RÉVISION N° 1 approuvée le 30.05 /1986
RÉVISION N° 2 approuvée le 01.06 /1990
RÉVISION N° 3 approuvée le 22.09 /1995
RÉVISION N° 4 approuvée le 29.03 /2002
Modification n°5 approuvée le 26.01 /2006

PLAN LOCAL D'URBANISME APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire
en date du :

LE PRÉSIDENT
M. Joël BRUNEAU

2a - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

agence
schneider
architectes & urbanistes

LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

ARTICLE L151-5 – Contenu du PADD

(texte applicable au 1^{er} janvier 2016)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

1- ORIENTATIONS POUR LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Objectifs démographiques

Rappel des évaluations :

- 2300 habitants - 1200 logements fin 2012 ;
- 14% de résidences secondaires ;

COLLEVILLE – MONTGOMERY est une commune littorale, riche de son environnement naturel et attractive du fait de sa situation et de sa desserte, par rapport à l'agglomération caennaise.

Bien équipée, elle souhaite poursuivre son développement résidentiel avec pour objectif la création d'environ 250 logements d'ici 12 à 15 ans (en fonction des conditions de marché) soit un rythme moyen de 15 à 20 logements par an, dont environ 10 % alimenteront le parc touristique.

Cette croissance portera la population à environ 2700 habitants d'ici 12 à 15 ans, en fonction de la vitesse de production des logements (qui résulte en grande partie à la conjoncture immobilière) et de leur accessibilité économique. En effet, de ces critères dépendent l'impact du vieillissement dans le parc existant, ainsi que la part de ménages âgés ou de jeunes familles qui sera accueillie.

Ce développement de l'habitat trouvera principalement sa place dans le village et en extension de celui-ci. Sur Colleville-plage, il restera limité, vu l'absence d'extensions urbaines envisageables dans le cadre d'un développement durable.

Objectifs de diversification des parcs de logements

COLLEVILLE-MONTGOMERY n'est à ce jour comprise dans aucun PLH (elle le sera après la révision du PLH de Caen la mer qui procédera à l'intégration des communes entrées dans la communauté d'agglomération au 1er janvier 2013). En conséquence, les orientations du SCoT CAEN MÉTROPOLE lui sont applicables.

A cette étape du développement du village, il est retenu de favoriser :

- *la mobilité résidentielle au sein de la commune*, pour améliorer l'occupation du parc de logement et le confort des plus âgés ;
- *l'accueil de jeunes familles* : elles trouveront sur la commune les équipements et services nécessaires à leur quotidien.

Ces choix conforteront la place de Colleville-Montgomery dans la grande aire urbaine caennaise en permettant une croissance des parcs de logements cohérente avec le niveau d'équipements de la commune (dont scolaire et récréatif). Ils conduiront à la diversification de l'offre proposée, sur la base des orientations du SCoT de Caen Métropole.

- *au moins 20% du parc de logements créés sera destiné au logement à vocation sociale*, dans les nouvelles opérations d'aménagement, ce qui permettra d'augmenter la taille du parc communal ; une attention particulière sera portée à l'affectation de logements aux jeunes ménages ;
- *l'implantation d'une résidence-service sera étudiée* (pour le logement de personnes âgées ou en perte d'autonomie) ;
- *il sera créé une part significative de petits logements (2/3pièces) en location ou en accession (dont sociale) pour répondre aux besoins de mobilité des ménages tout au long de leur parcours de vie.*

De plus, le règlement facilitera l'évolution des constructions dans les quartiers pavillonnaires, pour les rendre attractifs aux jeunes familles lors des mutations générationnelles ou pour permettre leur division en plusieurs logements.

Objectifs pour le confortement du niveau d'équipements et de services à la population

Accueil de nouveaux services et équipements sur le village

En cohérence avec le développement résidentiel projeté sur la commune, il est prévu pour la décennie à venir :

- la réorganisation du site de la mairie ;
- l'amélioration de l'accueil et de l'offre de sports dont la rénovation d'équipements sportifs ;
- la création d'un pôle médical ;
- la mise en valeur du site de la salle socio-culturelle.

La poursuite de la croissance de la population permettra de faciliter la réimplantation de commerces ou services au centre du village. En conséquence, une vigilance particulière sera accordée aux cessions de fonciers ou de constructions le long de l'axe principal et à proximité des équipements et services existants, pour favoriser la mise à disposition de pas-de-porte bien situés.

Mise en valeur du pôle commercial de Colleville-plage

Le pôle commercial au sud de Colleville-plage voit dorénavant son extension limitée par la protection des zones naturelles qui l'entourent. Il pourra pour autant faire l'objet de réorganisation et de revalorisation paysagère au sein de l'emprise actuelle pour améliorer son attractivité et son insertion dans le site.

Nouvel accès au très haut débit numérique

L'équipement numérique en très haut débit est un enjeu important pour la compétitivité des territoires, qu'il s'adresse aux entreprises ou aux ménages. La mise à disposition du très haut débit est à ce jour prévu sur la commune par le programme d'équipement du Conseil Départemental du Calvados.

2- ORIENTATIONS POUR LA POLITIQUE TOURISTIQUE

Favoriser l'accueil de nouveaux équipements ou services touristiques

Pour préserver l'équilibre entre la vocation résidentielle et la vocation touristique de la commune, d'une part, et conforter l'attractivité du territoire d'autre part, le projet retient des orientations en faveur de la mise en valeur des atouts paysagers et environnementaux de la commune et en faveur de la création de nouveaux équipements et services.

Ainsi sont prévus :

- *Le réaménagement de la place et du site de l'office de tourisme*, pour doter les quartiers littoraux d'un espace adapté à la rencontre, à l'animation en bordure de la plage ;
- *La création de services (dont hébergements) et d'équipements touristiques complémentaires au nord du village*. Le site de la Ferme Saint Hubert sera ainsi réservé pour les accueillir.
- *L'amélioration de l'accueil des camping car*.

3- ORIENTATIONS POUR L'AMÉLIORATION DES CONDITIONS DE DÉPLACEMENTS

Développer le recours aux modes actifs de déplacement

Pour faciliter les déplacements en vélo ou à pied, deux types d'orientations sont prévues : la sécurisation des aménagements existants et la création de nouveaux aménagements.

Amélioration et développement des infrastructures cyclables

Le projet organise la mise en place d'un réseau cyclable à partir des voies existantes et grâce à la création de nouvelles voies reliant les deux pôles d'urbanisation communaux avec les villes et villages voisins, soit :

- Le réaménagement de la voie en site propre qui relie le village à la voie littorale ;
- La création d'aménagements vers le bourg d'Hermanville avec lequel Colleville partage des équipements de loisirs ;
- La création d'aménagements vers le bourg de Saint Aubin d'Arquenay, pour rejoindre la salle socioculturelle et au-delà, la piste cyclable du Canal (qui conduit jusqu'au centre de Caen) et la future piste cyclable qui conduira à l'entrée sud de Ouistreham ;
- La création d'une boucle au sein du bourg qui reliera les quartiers aux équipements, sportifs et scolaires et à l'entrée de ville.

Mise en réseau de voies vertes

Pour l'attractivité touristique, mais aussi la qualité de vie des habitants, il est retenu :

- la création d'une boucle pédestre, en bordure des marais ; elle reliera Colleville-plage au village;
- l'aménagement de chemins dans les lisières d'urbanisation et leur mise en lien avec les chemins existants ;
- la création (ou la préservation) des liens cyclo-pédestres qui permettent des parcours, les plus courts possibles, vers les équipements et services de proximité ;

Sécurisation des intersections

Le développement des déplacements sans voiture, impose la sécurisation des carrefours le long de la RD35 entre le village et l'entrée sud de la commune.

Développer l'efficacité de la desserte par les transports en commun

Du fait de l'entrée de Colleville-Montgomery dans Caen la mer, le service assuré auparavant par les Bus Verts du Calvados l'est aujourd'hui par le réseau Twisto de Caen la mer.

La desserte communale devra être réétudiée pour privilégier l'accès vers et depuis Ouistreham, pôle-relais de cette partie de l'aire urbaine, et vers et depuis Caen en complément des liaisons rapides qui existent vers l'agglomération caennaise.

En conséquence, le projet retient l'aménagement de nouveaux arrêts de bus aux entrées sud-est du village et de Colleville-plage et le déplacement de deux arrêts suite à l'extension des quartiers au nord.

Poursuivre la hiérarchisation du réseau viaire

Afin de décharger la rue centrale du village du trafic de transit, le maillage du réseau principal sera poursuivi dans le cadre de l'urbanisation des nouveaux quartiers.

Pour améliorer la desserte de la plaine entre l'agglomération caennaise et le littoral, une emprise sera réservée pour la nouvelle liaison entre Troarn et Courseulles. Elle traversera la partie sud du territoire.

4- ORIENTATIONS POUR UNE CROISSANCE URBAINE MAÎTRISÉE SUR L'ESPACE AGRICOLE

Favoriser l'aménagement des secteurs déjà compris dans les zones urbanisées

Au sein du village, seront favorisées :

- la réurbanisation des sites ayant perdu leur vocation agricole, pour diversifier l'offre de logements,
- la densification douce, sous réserve de la protection des éléments qui contribuent à la qualité paysagère : parcs, alignements, jardins remarquables, murs de plaquettes, bâti ancien à l'architecture remarquable, ... grâce à l'adaptation de la réglementation.

Encadrer les densités d'urbanisation pour réduire la consommation de l'espace

Dans l'attente de l'intégration de la commune dans le PLH de Caen la mer, les densités d'urbanisation des quartiers d'habitat seront au moins égales aux minima prévus par le Document d'Orientations Générales du SCoT de Caen-Métropole : soit une densité nette des parcs de logements à venir dans les zones d'extensions urbaines au moins égale à 20 logements par hectare.

Elles pourront être supérieures dans les secteurs de densification urbaine (comme sur le site de la ferme au cœur du village), sous réserve qu'elles préservent un cadre de vie de qualité, et qu'elles soient adaptées, sur Colleville-Plage, à la capacité d'accueil (en application de la Loi Littoral).

...dans un cadre de vie de qualité

Ainsi, cette augmentation des densités d'urbanisation résultera de parcs de logements diversifiés et conduira à la mise en œuvre des principes d'urbanisation suivants :

- lors de l'aménagement de nouveaux quartiers : création de lisières d'aménagement / maîtrise des vues et proximités / liens avec les espaces naturels ou récréatifs/ etc.
- lors de la construction de logements : mise à disposition d'un espace extérieur au logement : balcon, terrasse, jardin, ... / qualité de l'ensoleillement /etc.

...en mutualisant les aménagements

Dans les zones d'équipements et d'activités, la mutualisation des aménagements et équipements (aires de stationnement, aménagements paysagers, etc.) sera systématiquement recherchée afin de réduire la consommation de l'espace.

Prendre en compte l'évolution de l'activité agricole et préserver les sites d'exploitation pérennes

Le développement périurbain de ces dernières décennies, d'une part, l'évolution des pratiques agricoles d'autre part conduisent à la mutation de l'organisation agricole sur la commune. Des sites d'exploitation agricole sont «sortis» ou vont «sortir» du village, pour trouver des conditions d'exploitation adaptées aux pratiques actuelles. Ainsi :

- le site d'exploitation récemment implanté au sud-ouest du village sera protégé de tout développement de l'habitat à proximité ;
- le règlement prendra en compte le siège agricole situé dans le village ; l'aménagement des constructions ou la (ré)urbanisation du site et de ses abords resteront strictement encadrés tant qu'existeront des activités agricoles.

5- ORIENTATIONS POUR UNE CROISSANCE URBAINE DURABLE

Protéger les espaces naturels remarquables présents à l'arrière de l'urbanisation littorale

Les réservoirs de biodiversité qui forment la base du patrimoine naturel communal seront strictement protégés. Ce sont :

- les marais arrière dunaires (zones humides), au sud-ouest et au sud-est de Colleville-Plage,
- le Bois du Caprice, appartenant aux Espaces Naturels Sensibles du Département.

Assurer la continuité environnementale entre les espaces remarquables

La continuité entre ces réservoirs de biodiversité, délimités à l'échelle communale, sera assurée par le maintien des trois corridors identifiés sur la commune. L'ensemble formera une trame verte et bleue à protéger ou (ponctuellement) à restaurer (comme en lisière du site commercial et touristique au sud de Colleville-plage).

Préserver la cohérence et la continuité de l'espace agricole

Le territoire communal appartient à deux grandes entités géographiques et paysagères, que bordent les zones urbanisées.

Au sud du village et de la section ouest de la RD35, s'étend la fertile plaine agricole. Elle sera protégée du mitage. Elle a cependant vocation à recevoir la future liaison Troarn/ Courseulles, dont les aménagements d'accompagnement seront strictement dimensionnés pour réduire autant que possible leur impact sur la terre agricole.

Le second ensemble qui s'étend entre l'urbanisation littorale au nord, le village et la RD35 appartient à une zone naturelle arrière-littorale à la végétation et aux milieux plus variés, du fait d'une nature différente des sols et où une partie d'entre eux n'ont pas (ou plus) de vocation agricole. Dans cette zone agro-naturelle, les activités de loisirs (liées à la fréquentation des milieux naturels) et une agriculture respectueuse des milieux naturels et en lien avec les zones urbaines riveraines seront développées et devront cohabiter.

Ainsi, en continuité des réservoirs de biodiversité, la zone agro-naturelle qui contient en particulier les secteurs bocagers de la commune gardera sa vocation agricole, mais en son sein :

- les infrastructures écologiques (haies, fossés, boisements) seront repérées et leurs fonctionnalités maintenues (continuités des écoulements, ou des milieux naturels, ...) ;
- le développement de la construction, y compris agricole, y sera strictement limitée.

Aménager des lisières d'urbanisation

Des lisières d'urbanisation seront aménagées, dès que des extensions d'urbanisation seront prévues.

Au nord du village, la lisière pourra s'appuyer sur le secteur qui restera inconstructible de part et d'autre de la canalisation de Gaz, du fait des risques associés ;

À l'est du village, la lisière sera aménagée lors des extensions d'urbanisation retenues par le PLU (et en cohérence avec leur phasage). Elle s'appuiera sur le réseau de chemins existants.

Au sud de Colleville-plage : la création d'un chemin autour du marais, facilitera la requalification de la lisière d'urbanisation.

Prendre en compte les risques d'inondation ou de submersion marine

La protection environnementale des espaces naturels situés entre Colleville-plage et le village aura pour conséquence la protection des zones inondables des marais et des zones où existent des risques de submersion marine (liés à une marée centennale).

Le confortement de la lisière d'urbanisation au sud et de la stabilité du cordon dunaire au nord participeront à la défense contre les inondations ou la submersion marine.

Prendre en compte la nature des sols et les risques d'affleurement de nappe

Les constructions et infrastructures enterrées seront adaptées dans les secteurs où existe un risque d'affleurement de la nappe phréatique à faible profondeur, ainsi que dans les secteurs où les sols sont hydromorphes.

Protéger les ressources en eau potable

Pour ne pas porter atteinte à la ressource en eau, aucune extension des zones bâties ne sera possible à l'ouest, du fait de la présence du périmètre de protection rapproché du forage.

Préserver la qualité des eaux de baignade

Les projets et aménagements contribueront à la poursuite de l'amélioration de la qualité des eaux de baignade, validée par le «Pavillon Bleu» que la commune obtient depuis plus d'une dizaine d'années.

6- ORIENTATIONS POUR LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE PAYSAGER

Conforter le patrimoine paysager

La commune s'inscrit dans un territoire entre littoral et plaine agricole, dont le paysage a été profondément modifié par la périurbanisation. Les transitions paysagères autour des urbanisations récentes sont rares ou insuffisantes, ce qui est dommageable tant pour la biodiversité que pour la protection contre les vents.

Aussi, pour développer la présence des arbres et haies, et qualifier les fronts urbanisés, il est retenu :

- l'aménagement de transitions plantées entre l'urbanisation et l'espace naturel ou agricole ;
- la protection des éléments végétaux qui structurent le paysage communal : boisements, haies, alignement d'arbres, parcs et jardins remarquables ;
- l'aménagement d'un paysage urbain qualitatif aux entrées du village :
 - o au sud-ouest du village, des plantations seront réalisées en bordure de la route et de la future piste cyclable, le long de la salle socio-culturelle ;
 - o au nord-ouest du village : la création d'une piste cyclable et la création d'une lisière en bordure de l'extension urbaine seront l'occasion de requalifier le paysage d'entrée de village ;
 - o au sud de Colleville-plage, la restauration écologique de la lisière d'urbanisation, sera étudiée ;

Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti

Le patrimoine architectural et paysager sera repéré et protégé afin de conserver les ensembles bâtis remarquables et les parcs dans lesquels ils s'insèrent, pour ce qu'ils montrent du riche passé agricole du village.

Une vigilance particulière sera apportée à l'architecture et la forme urbaine de l'extension du village prévue à l'est, de façon à ce qu'elle s'insère harmonieusement dans le paysage rural actuel, d'où ressortent des éléments majeurs du patrimoine bâti local : l'église, le pigeonnier, la venelle qui borde l'école, ...

Favoriser la construction durable et une gestion économe des ressources et énergies














Dans l'esprit d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme, les nouvelles urbanisations mettront en œuvre, en fonction de leur ampleur et de leur situation, les principes suivants :

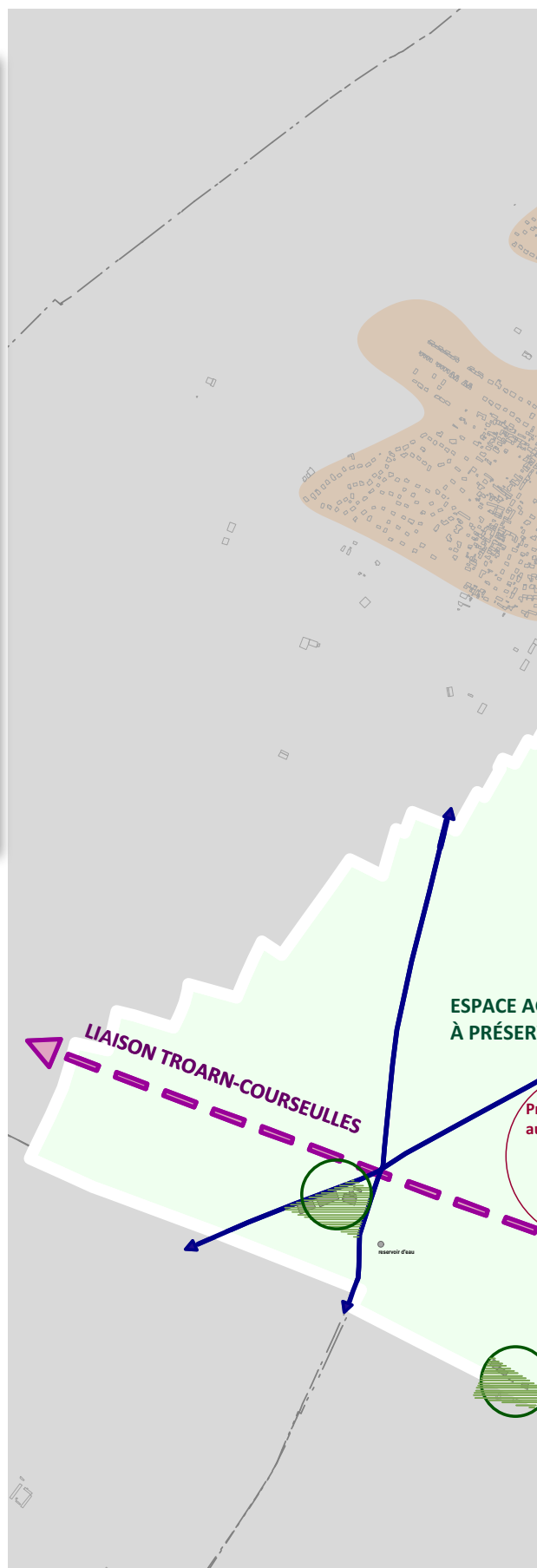
- étude de l'orientation des constructions pour tirer le meilleur parti de l'énergie solaire passive ;
- gestion douce des eaux pluviales ; limitation des imperméabilisations ;
- autorisation du recours aux dispositifs techniques à vocation environnementale : panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées, etc.
- mise en œuvre d'un schéma de desserte qui favorise les déplacements sans voiture entre quartiers et vers les équipements et services collectifs.

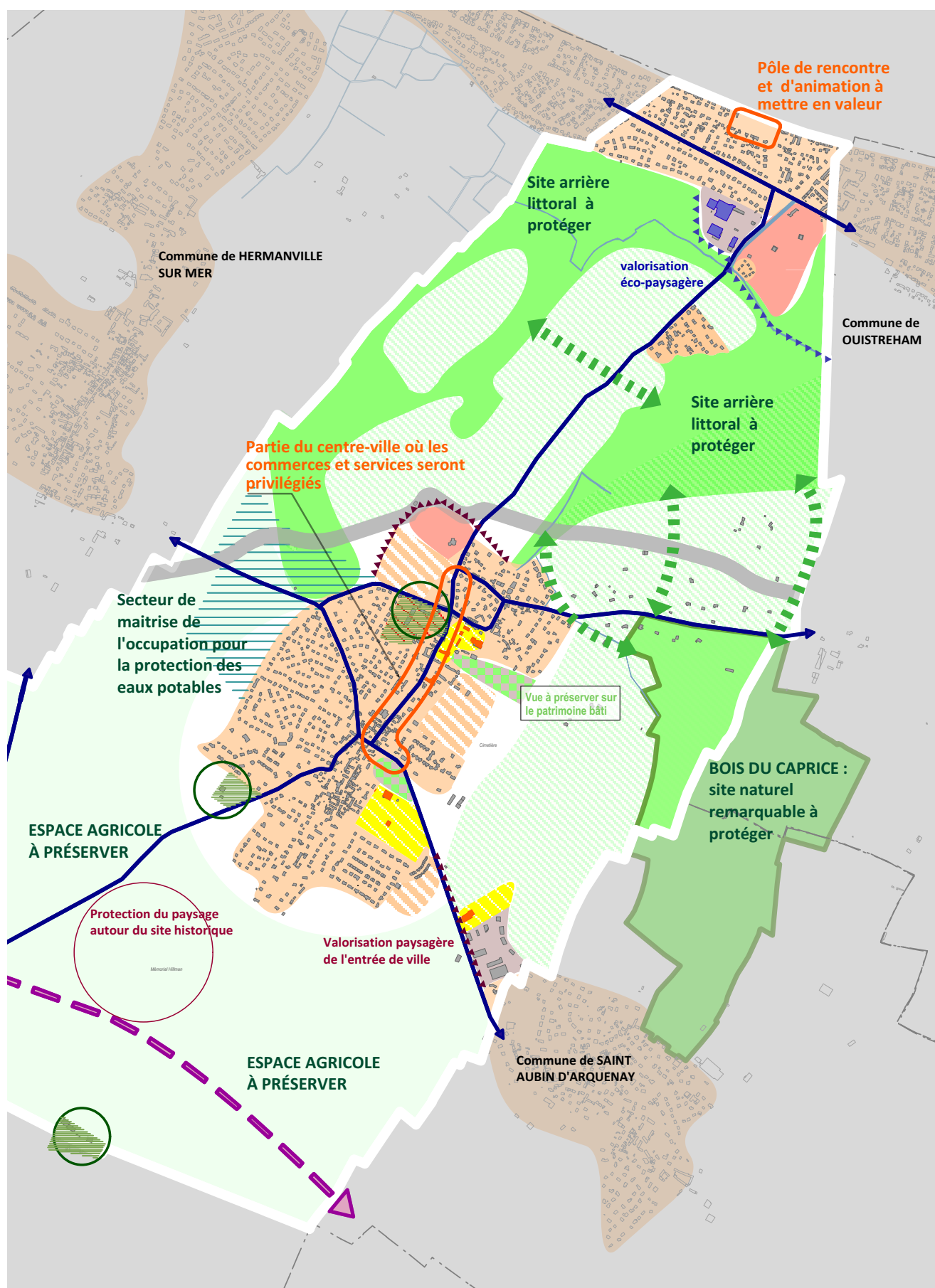
ILLUSTRATIONS GRAPHIQUES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- PLANCHE 1 :
ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT
- PLANCHE 2 :
ÉVOLUTION DE LA DESSERTE ROUTIÈRE
- PLANCHE 3 :
ÉVOLUTION DE LA DESSERTE
PAR LES MODES DOUX DE TRANSPORT

• ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT





	Espace réservé à l'activité agricole
	Zone naturelle d'intérêt environnemental à protéger
	Zone de transition environnementale
	Corridor écologique à préserver
	Qualité paysagère à développer en lisière d'urbanisation
	Zone de risque de part et d'autre de la canalisation de gaz
	Réseau routier structurant
	Site d'exploitation agricole
QUARTIERS À DOMINANTE D'HABITAT	
	Zone urbanisée
	Extension de l'urbanisation
AUTRES SECTEURS	
	Secteurs réservés aux équipements et hébergements à vocation touristique
	Secteurs réservés aux activités économiques et équipements collectifs
	Pôles d'équipements collectifs






• ÉVOLUTION DE LA DESSERTE ROUTIÈRE



RÉSEAU ROUTIER

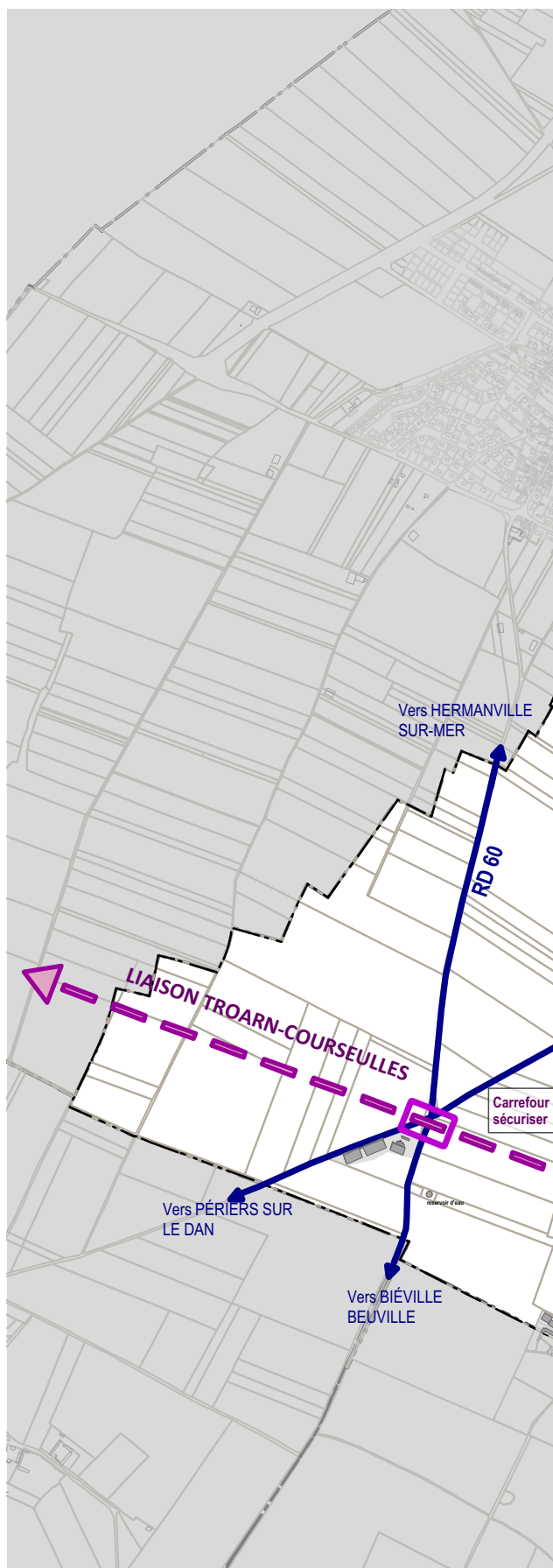
-  Réseau primaire
-  Réseau secondaire
-  Rue à créer ou à aménager dans le réseau primaire
-  Carrefour à sécuriser

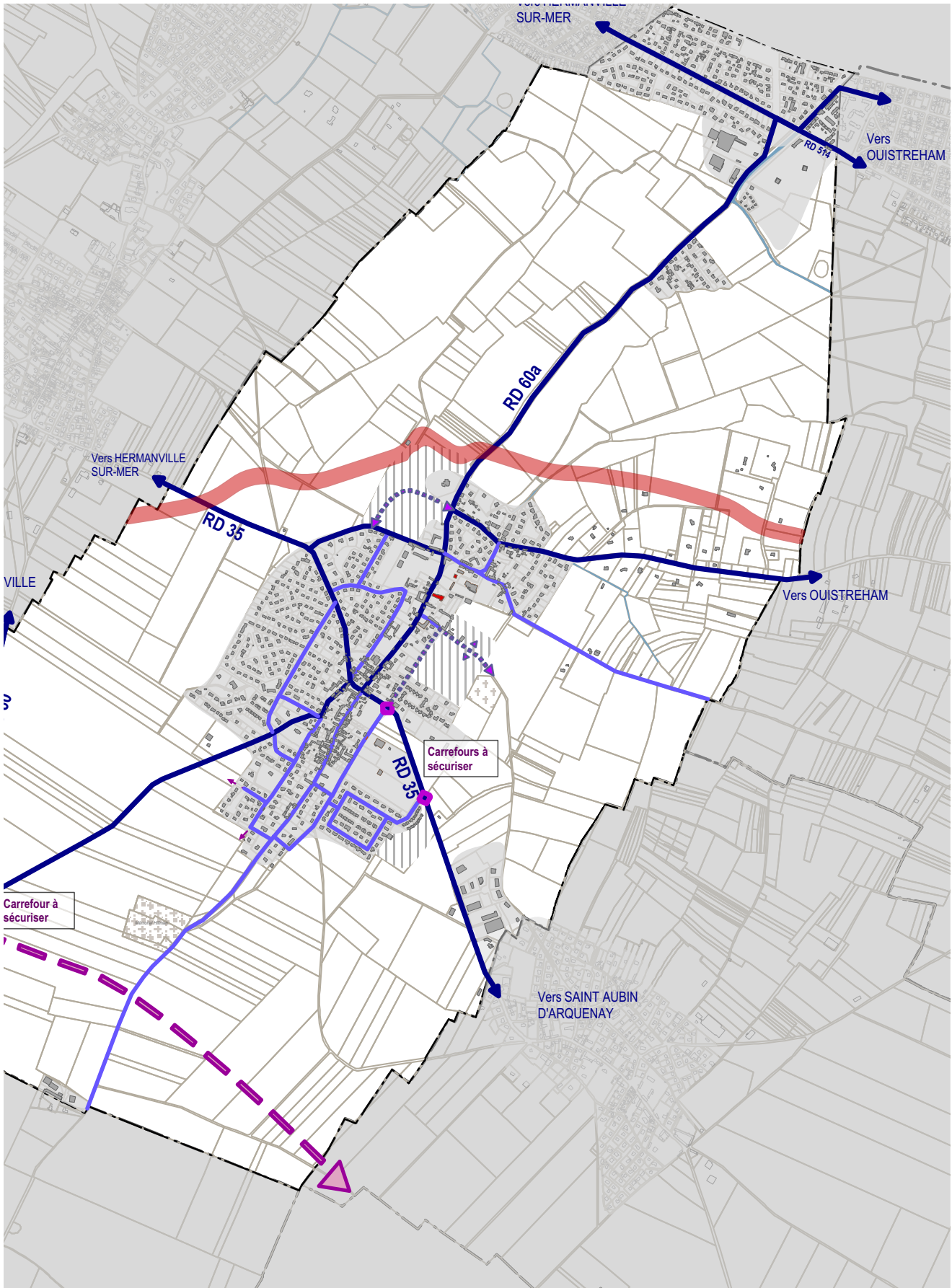
NOTA : POUR LES RUES ET ACCÈS : LES TRACÉS SONT INDICATIFS, LES LIAISONS SONT IMPÉRATIVES

-  Zone de risque de part et d'autre de la canalisation de gaz

HABITAT

-  Zone urbanisée
-  Extension de l'urbanisation





• ÉVOLUTION DE LA DESSERTE PAR LES MODES DOUX DE TRANSPORT

RÉSEAU CYCLO-PÉDESTRE

- Voies existantes d'intérêt départemental
- Voies à aménager
- Voies ou aménagements à créer

RÉSEAU PÉDESTRE

- Chemins existants
- Liaisons à créer
- Liaisons interquartiers
- Chemins ruraux
- Arrêt de bus

HABITAT

- Zone urbanisée
- Extension de l'urbanisation

NOTA : Pour les voies et chemins, le tracé est indicatif mais la liaison est impérative

