

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

### 2b - Orientations d'Aménagement et de programmation

## LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

### Article L151-6\*

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

### Article L151-7\*

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; (...)

*\* version applicable au 1er janvier 2016*

## 1- ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR LES QUARTIERS D'HABITAT ET D'ACTIVITÉS ET HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES

*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a retenu trois secteurs pour accueillir le développement de l'habitat (en résidence principale). Ils sont situés : au nord-ouest, à l'est et au sud du bourg et un secteur au nord du bourg pour le développement touristique. S'y ajoute, potentiellement, le site qui entoure le corps de ferme présent au centre du village, dont le PADD autorise la mutation si l'exploitation agricole devait cesser. Il pourrait alors recevoir des logements et les activités et services liés, dans le cadre fixé ci-après*

*Ils font l'objet d'Orientations d'Aménagement (détaillées ci-après), pour la cohérence de leur urbanisation, et leur bonne insertion dans le tissu urbain et le paysage environnant.*

### A) PROGRAMMATION, DENSITÉ D'URBANISATION ET QUALITÉ DU CADRE DE VIE

> voir détails par secteur ci-après

Chacun de ses sites présentera une programmation compatible avec le futur PLH de Caen-la-Mer. Dans l'attente de son approbation, elle sera compatible avec les Orientations du SCOT.

#### RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT DE CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE

(Document opposable lors de l'approbation du PLU)

##### 1- PARCS DE LOGEMENTS :

*Pour les opérations portant sur un terrain d'une superficie n'excédant pas 1 hectare, la taille des parcelles de logements individuels ne pourra dépasser 500 m<sup>2</sup> en moyenne.*

*Pour les opérations portant sur un terrain dont la superficie est supérieure à 1 hectare:*

- *la densité minimale moyenne nette ne devra pas être inférieure à 20 logements par hectare,*
- *la proportion de logements collectifs et/ou intermédiaires ne pourra être inférieure à 40% des logements construits.*

*Dans les communes non couvertes par un PLU ou un PLH communautaire, pour les opérations d'aménagement à dominante habitat portant sur des terrains de plus d'un hectare, les documents d'urbanisme devront prévoir une part minimale de logement locatif social». «Pour les communes côtières et le pôle principal de Ouistreham, compte-tenu de l'importance du parc de résidences secondaires, cette part est fixée à 20% du taux de résidences principales de la commune (à la date de l'opération)».*

##### 2- COUVERTURE ÉNERGÉTIQUE

Les bâtiments à usage d'activités, les projets touristiques et les nouveaux équipements portant sur une surface de plancher supérieure à 10 000m<sup>2</sup> prévoieront de couvrir progressivement leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.

Chaque projet d'aménagement de secteur recherchera une répartition harmonieuse des différents programmes de logements, en valorisant, pour les plus denses, l'accès aux espaces récréatifs et à la campagne environnante et en disposant pour chacun des logements, des espaces privatifs extérieurs (balcons, loggias, terrasses, jardins, etc.) de qualité.

L'ensoleillement (grâce à la mise en oeuvre d'un héliodon) et la protection contre les vents seront particulièrement étudiés pour optimiser le confort de vie et les qualités thermiques des constructions (et les économies d'énergie) sans surenchère technologique.

Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales seront intégrés au projet paysager de chaque secteur.

## B) PHASAGE DE L'URBANISATION

Les opérations d'aménagement seront conduites dans l'ordre détaillé ci-après, sauf empêchement majeur.

Elles conduiront à la création de logements à un rythme de l'ordre de 15 à 20 logements en moyenne annuelle, par décennie. Cependant, lors de la mise en construction d'une opération d'aménagement, une production annuelle supérieure sera possible pendant au maximum 3 ans (jusqu'à concurrence de 30 logements/an).

**PHASE 1** : création d'un nouveau quartier au nord du village (site 1) ;

Il comprendra environ 85 logements.

*Cette urbanisation est en cours lors de l'approbation du PLU.*

**PHASE 2** : création d'un nouveau quartier à l'est du village (sites 2a et 2b).

Il conduira à la création d'une centaine de logements sur deux parcelles aux enjeux paysagers et urbains différents, qui feront l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble. Aussi, la répartition de la programmation des différents types de logements sera envisagée globalement et non à la parcelle, dans le cadre d'un accord entre les deux aménageurs, le cas échéant.

**PHASE 3** : création d'un nouveau quartier au sud du village (site 3).

Après démolition du hangar agricole, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, il conduira à la construction d'au moins 35 logements, sur 2ha.

**URBANISATION POTENTIELLE** : mutation du site agricole du centre du village.

Après démolition des hangars, elle pourrait conduire à la construction d'au moins 35 logements, sur environ 2ha.

## C) DÉPLOIEMENT DU RÉSEAU CYCLO-PÉDESTRE ET ÉQUIPEMENTS POUR LES MODES DOUX DE DÉPLACEMENTS

> voir carte ci-après

En application des orientations du PADD, les opérations d'aménagement contribueront à la mise en œuvre du réseau cyclo-pédestre qui reliera les nouveaux quartiers d'habitat aux pôles d'équipements et de services collectifs et aux espaces naturels et récréatifs environnants.

Les unités résidentielles seront ouvertes sur les espaces collectifs ou naturels environnants, grâce au réseau de voies cyclo-pédestres afin de faciliter les déplacements sans voiture.

Les îlots non raccordés au réseau cyclo-pédestre seront proscrits.

Le réseau viaire sera hiérarchisé ; le partage de la voirie dans les unités résidentielles sera privilégié.

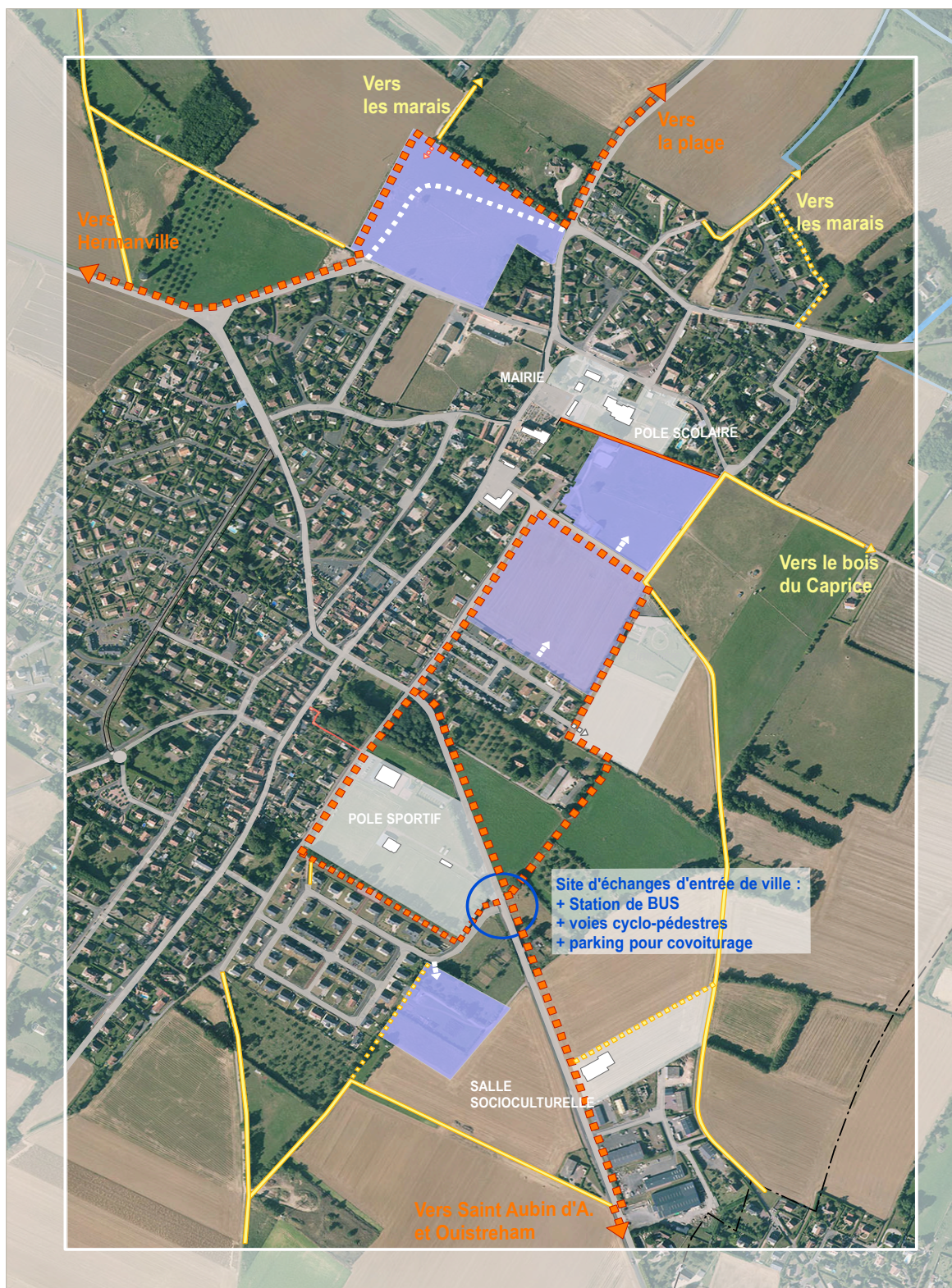
Le schéma qui suit montre la boucle qui reliera le pôle scolaire au pôle sportif par les nouveaux quartiers prévus à l'est du village. Depuis la RD35, deux parcours cyclables seront étudiés : le long de la RD35, jusqu'à la Rue des Petites Rues ou par création d'une nouvelle voie vers l'est.

Il souligne tout l'intérêt en entrée de ville, là où converge le réseau cyclo-pédestre, d'un nouvel arrêt de Bus et de la disponibilité d'aires de stationnement qui peuvent servir de site de rencontre pour le covoiturage.

• PROGRAMMATION, DENSITÉ D'URBANISATION  
ET QUALITÉ DU CADRE DE VIE



• DÉPLOIEMENT DU RÉSEAU CYCLO-PÉDESTRE  
ET ÉQUIPEMENTS POUR LES MODES DOUX DE DÉPLACEMENTS



## 2- ORIENTATIONS PAR SECTEUR

### A- SITES URBANISABLES AU NORD DU VILLAGE



#### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR LE QUARTIER DE SERVICES ET D'HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES (AUt)

> Programmation

Le PADD réserve ce secteur à des équipements, services et/ou hébergements touristiques en complément de l'auberge existante, puisque, dorénavant, aucune extension urbaine à vocation touristique n'est envisageable à Colleville-Plage.

> Forme urbaine et paysage

Situé au nord du bourg, ses constructions (basses) s'inséreront harmonieusement dans le site et son aménagement assurera une transition paysagère avec l'espace agricole environnant.

Ainsi, une attention particulière sera portée à l'aménagement des lisières nord pour préserver la qualité des vues sur le paysage, depuis les marais et à la gamme colorée des constructions et aménagement à venir.

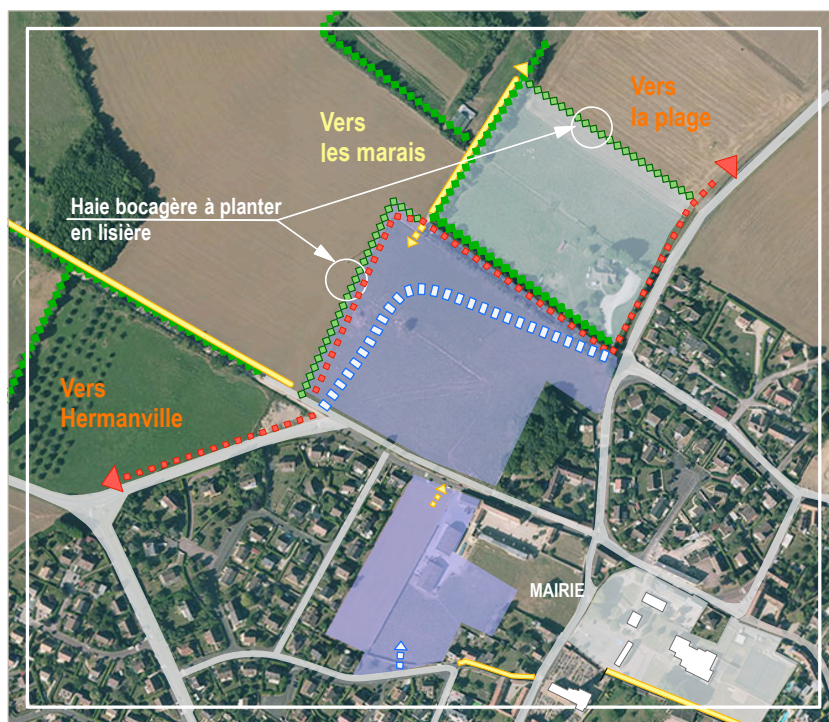
La lisière d'urbanisation sera plantée et constituée d'essences locales ;

Les constructions auront une hauteur limitée à R+1+C.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR LE QUARTIER D'HABITAT NORD (classé AUa)

- Voie cyclable à créer
- Rue à créer
- ◻◻◻◻ Accès à créer
- Chemin à créer
- ◻◻◻◻ Liaison chemins pédestres  
ou cyclo-pédestres à créer
- ◆◆◆◆ Haies existantes
- ◆◆◆◆ Plantations à créer et à conserver

> tracé indicatif, liaison impérative



- > **Desserte automobile, gestion du stationnement et mobilité durable**  
L'aménagement de ce secteur intégrera une nouvelle rue qui reliera la RD35a à la RD60a (qui mène au littoral), afin de décharger l'étroite Rue du Château d'eau (que bordent des constructions anciennes) et son carrefour avec la Rue de la mer, du trafic qu'elle reçoit. La structure viarie sera dimensionnée en conséquences.  
Ainsi, en particulier :
  - la voie cyclable qui doit relier Hermanville à celle de la Rue de la mer traversera le quartier ;
  - la voie verte que forme le chemin rural au nord sera ouverte sur le quartier ; elle sera prolongée jusqu'au chemin rural de la Croix Vautier qui jouxte le secteur au sud-ouest ;
  - la rue du Château d'eau sera réaménagée pour faciliter (avec la suppression du trafic de transit) le passage des piétons et des cyclistes, vers le centre du village.
- > **Aménagements paysagers**  
Pour l'insertion dans le paysage rural environnant de cette extension de l'urbanisation, une lisière verte sera aménagée sur sa limite ouest. Elle sera composée d'une haie bocagère d'essences variées.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR LA REURBANISATION DE L'ÎLOT CLASSÉ UGa, EN CAS DE MUTATION AGRICOLE

- > **Programmation**  
Vu sa situation, il pourra recevoir tout équipement, services ou logements, compatible avec son environnement urbain.
- > **Forme urbaine et paysagement**  
Vu l'étroitesse du réseau viarie qui le borde au nord et à l'est, il sera principalement desservi par la Rue Saint Vigor qui le borde au sud. Dans le cadre d'une opération d'habitat, une liaison avec l'intérieur de l'îlot sera réalisé avec la rue du Château d'eau ; ce sera a minima une liaison pédestre.

## B - SITE URBANISABLE A L'EST DU VILLAGE

Le projet retient l'urbanisation de deux parcelles, à l'est du village, pour une superficie d'environ 6ha. Elles se situent dans un site très sensible du point de vue paysager et patrimonial, mais très intéressant pour un développement durable de la commune, du fait de sa proximité avec les équipements et services du village.

ALLÉE LE LONG DU CLOS ROBERT



VUE VERS L'ÉGLISE



CHEMIN DU DES PÉLERINS



SENTIER DE L'ÉGLISE



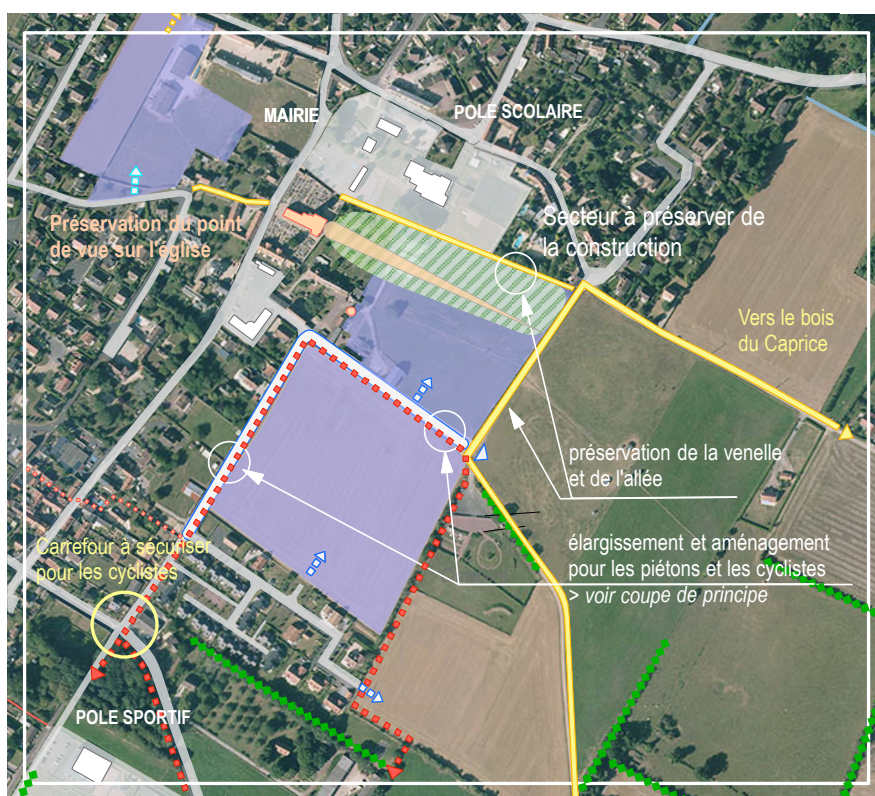
Il comprend deux secteurs aux enjeux d'aménagement différents :

- le «clos», qui correspond à la parcelle nord,
- le «champ» qui correspond à la parcelle comprise entre le village et le nouveau cimetière.

Complémentaires, ils seront aménagés conjointement pour une prise en compte globale des orientations à mettre en oeuvre en terme de desserte et de densités (précisées précédemment).

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR LE QUARTIER D'HABITAT EST (classé Aub)

- Voie cyclable à créer
  - Rue à créer
  - △ Accès à créer
  - Chemin à créer
  - △ Liaison chemins pédestres ou cyclo-pédestres à créer
  - ◆◆◆◆ Haies existantes
  - ◆◆◆◆ Plantations à créer et à conserver
- > tracé indicatif, liaison impérative



## Enjeux pour le projet d'aménagement :

- Créer un nouveau paysage urbain, ouvert sur l'espace naturel et agricole présent à l'est. Il devra préserver des vues sur les éléments patrimoniaux que sont l'église ou le pigeonnier et proposer des aménagements harmonieux avec le caractère rural du site.
- Aménager le réseau viaire pour compléter le réseau principal inter-quartiers et pour faciliter les déplacements à pied et en vélo vers les équipements publics et vers l'entrée de ville (sur la RD35).

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

### > Forme urbaine et paysagement

#### *Pour le clos :*

Deux orientations principales sont retenues pour préserver la vue depuis le chemin du Caprice ou depuis celui qui borde la parcelle à l'est, sur les éléments architecturaux remarquables du centre bourg :

- la limitation de la hauteur des constructions à deux niveaux droits plus un niveau sous combles ou en attique ;
- le maintien d'environ 1/3 du site, en zone non bâtie sur la partie nord du clos : cet espace permettra la création d'une «coulée verte» qui préservera la vue sur le patrimoine et formera une interface au nord avec le site public. Le projet paysager pourra intégrer des espaces de jeux, des jardins collectifs, des aménagements pour la gestion douce des eaux pluviales ou des chemins.

Un soin particulier sera accordé à la création du nouveau paysage urbain et à l'intégration architecturale des constructions à venir, ce qui n'exclut pas l'architecture et les aménagements contemporains, mais impose, en particulier, une prise en compte:

- de la gamme colorée dominante sur la partie ancienne du village qui jouxte le site,
- de la végétation et de la typologie des aménagements présents dans l'environnement.

Depuis le chemin du Caprice :

- le paysage de la lisière Est sera préservé,
- de même que les murs qui bordent la venelle ou la rue Bellamy. Ils pourront cependant être ponctuellement ouverts pour créer de nouveaux liens.

#### *Pour le champ :*

Ce site recevra différentes typologies de parcs de logements, en réponse aux besoins locaux.

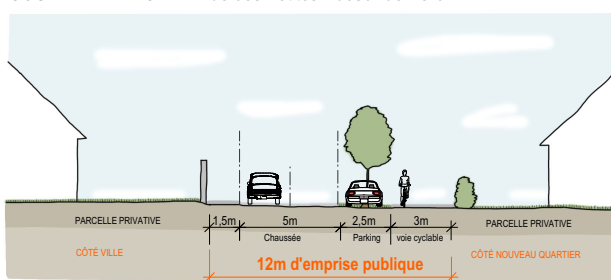
Sa composition favorisera sa perméabilité pour les piétons et cyclistes, depuis les quartiers riverains.

### > Desserte

Les voies du site, rue des Petites Rues et rue Bellamy, seront aménagées en cohérence avec leur rôle dans le réseau principal de desserte interquartiers. La possibilité de prolonger la Rue Bellamy sera préservée.

Leur emprise sera élargie pour recevoir une voie cyclo-pédestre et des alignements d'arbres et, le long de la Rue des Petites rues, du stationnement en long.

COUPE DE PRINCIPE : Rue des Petites Rues /Rue Bellami



## C- SITE URBANISABLE AU SUD DU VILLAGE

Ce site comprend trois parcelles qui termineront l'urbanisation de ce quartier, en bordure de la coulée verte qui sera préservée entre le village et la zone d'équipements et d'activités.

### Enjeux pour le projet d'aménagement :

- un aménagement global du site après démolition des constructions agricoles.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

#### > Forme urbaine et paysagement

Ce secteur d'une superficie de 1,6ha est destiné à de l'habitat dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Il sera bordé par une haie bocagère réalisée par l'aménageur pour sa cohérence et sa pérennité.

#### > Desserte automobile, gestion du stationnement et mobilité durable

Ce site sera desservi depuis la rue de la crête au Roi.

Un prolongement sera réservé au sud.

Un chemin pédestre formera la lisière avec le quartier de la Renardière et rejoindra le chemin rural du Haut tertre.

Pour ne pas obérer la possibilité de raccordements futurs, un accès cyclo-pédestre sera préservé à l'est.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR LE QUARTIER D'HABITAT SUD (classé AUc)

- Voie cyclable à créer
- Rue à créer
- △ Accès à créer
- Chemin à créer
- △ Liaison chemins pédestres ou cyclo-pédestres à créer
- ◆◆◆◆ Haies existantes
- ◆◆◆◆ Plantations à créer et à conserver

> tracé indicatif, liaison impérative

