

Commune de
Gonneville-sur-Mer

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

«Vu pour être annexé à la délibération du 29 juillet 2013 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme mis en révision.»

Fait à Gonneville-sur-Mer,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 16/04/2012
APPROUVÉ LE : 29/07/2013

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

 **Groupe
auddicé**

  
environnement
Conseil airele equinergies

www.auddice.com

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	5
PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	7
1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE	9
1.1. Une localisation littorale, à proximité d'aires urbaines locales	9
1.2. Une organisation géographique morcelée.....	9
1.3. Entre vallée et mer, une histoire marquée.....	9
1.4. Intercommunalité.....	10
1.5. Les documents cadres	11
2. UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE CROISSANTE DEPUIS QUARANTE ANS	24
2.1. Une population communale en augmentation régulière	24
2.2. L'excédent migratoire, facteur de l'évolution démographique.....	25
2.3. Vers une harmonisation des structures par âge.....	26
2.4. Le nombre, la composition et la taille des ménages	27
3. UN PARC DE LOGEMENTS NEUF	29
3.1. L'évolution du parc de logements et des types de logements.....	29
3.2. L'évolution des types de résidences principales.....	30
3.3. Un parc de logement relativement récent	30
3.4. Une majorité de propriétaires	31
3.5. Des orientations supra-communales à respecter en matière de logement.....	32
4. ACTIVITES ECONOMIQUES, SERVICES ET EQUIPEMENTS PUBLICS.....	34
4.1. L'activité agricole et forestière.....	34
4.2. L'activité commerciale	38
4.3. L'activité artisanale et autres entreprises.....	38
4.4. L'activité industrielle.....	38
4.5. Les services et les professions libérales.....	38
4.6. Les activités et les modes d'hébergement touristiques	38
4.7. Les équipements et services publics	39
4.8. Les équipements communaux.....	39
4.9. Le tissu associatif.....	39
5. L'EMPLOI.....	41
5.1. Une population active stable et occupée.....	41
5.2. Des actifs principalement tournés vers le service	42
5.3. Les migrations alternantes	43
6. CIRCULATION ET DEPLACEMENTS	43
6.1. Une commune bien drainée en infrastructures.....	44
6.2. Les servitudes et contraintes liées aux infrastructures de transport	44
6.3. Les services de transport.....	45
6.4. Les caractéristiques de la circulation	45
7. LES RESEAUX, LA DEFENSE INCENDIE ET LA GESTION DES DECHETS.....	48
7.1. L'alimentation en eau potable.....	48
7.2. L'assainissement.....	50
7.3. L'électricité.....	50
7.4. La défense incendie	50
8. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	54

DEUXIEME PARTIE :	55
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	55
1. LE MILIEU PHYSIQUE	56
1.1. La topographie : entre vallées et versants	56
1.2. Le climat et la qualité de l'air	58
1.3. La géologie et l'hydrogéologie	58
1.4. L'hydrologie	59
1.5. Les risques naturels et technologiques reconnus	60
2. LE PATRIMOINE NATUREL RECONNU ET PROTEGE	68
2.1. Le patrimoine naturel	68
2.2. Les milieux naturels	73
3. LE PAYSAGE	77
3.1. Les unités de paysage	77
3.2. Les marqueurs paysagers du territoire communal	84
3.3. Les perceptions paysagères	89
3.4. Les enjeux paysagers	93
4. LA MORPHOLOGIE URBAINE ET LE PATRIMOINE BATI	94
4.1. La typologie urbaine et l'architecture	94
4.2. Le patrimoine historique	101
SYNTHESE DU DIAGNOSTIC :	105
IDENTIFICATION DES ENJEUX	105
TROISIEME PARTIE : LES JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD, DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APORTEES PAR LE REGLEMENT	107
1. LE BILAN DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS	108
2. LES PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES, RESIDENTIELLES ET ECONOMIQUES	111
3. LES JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PADD	112
3.1. Les objectifs du PADD	112
3.2. Les orientations du PADD	112
4. PRESENTATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET EXPOSITION DES MOTIFS DE CHANGEMENTS APPORTES AU POS	116
4.1. La zone urbaine	116
4.2. La zone agricole	121
4.3. La zone naturelle et forestière	125
4.4. Les superficies des zones	133
5. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	135
6. PRESENTATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET EXPOSITION DES MOTIFS DE CHANGEMENTS APPORTES	137
6.1. Les objectifs du règlement	137
6.2. Les prescriptions écrites	137
6.3. Les prescriptions graphiques	143
QUATRIEME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR	148
1. LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	149
1.1. L'évolution des zones bâties	149
1.2. L'évolution des zones agricoles	150
1.3. L'évolution des zones naturelles	151
1.4. L'évolution de la vie locale	152

2.	MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	154
2.1.	La préservation du cadre urbain.....	154
2.2.	La mise en valeur du patrimoine et de l'architecture.....	154
2.3.	Le renforcement de l'attractivité du territoire.....	154
2.4.	La problématique de la mobilité	155
2.5.	La problématique des réseaux.....	155
2.6.	La prise en compte de l'activité agricole	155
2.7.	La protection des milieux naturels.....	156
2.8.	L'analyse des risques	156
2.9.	La mise en valeur du paysage	156
2.10.	La synthèse des mesures du PLU	157

AVANT-PROPOS

La loi SRU, du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain traduit la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes.

Cette loi a été modifiée par la loi Urbanisme et Habitat, du 2 juillet 2003, qui vise à simplifier et à clarifier certaines dispositions prises dans le cadre de la loi SRU.

Un Plan Local d'Urbanisme, qui succède au Plan d'Occupation des Sols, est un document d'urbanisme qui fixe dans le cadre des orientations des Schémas de COhérence Territoriale (SCOT) ou des schémas de secteurs, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Il définit donc les droits à bâtir attachés à chaque parcelle.

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

- Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées,
- Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées,
- Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant,
- Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter,
- Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus,
- Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection,

- Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts,
- Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent,
- Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée,
- Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales,
- Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée,
- Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :
 - dans les zones urbaines et à urbaniser,
 - dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions,
- Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Le dossier de PLU se compose de plusieurs documents :

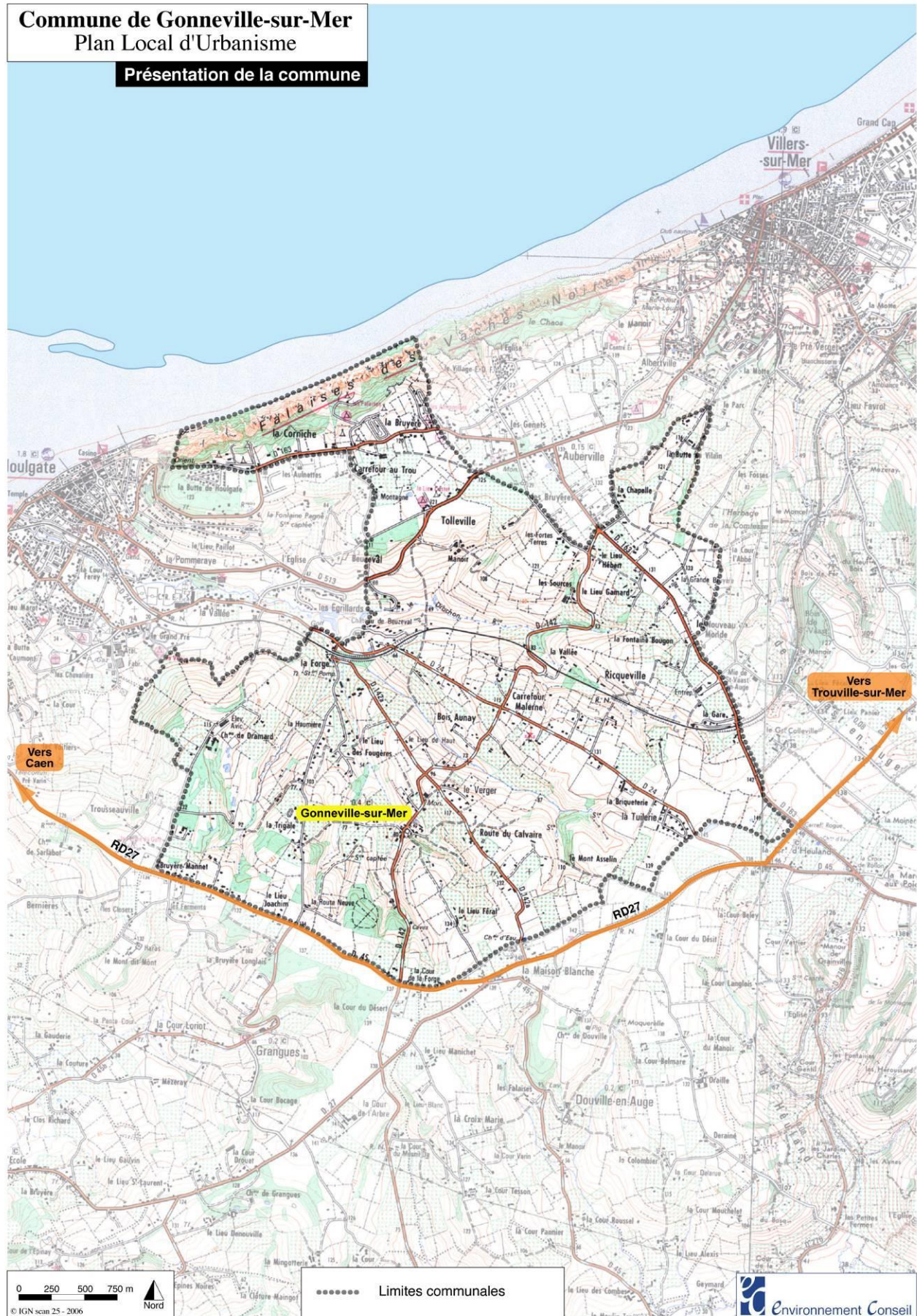
- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- le règlement,
- les plans de zonage,
- les annexes sanitaires (plans et notice),
- les servitudes d'utilité publique (plans, liste et recueil).

Il convient de préciser que, depuis la loi UH, seuls, le règlement et ses documents graphiques restent opposables aux autorisations d'occupation du sol. Les orientations d'aménagement et de Programmation, sont également opposables dans un rapport de compatibilité.

**PREMIERE PARTIE :
LE DIAGNOSTIC
SOCIO-ECONOMIQUE**

Commune de Gonneville-sur-Mer Plan Local d'Urbanisme

Présentation de la commune



1. Situation géographique et administrative

1.1. Une localisation littorale, à proximité d'aires urbaines locales

La commune de Gonneville-sur-Mer est une commune à façade littorale située au Nord-Est du **département du Calvados**, dans la **région Basse-Normandie**. Le territoire est situé entre les agglomérations touristiques de Cabourg et Deauville. Elle appartient à **l'arrondissement de Lisieux**, sous-préfecture du département située à 28 kilomètres au Sud-Est de Gonneville-sur-Mer, et au **canton de Dozulé**, ville localisée à 5 kilomètres au Sud-Ouest.

Le finage, qui s'étend sur 1 338 hectares, est traversé d'Est en Ouest par les **Routes départementales 513 et 27** qui relient respectivement Houlgate et Dives-sur-Mer, et par un réseau de dessertes locales reliant les différents hameaux entre eux.

Le ban communal est limitrophe des communes d'Auberville, Dives-sur-Mer, Douville-en-Auge, Grangues, Houlgate, Saint-Vaast-en-Auge et Villers-sur-Mer.



Localisation du territoire communal à grande échelle (source : Viamichelin)

1.2. Une organisation géographique morcelée

La commune de Gonneville-sur-Mer est constituée :

- d'un **bourg centre** situé au centre-Sud du finage,
- de plusieurs **hameaux ou groupe d'habitations dispersés** au sein du territoire : La Tuilerie, Le Verger, La Haumière, Le Carrefour Malerne, Ricqueville, le Nouveau-Monde, Tolleville, La Bruyère... Cette typologie d'habitat ne répond pas à une organisation particulière mais est disséminée sur le territoire en fonction des éléments physiques (voiries) et naturels (hydrologie, relief...).

1.3. Entre vallée et mer, une histoire marquée

Gonneville-sur-Mer est un ancien village, traversé par de nombreux chemins ruraux, ou anciennes voies romaines. Son nom provient du chef viking « Gonnulf » et du latin « Villa » qui signifie domaine.

En 1066, Guillaume le Conquérant s'arrêta au manoir de Beuzeval avant de partir pour la conquête de l'Angleterre et emmena avec lui Pierre de Surville, seigneur du lieu, qui fut tué à la bataille de Hastings.

Jusqu'en 1927, le village s'appelait Gonneville-sur-Dives. N'étant pas traversé par cette rivière éponyme, et possédant une importante façade maritime au Nord de son territoire (site des Vaches Noires), la municipalité obtient l'autorisation de donner au village son nom actuel.

1.4. Intercommunalité

1.4.1. La Communauté de Communes de l'Estuaire de la Dives

La Communauté de Communes a pour objet d'associer des Communes au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace. Elle exerce de plein droit, aux lieux et place des Communes membres, pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire, les compétences d'aménagement de l'espace et d'actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté.

La commune adhère à la **Communauté de Communes de l'Estuaire de la Dives** qui existe depuis 2002. Elle regroupe les six communes d'Auberville, Cabourg, Dives-sur-Mer, Gonneville-sur-Mer, Houlgate et Varaville, soit 13 811 habitants.



Les communes membres de la CCED

La Communauté de Communes possède les compétences obligatoires et optionnelles suivantes :

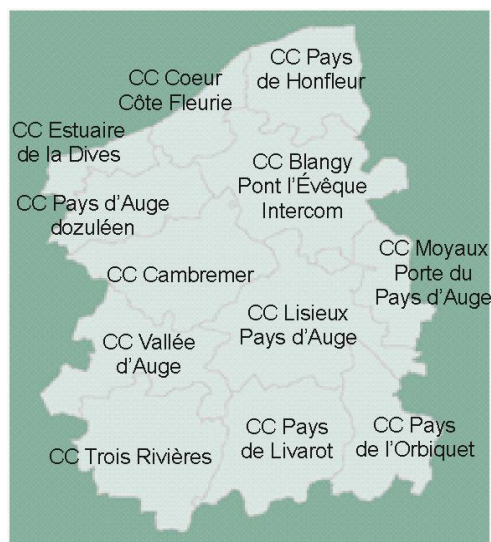
- Aménagement de l'espace communautaire,
- Développement économique
- Protection et mise en valeur de l'environnement,
- Politique du logement et cadre de vie,
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs.

1.4.2. Le Pays d'Auge

Le **Pays** est un territoire de projet créé par la loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (LOADT). Il a pour but de fédérer les acteurs locaux autour d'une charte, d'un conseil de développement et d'un contrat passé avec l'Etat et les régions et pour vocation de stimuler les initiatives locales et les pratiques participatives.

Le Pays d'Auge a été contracté en mars 2008. Il regroupe 11 Communauté de Communes et 213 communes, soit plus de 150 000 habitants. La Charte de développement durable, approuvée en 2004, s'est traduite par deux contrats de Pays (2005-2007 et 2008-2010), et met l'accent sur les orientations suivantes :

- Stimuler la compétitivité l'économie,
- Former la population et développer l'emploi,
- Miser sur la forte identité du territoire,
- Asseoir le Pays d'Auge dans le XXI^{ème} siècle.



Périmètre du Pays d'Auge

1.5. Les documents cadres

1.5.1. La loi Littoral

Gonneville-sur-Mer est soumise aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986, dite « loi Littoral ».

La loi distingue deux catégories de communes littorales : les communes riveraines de la mer et les communes riveraines des estuaires et des deltas lorsqu'elles sont situées en aval de la limite de salure des eaux et participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux.

Les communes riveraines de la mer sont littorales de plein droit. Il suffit qu'une partie, même très réduite, de leur territoire borde le rivage de la mer pour que les dispositions particulières au littoral s'appliquent.

Dans les communes littorales, l'article L. 146-6-2° du Code de l'Urbanisme indique que « pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6,
- De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,
- Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes ».

Une urbanisation en continuité ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement

La « loi Littoral » fixe les principes généraux de protection et de mise en valeur du littoral.

Elle dispose notamment que « l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (article L. 446-4-1°) ».

La notion de **village** fait référence à un ensemble d'habitations organisé autour d'un noyau traditionnel comportant un ou plusieurs bâtiments offrant des services de proximité, administratifs,

culturels ou commerciaux sur l'ensemble de l'année. Cet ensemble bâti présente également une certaine unité et continuité de par son organisation et son implantation.

Le **hameau** regroupe quant à lui un petit groupe d'habitations isolé et distinct du village mais dont la structure est clairement identifiée dans le paysage et dans le fonctionnement général du territoire. Les bâtiments isolés et implantés sans plan d'ensemble cohérent ne sont pas considérés comme des hameaux.

Seuls les **hameaux nouveaux intégrés à l'environnement** peuvent être autorisés en dehors de la continuité. La loi Littoral interdit en effet à la fois les constructions isolées en rase campagne, la création en site " vierge " ou la greffe, sur un petit groupe de maisons, d'une urbanisation nouvelle importante (la création d'un lotissement à partir de voies en impasse n'est ainsi pas considérée comme nouveau hameau dans le cadre de la loi littoral). Elle impose également un effort particulier d'insertion du projet dans le site. La réalisation d'un hameau nouveau nécessite l'établissement d'un plan d'ensemble répertorié dans le PLU (permis groupé, lotissement, orientations d'aménagement et règlement).

Une urbanisation limitée

L'article L. 146-4-2° impose que **dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation soit limitée**. Cette extension doit être justifiée et motivée selon les critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les espaces proches du rivage sont définis à partir de la distance au rivage (relief, paysage), de la notion de co-visibilité et de la nature de l'espace concerné (espace bâti, espaces naturels...). L'extension urbaine est limitée dans ces espaces afin de freiner tout développement urbain de part et d'autre de l'urbanisation existante située en parallèle du rivage. Ce principe a ainsi vocation à privilégier un développement du bâti sur l'arrière du territoire.

En dehors des espaces urbanisés, les **constructions sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres** (calculée à partir de la limite haute du rivage). Cette interdiction de construire ne s'applique toutefois pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Ce principe vise à protéger l'espace susceptible d'être le plus affecté par l'élévation du niveau de la mer. L'inconstructibilité de ces espaces permet de conserver les ressources naturelles, facteurs d'équilibre écologique et d'attrait touristique.

Le développement urbain doit tenir compte des espaces remarquables identifiés. Les espaces remarquables doivent être préservés et bénéficier d'une protection particulière en tant qu'espaces les plus caractéristiques, riches ou sensibles du point de vue écologique. Aucune urbanisation nouvelle n'est possible. Seuls des aménagements légers peuvent y être implantés à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux sites et à la qualité des milieux.

Le site classé des Vaches Noires constitue un espace remarquable au titre de l'article L. 146-6 du Code de l'Urbanisme. Les occupations admises dans cet espace sont réglementées par l'article R. 146-2 du Code de l'Urbanisme (structures d'accueil légères, de loisirs ou sportives sous condition de ne pas altérer le paysage et de ne pas artificialiser de manière importante les milieux). **Le règlement et les plans de zonage du PLU devront ainsi tenir compte des dispositions de cet article.**

Enfin, la loi Littoral conforte l'équilibre entre développement urbain et protection des espaces en préservant les coupures d'urbanisation existantes. De taille significative et situées entre deux zones bâties, les coupures d'urbanisation permettent une aération et une structuration du tissu urbain. Elles contribuent à affirmer et préserver la trame verte existante et confortent ainsi les équilibres écologiques tout en maintenant un paysage naturel caractéristique. « Leur objectif

principal est de maintenir des espaces “ouverts” et le rapport avec la mer et les paysages, en évitant la constitution d’un front urbain continu. »

La Directive Territoriale d’Aménagement de l’Estuaire de la Seine a identifié l’ensemble du site des Vaches Noires comme une coupure d’urbanisation. A ce titre, l’ensemble de cet espace doit être préservé du développement urbain.

Il est par ailleurs à noter que l’ensemble de ce site classé est identifié en zone de préemption au profit du Conservatoire du Littoral (voir carte des contraintes réglementaires).

Le PLU devra tenir compte des principes indiqués par la loi Littoral. Il s’agira ainsi de préserver de l’urbanisation la bande littorale et de favoriser une urbanisation continue afin d’éviter la poursuite du mitage du territoire.

1.5.2. Application de la loi Littoral sur le territoire de Gonneville-sur-Mer

Sur le territoire de Gonneville-sur-Mer, s’appliquent notamment les dispositions relatives :

- Aux coupures d’urbanisation et aux espaces proches du rivage tels que prévus aux articles L 146.2 et L 146.4-2° du Code de l’Urbanisme,
- Aux « espaces remarquables » prévus à l’article L 146.6 du Code de l’Urbanisme tels qu’ils ont été identifiés et notifiés aux collectivités concernées en 1996,
- A la capacité d’accueil (L 146.6 du Code de l’Urbanisme),
- A l’éloignement des voies de transit ou de l’interdiction en bordure de rivage de nouvelles routes de desserte (L 146.7 du Code de l’Urbanisme).

Le PLU doit définir l’ensemble de ces espaces en s’appuyant sur les documents de planification supra-communaux (Schéma de Cohérence Territoriale - SCOT, Directive Territoriale d’Aménagement - DTA). Le SCOT n’a pas déterminé ces espaces. La DTA de l’Estuaire de la Seine a identifié l’ensemble du site des Vaches Noires comme une coupure d’urbanisation et a déterminé les espaces proches du rivage sur l’ensemble côtier. Sur le territoire de Gonneville-sur-Mer, la limite de cet espace s’appuie sur une frontière physique, la RD 163.

L’espace des Vaches Noires constitue donc un espace à enjeux fort où l’urbanisation doit être limitée. Aucune nouvelle urbanisation ne pourra donc y être réalisée. Seuls des aménagements légers y seront autorisés sous condition d’une prise en compte des enjeux environnementaux et d’une bonne intégration dans l’environnement.

Enfin, il est à noter que le territoire est dotée de vallées humides et plantées, formant des points de repères et d’organisation dans l’espace et source de richesse en matière de biodiversité de par la faune et flore qu’elles accueillent. Ces milieux constituent également des zones à risque (inondation, mouvement de terrain) et sont identifiées comme tel dans le Plan de Prévention des Risques. Pour ces différentes raisons, ces vallées constituent des éléments de respiration et méritent d’être préservés de l’urbanisation. A ce titre, le PLU les identifie comme coupures d’urbanisation.

La loi Littoral s’applique toutefois à l’ensemble du territoire de Gonneville-sur-Mer. La réflexion conduite dans le cadre du PLU doit ainsi permettre de trouver un équilibre entre protection des milieux et développement urbain assurant une vie communale à long terme.

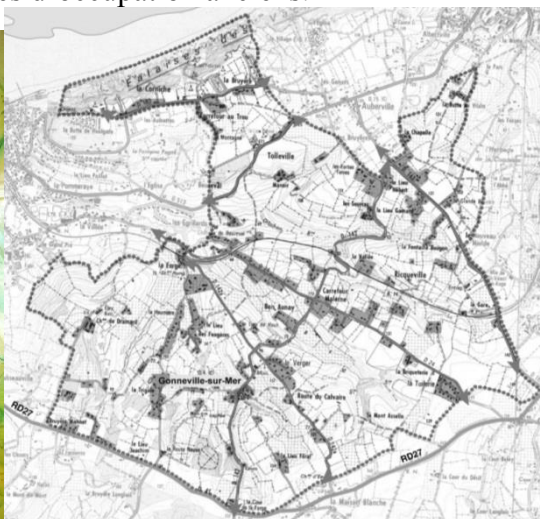
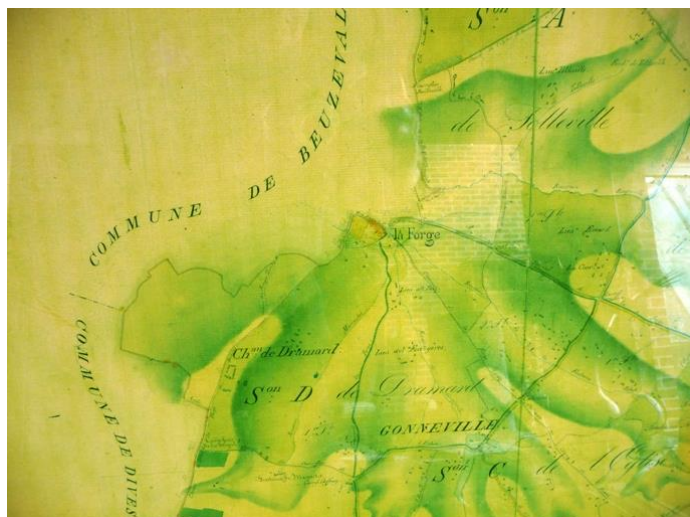
La complexité du territoire communal et la multiplicité de constructions ou groupe de constructions isolées rend difficile la définition de village et de hameaux comme leur délimitation et donc leur traduction dans le cadre de la loi Littoral.

Historiquement, le pays d’Auge est un secteur traditionnellement rural en Normandie où l’on compte peu de grandes villes. L’habitat traditionnel du pays d’Auge est de type dispersé, de sorte que l’on y dénombre une grande quantité de hameaux et de lieux dits. Il comporte une particularité culturelle en se distinguant par une urbanisation isolée souvent constitués de quelques constructions

seulement. Les modes d'occupation territoriale sur Gonneville-sur-Mer sont en effet issus des caractéristiques géographiques et humaines suivantes :

- Les axes de communication suivent globalement les lignes de crêtes autour des desquelles ont pris place les habitations,
- L'accès à la mer se faisait par ces axes de communication en rejoignant la vallée du Drochon puis la côte,
- Les vallées et vallons humides restent peu occupés car considérés comme peu hospitaliers au vu de l'humidité qui y règne,
- Les vents étaient atténués autour des constructions par des enclos arborés, scindant ainsi les groupes de constructions entre eux.

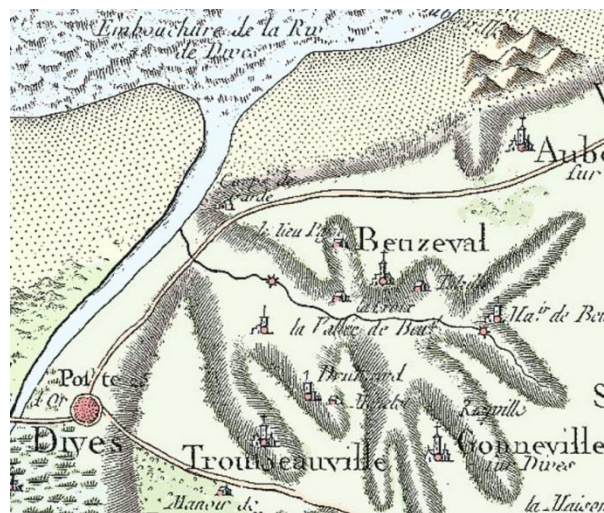
Les constructions agricoles s'organisaient effectivement à partir d'un clos. Au fil de l'industrialisation et de l'urbanisation croissante des deux siècles derniers, ces corps de ferme se sont épaissis de constructions individuelles tendant à former de petits groupes d'habitat épars séparés par un maillage bocager dense. Ce contexte ancien d'habitat dispersé n'est pas considéré comme du mitage mais bien comme un mode d'occupation particulier dans ce secteur du Calvados. Les *cartes ci-dessous*, issues du cadastre du XIX^e siècle et de la carte IGN actuellement en vigueur illustrent cette multitude de noyaux urbains issue de modes d'occupation anciens.



Tâches urbaines disséminées sur le territoire communal

Plus particulièrement, sur le territoire de Gonneville-sur-Mer, l'on trouve en matière d'habitat, les organisations suivantes :

- *Un bourg-centre.* Il comporte quelques caractéristiques particulières : bâti ancien d'architecture locale, constructions un peu plus denses et à l'alignement, présence de bâtiments administratifs, culturels et religieux.
- *Des secteurs anciens appartenant à la mémoire collective.* Certains groupes d'habitations relèvent d'une histoire. Il s'agit notamment des secteurs de Dramard, de Tolleville ou encore de La Forge qui apparaissent sur les cartes de Cassini. Ces secteurs ont aujourd'hui une vocation d'habitat ou d'activités.



- Des *secteurs d'habitat situés dans la continuité du bourg-centre*. Ces secteurs d'habitat, situés le long des axes de communication dans la poursuite du centre-bourg, sont organisés sous forme de lots et transgressent de manière plus visible le paysage de par leur taille (construction d'une vingtaine d'habitations en moyenne) et leur forme urbaine (spécifique et homogène dans leur organisation : implantation en retrait sur des parcelles orthogonales, desserte via des impasses...). Il s'agit par exemple des groupes d'habitat situés le long de la Route Neuve.
- Des *groupes de constructions plus isolés* sur le territoire. De par l'organisation historique de l'habitat, on trouve des constructions isolées ou groupe de constructions disséminées sur le territoire le long des axes de communication (RD 24, RD 142, RD 163...). Cet habitat est constitué à la fois de constructions anciennes et de constructions plus récentes, organisées de manière individuelle ou groupée.

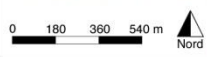
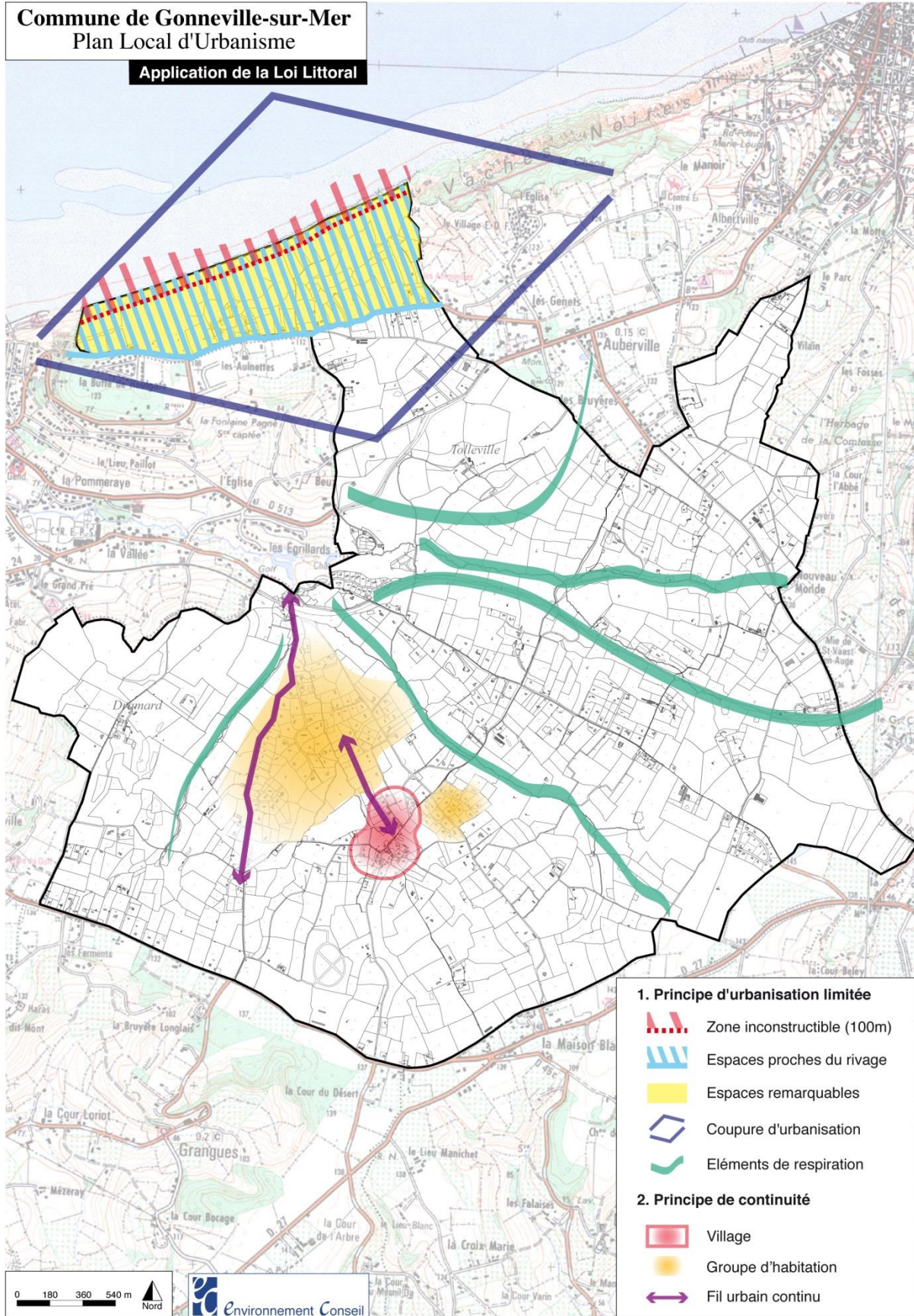
Au-delà de cette organisation dispersée rendant difficile l'interprétation de l'occupation des sols et leur traduction dans le cadre de la loi littoral, la commune de Gonneville-sur-Mer dispose d'un passif en matière de planification urbaine rendant également complexes la compréhension et la lisibilité de l'urbanisation. Lors de l'élaboration des derniers documents d'urbanisme, le cadre de la loi littoral n'était pas encore mis en place. Il a ensuite été imposé à la commune, pour raisons d'assainissement individuel, des parcelles constructibles de 5000 m² sur la majorité des zones urbaines. Ce parcellaire de grande taille, et l'ambiance aérée dominante en découlant, rendent difficile l'interprétation d'espaces urbains particuliers. Ainsi, la délimitation entre bourg-centre et groupes d'habitat est floue.



Vue aérienne du bourg-centre et des extensions urbaines le long de la route Neuve : une interprétation difficile de la notion de village et de hameau sur le territoire

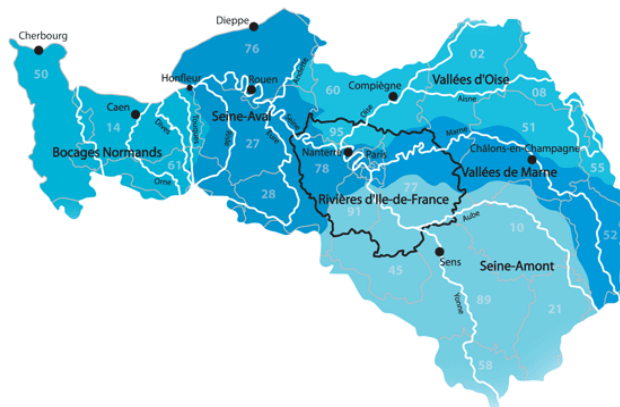
Commune de Gonneville-sur-Mer
Plan Local d'Urbanisme

Application de la Loi Littoral



1.5.3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le territoire fait partie du SDAGE **Seine-Normandie** adopté le 29 octobre 2009 et approuvé par arrêté du Préfet Coordonnateur de Bassin en date du 20 novembre 2009.



Bassin hydrographique « Seine Normandie »

Le SDAGE 2010-2015 définit dix grandes orientations fondamentales de la politique de l'eau du bassin :

- La prise en compte du changement climatique,
- L'intégration du littoral,
- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- Gérer la rareté de la ressource en eau,
- Limiter et prévenir le risque inondation.

Le SDAGE est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.¹

Selon l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU « doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du Code de l'Environnement ».

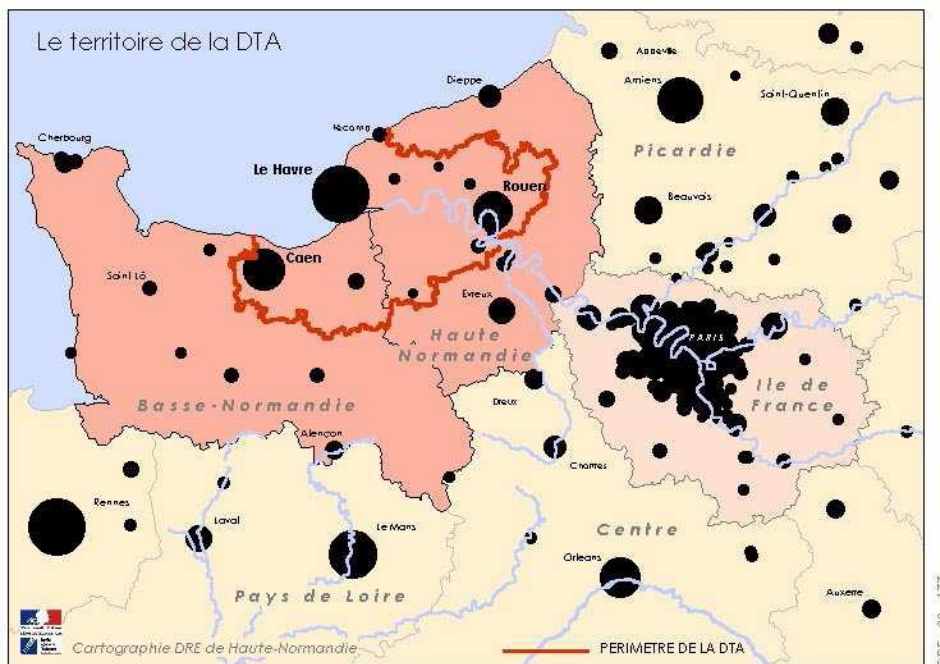
1.5.4. La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine

Centré autour des trois agglomérations de Rouen, Le Havre et Caen, la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Seine a été approuvée le 10 juillet 2006. A cheval sur les régions de Haute et Basse-Normandie, son périmètre comprend 942 communes relevant des trois départements du Calvados, de l'Eure et de Seine-Maritime, soit plus de 1 550 000 habitants.

Conformément à l'article L 111-1-1° du Code de l'Urbanisme, la DTA, élaborée à l'initiative et sous la responsabilité de l'État, fixe et précise :

¹ Source : www.eau-seine-normandie.fr

- Les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires,
- Les principaux objectifs de l'État en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, et en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages,
- Les modalités d'application de la loi Littoral, adaptées aux particularités géographiques locales.



Périmètre de la DTA de l'Estuaire de la Seine

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les objectifs et les orientations de la DTA. Les objectifs de la DTA, se traduisant par des orientations, se répartissent en quatre sous-ensembles :

- Orientations relatives aux espaces stratégiques,
- Orientations relatives aux espaces naturels et paysagers,
- Orientations relatives à l'armature urbaine et à l'aménagement,
- Orientations relatives au littoral et modalités d'application de la loi Littoral.

Concernant le territoire de Gonneville-sur-Mer, il convient de retenir et de prendre en compte les éléments suivants, issus des orientations relatives aux espaces naturels et paysagers et au littoral et aux modalités d'application de la loi Littoral.

Protéger les espaces naturels et paysagers caractéristiques et lutter contre l'urbanisation éparse...

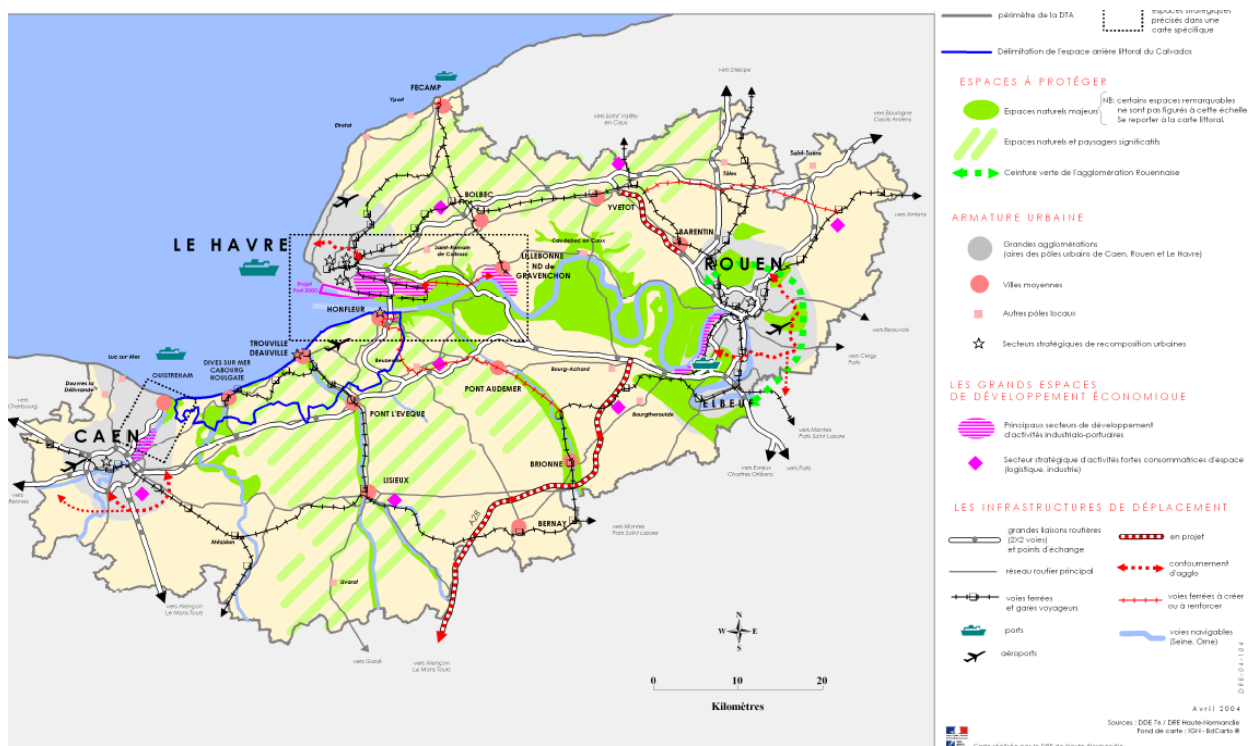
De par sa situation de façade maritime, il est nécessaire de garantir les fonctions écologiques et paysagères du territoire, notamment les espaces remarquables du littoral. Ces espaces doivent ainsi être préservés de toute urbanisation. Cette dernière sera donc préférentiellement localisée à **l'intérieur de l'urbanisation existante ou par extension d'ampleur limitée en continuité de l'urbanisation existante**².

² En dehors de ces cas, les seules constructions admises seront les bâtiments nécessaires soit aux activités agricoles, soit à la valorisation touristique des espaces correspondants, ainsi que les constructions incompatibles avec le voisinage des espaces urbanisés.

Le territoire se caractérise par un paysage fermé au relief prononcé et par un maillage de prairies permanentes ceinturées de haies. Cet espace connaît une forte pression d'urbanisation, traditionnellement éparse, qui se confronte à une agriculture en mutation. Afin d'éviter la poursuite du mitage, la sauvegarde des éléments paysagers, notamment, **les trames bocagères** constituées d'essences locales, est un enjeu majeur. Le développement résidentiel devra ainsi être concentré autour des pôles urbains existants.

...et favoriser le maintien d'une agriculture durable

Conditionnant l'entretien du patrimoine naturel, la protection des paysages et, dans une certaine mesure, la mise en œuvre de moyens de gestion efficaces pour juguler les phénomènes de ruissellement, cette orientation doit également être prise en compte dans les documents de planification territorial.



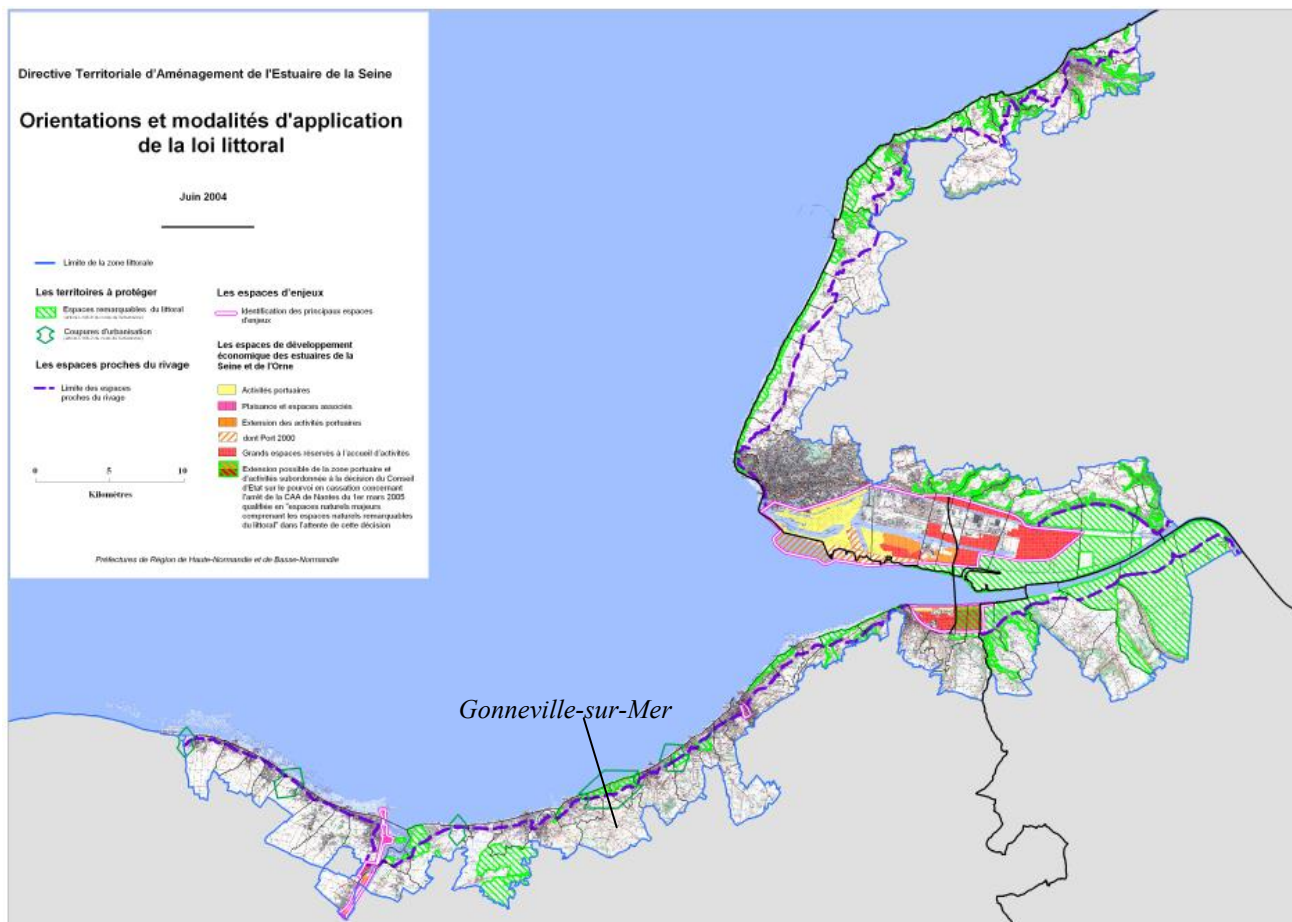
Orientation n°2 relative aux espaces naturels et paysagers

Préserver la façade littorale de toute urbanisation et favoriser les coupures d'urbanisation

La commune de Gonneville-sur-mer est soumise à l'application de la loi Littoral. A ce titre, l'extension de l'urbanisation à destination d'habitat ou d'activités³ n'est **autorisée qu'en continuité avec le tissu aggloméré** et les villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement naturel et paysager.

Afin d'éviter la banalisation d'une urbanisation linéaire et continue le long de la façade côtière, des **coupures d'urbanisation**, prévues à l'article L. 146-2 du Code de l'Urbanisme, ont été identifiées sur le territoire communal. D'autres coupures d'urbanisation, de dimension plus restreinte, peuvent également être définies dans le cadre du PLU. Il s'agit ainsi de déterminer des espaces d'aération des tissus urbains à la constructibilité limitée.

³ A l'exception des constructions liées à l'activité agricole ou à la valorisation touristique du territoire et des constructions incompatibles avec le voisinage des espaces urbanisés.



Orientation n°4 relative au littoral et à son arrière-pays et modalités d'application de la loi littoral

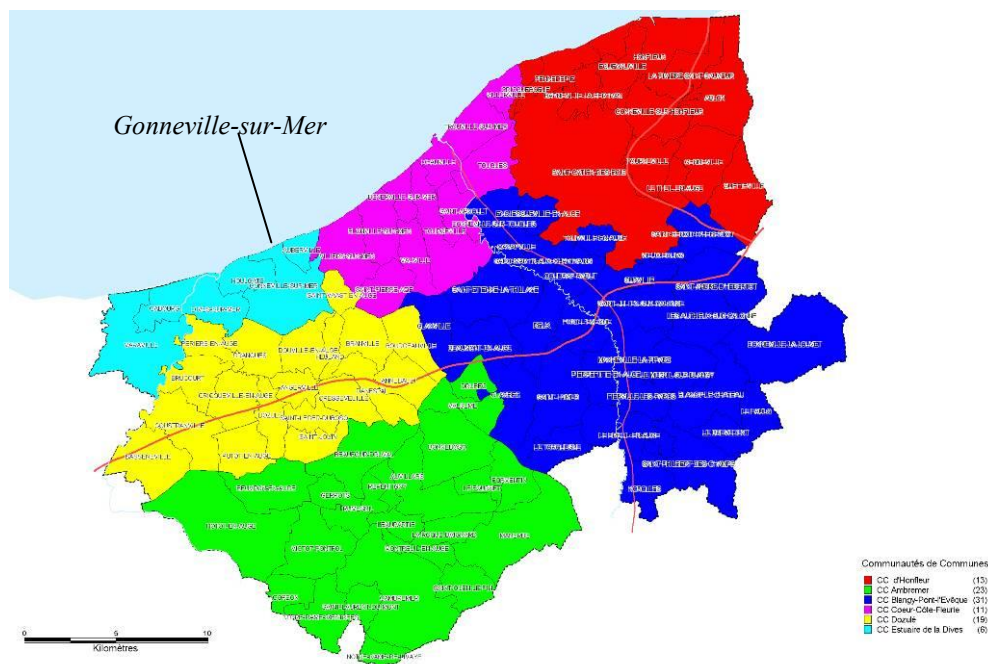
1.5.5. Le Schéma de Cohérence Territoriale Nord Pays d'Auge

Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)** est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de 2000. Il présente à l'échelle intercommunale les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement d'un territoire dans une stratégie de développement. Il constitue le cadre de référence pour les différentes politiques menées sur un territoire donné sur les thèmes de l'habitat, des déplacements, des équipements commerciaux, de l'environnement et de l'organisation de l'espace d'une manière générale.

Il assure la cohérence de ces politiques ainsi que celle des documents d'urbanisme élaborés à l'échelle des communes comme les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ou les Cartes Communales par exemple. **Ces documents spécifiques doivent être compatibles avec le SCOT.**

La commune de Gonneville-sur-Mer est incluse dans le périmètre du SCOT approuvé le 15 décembre 2007 et devenu exécutoire depuis le 3 mars 2008. Le périmètre du SCOT englobe 6 Communautés de Communes, soit 103 communes et plus de 73 000 habitants :

- La Communauté de Communes « Blangy-Pont l'Evêque Intercom »,
- La Communauté de Communes de Cambremer,
- La Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie,
- La Communauté de Communes d'Honfleur,
- La Communauté de Communes de l'Estuaire de la Dives,
- La Communauté de Communes de Dozulé.



Périmètre du SCOT

Suite à l'élaboration du diagnostic et du projet politique à travers le PADD, trois axes d'aménagement ont été définis pour le territoire du Nord Pays d'Auge dans le cadre du Document d'Orientations Générales⁴.

1. La nouvelle architecture du Pays d'Auge

- **Le redéploiement du territoire**

Le SCOT fait état de la nécessité de **répartir au sein du territoire** les activités de toute nature, de manière à économiser l'espace et à alléger la pression s'exerçant sur le littoral. Il s'agit aussi de permettre le développement d'un nouveau pôle d'emplois diversifié permettant de dynamiser le secteur industriel et tertiaire.

Plus particulièrement, le SCOT définit des orientations pour les espaces du Nord Pays d'Auge et pour le secteur dit du « Littoral ». Cet espace singulier a ainsi vocation à **poursuivre son développement mais de façon qualitative et plus économe**. Le SCOT distingue ainsi plusieurs axes de développement : *le renouvellement de stations balnéaires*, la nécessité de *limitation de l'urbanisation nouvelle*, la *préservation des qualités intrinsèques du littoral* (préservation des coupures d'urbanisation, valorisation des points de vue existants, interdiction de mettre en place de nouvelles installations légères de type campings...), *préservation de l'agriculture*. Enfin, il conviendra de tenir compte des *espaces sensibles*, espaces proches du rivage, définis dans le cadre de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine.

⁴ Le Document d'Orientations générales (DOG) est le document de référence du SCOT qui fixe les orientations et les prescriptions et représente le mode d'application pratique du SCOT.

- **Le maillage territorial**

Le territoire du SCOT s'insère dans un ensemble territorial multirégional et entend tenir compte des **dynamiques voisines** afin de coopérer avec les espaces et territoires voisins. Il s'agit de *mettre en œuvre un réseau maillé* de villes et bourgs répondant au développement des flux économiques et de population et des infrastructures de transport.

2 - Un cadre de vie adapté aux objectifs du territoire

- **L'environnement, composante du développement**

Le SCOT souhaite faire de **l'environnement un paramètre indispensable au maintien et au déploiement à long terme de l'attractivité du territoire et de son image**. Il s'agit de permettre une mise en valeur patrimoniale des sites et de favoriser la fonctionnalité et la pérennité des grandes entités naturelles et des écosystèmes. L'environnement est ainsi vu comme un véritable atout du développement territorial. Les orientations s'attachent ainsi à intervenir sur la *gestion des espaces d'exception, sur la qualité des milieux humides, sur les continuités écologiques et sur le maintien de la diversité des milieux ainsi que sur la mise en place des voies vertes et bleues*. Le secteur des Vaches Noires est identifié dans le cadre du SCOT comme espace d'exception à protéger et à valoriser et coupure d'urbanisation (maintien des continuités naturelles, évitement d'un développement urbain linéaire).

- **L'habitat, vecteur du développement**

Le SCOT souhaite favoriser un développement qualitatif pour maintenir l'attractivité du territoire. Le développement résidentiel doit pour ce faire être phasé et adapté aux différents espaces constituant le territoire du SCOT. Les projections démographiques ont déterminées un besoin de **6200 nouveaux logements d'ici à 2030**. Afin de s'harmoniser avec l'élaboration des Plan Locaux d'Habitat, il a été estimé que 700 nouveaux logements par an pour la période 2008-2013 satisferaient les besoins.

Pour atteindre ces objectifs les orientations suivantes sont définies : *Programmer les logements* (environ **140 logements par an** pourraient voir le jour **sur le territoire intercommunautaire**), *favoriser la diversité des modes d'occupation, des publics et des typologies* (variété de l'offre pour répondre aux besoins des différents ménages), la *diversité et la mixité sociale* (au moins 20% de logements sociaux doivent être réalisés dans les nouvelles opérations comportant au moins 30 logements), le *renouvellement et l'optimisation du tissu urbain pour le renforcement des bourgs* (évaluation des possibilités de renouvellement urbain), *développer les extensions urbaines en priorité en continuité des bourgs et enrayer la généralisation de l'urbanisation en diffus*, la création de nouveaux pôles qualitatifs sur l'arrière-pays, *prendre en compte la morphologie de l'existant pour organiser la densification ou la dé-densification progressive, généraliser l'urbanisme de projet* (maîtriser la qualité et les impacts des opérations d'ensemble), *prendre en compte les typicités architecturales et paysagères pour éviter la banalisation du bâti*.

- **Les paysages, infrastructures du développement**

Il s'agit ici de tenir compte des espaces de référence essentiels pour la prise en compte des motifs paysagers du territoire, de *favoriser la mise en œuvre des coupures d'urbanisation, d'inciter à la préservation de cônes de vue sur le patrimoine bâti et naturel, de valoriser les entrées de ville, de traiter les franges urbaines* en définissant des limites nettes entre d'une part les espaces urbains et d'autre part les espaces agricoles et naturels, *d'insérer l'urbanisation avec qualité dans son environnement topographique*, de limiter et *encadrer l'implantation des caravanes, mobile-homes et habitations légères de loisirs*, et enfin de *préserver et valoriser le patrimoine bâti*.

3 – Un mode de développement renouvelé

- **Modernité et croissance**

Cet objectif vise à définir la *création et qualité de parcs d'activités* aussi bien que la *requalification des sites d'activités anciens*. Il vise aussi à faire du développement du tourisme un vecteur d'attractivité du territoire. La *préservation de l'agriculture* constitue également une orientation majeure définie dans le cadre du SCOT (limitation de la consommation des espaces agricoles, maintien des activités dans sa fonction productive et de facteur de qualité des sols et paysages, possibilités d'évolution et de diversification...).

- **Les activités économiques et commerciales**

Le SCOT indique que les pôles commerciaux nouveaux répondront aux besoins locaux des nouvelles urbanisations et viseront à développer la diversité des commerces et services et à dynamiser l'économie résidentielle, dans la perspective de *création de véritables « pôles de centralité » présentant toute la diversité des fonctions urbaines*.

- **Les infrastructures de transport**

Dans une optique de soutien au développement économique et dans une perspective de limitation du trafic automobile se combinant aux mesures de protection de l'environnement, le SCOT décline les orientations suivantes : *développer les infrastructures ferroviaires et l'offre de transport par le fer, améliorer le réseau routier, préserver le caractère stratégique de l'aéroport de Deauville-Saint Gatien, étudier et mettre en œuvre les plans de déplacement et l'amélioration du transport des personnes*.

- **L'économie résidentielle et les services**

Le SCOT entend *maintenir et développer les équipements et les services à la population* afin d'être en mesure d'offrir un haut niveau de prestations aux résidents actuels et futurs.

- **La prévention des risques et la gestion des ressources**

Les orientations d'aménagement prévues dans le SCOT en matière de prévention des risques visent à *améliorer la lisibilité du contexte des risques* du point de vue du développement urbain, à définir des degrés de contraintes dans l'objectif de *rationaliser la prise en compte des risques*, à établir des mesures qui tendent à *améliorer la lutte contre les risques* et à favoriser la préservation en évitant de les aggraver notamment.

1.5.6. Le Programme Local d'Habitat

Un Programme Local d'Habitat (PLH) a été initié sur le territoire communautaire par la Communauté de Communes de l'Estuaire de la Dives. La première phase (diagnostic) a fait l'objet d'une validation. Les deux autres étapes (orientations et objectifs – programme d'actions) ont été arrêtées en l'absence de validation politique. Les conclusions du diagnostic sont toutefois reportées ci-après dans le chapitre « analyse démographique ».

1.5.7. Le Plan d'Occupation des Sols

La commune disposait sur son territoire d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 17 décembre 1981 et modifié à plusieurs reprises en 1985, 1990, 1994, 2001, 2004, 2007 et 2008.

Constatant que ce document pose des difficultés d'application et qu'il ne correspond plus aux objectifs d'aménagement et de développement de la commune, les élus ont décidé de réviser leur document sous la forme d'un Plan Local d'Urbanisme. *Voir chapitre détaillé ci-après.*

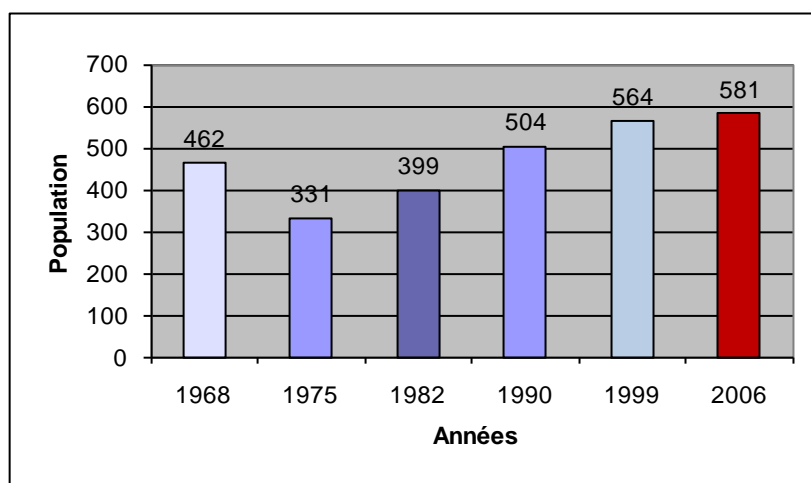
Le territoire communal est compris dans des périmètres de planification supra-communaux. Les orientations émises par ces différents documents devront être respectées dans le cadre du PLU. Plus particulièrement, les orientations définies par la Loi Littoral, la DTA et le SCOT devront être prises en compte.

2. Une évolution démographique croissante depuis quarante ans

L'analyse démographique, réalisée sur la base des données de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), repose sur deux sources complémentaires : les résultats du Recensement Général de la Population (RGP) de 1999 et les résultats du Recensement de la Population (RP) de 2006.

2.1. Une population communale en augmentation régulière

Évolution de la population entre 1968 et 2006



Sources : INSEE RGP 1999, RP 2006

Au dernier Recensement de la Population réalisé en 2006, Gonneville-sur-Mer comptait 581 habitants (dont 298 hommes et 283 femmes).

D'après les données statistiques, la population communale connaît depuis 1968 trois dynamiques démographiques particulières :

- une forte chute de son nombre d'habitants entre 1968 et 1975 (- 131 habitants, soit -39%),
- une importante hausse durant la période intercensitaire suivante 1975-1982 (+ 105 habitants, soit +21%),
- une évolution positive régulière depuis 1990 (+77 habitants, soit +15%).

La population de Gonneville-sur-Mer atteint ainsi en 2006, 581 habitants. **Les données communales indiquent quant à elles 605 habitants en 2009 et 666 habitants en 2011**, confirmant ainsi le processus démographique positif entamé ces dernières années⁵.

Comparatif de la croissance communale à l'échelle cantonale, départementale et régionale

Entité administrative	Population sans doubles comptes				Croissance		
	1982	1990	1999	2006	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Gonneville-sur-Mer	399	504	564	581	+3,0	+1,3	+0,4
Canton de Dozulé	12 251	12 637	13 870	14 678	+0,4	+1,0	+0,8
Calvados	589 559	618 478	648 299	671 342	+0,6	+0,5	+0,5
Basse-Normandie	1 350 979	1391 318	1 422 436	1 456 781	+0,4	+0,2	+0,3

⁵ Selon le recensement effectué en 2009, la population légale « 2009 » entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2012 faisait état de 631 habitants.

Sources : INSEE RGP 1999, RP 2006

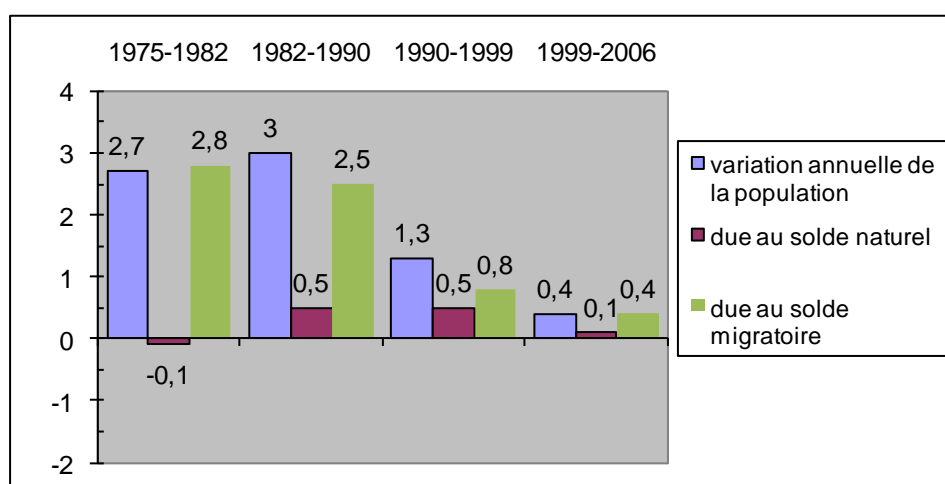
L'évolution de la démographie communale est similaire aux croissances départementales et régionales sur la dernière période censitaire et un peu plus faible que la population cantonale. La population de Gonneville-sur-Mer a toutefois précédemment connu une évolution plus forte au moment où le processus de croissance était plus lent aux autres échelles territoriales (1982-1990 et 1990-1999).

La croissance démographique qu'a connue la commune de Gonneville-sur-Mer depuis le début du XXI^e siècle a considérablement modifié le paysage urbain du village. Elle a par ailleurs contribué à une occupation disparate du territoire influençant les mutations du paysage.

Il conviendrait d'assurer le maintien de la population existante tout en privilégiant, au travers du PLU, une ouverture à l'urbanisation modérée et cohérente avec l'environnement, permettant d'assimiler durablement les populations nouvelles en prenant notamment en compte les capacités actuelles des équipements communaux et infrastructures existantes.

2.2. L'excédent migratoire, facteur de l'évolution démographique

Les variations de population entre 1975 et 2006



Source : INSEE RGP 1999, RP 2006

Le solde naturel représente la différence entre les naissances et les décès pendant la période donnée, tandis que le solde migratoire traduit quant à lui les mouvements migratoires, c'est-à-dire la différence entre les départs et les arrivées définitifs sur le territoire.

Entre 1975 et 1982, la hausse de la population communale s'explique par un solde migratoire positif associé à un solde naturel légèrement négatif (-0,1).

Durant les périodes censitaires suivantes, l'évolution démographique est positive avec des soldes migratoires et naturels positifs.

Le solde migratoire est un facteur important d'évolution de la population de Gonneville-sur-Mer. Celui-ci varie surtout en fonction des arrivées et des départs sur le territoire d'actifs. Ce phénomène est particulièrement illustré sur la période 1982-1990 où la commune a recensé de nombreuses arrivées sur son territoire (+2,8).

Si le solde migratoire est l'élément fédérateur de l'évolution de la population dans les années quatre-vingt et quatre-vingt-dix, il n'en reste pas moins que le solde naturel reste positif sur ces mêmes périodes et dévoile ainsi l'arrivée de jeunes ménages dans la commune durant ces périodes intercensitaires.

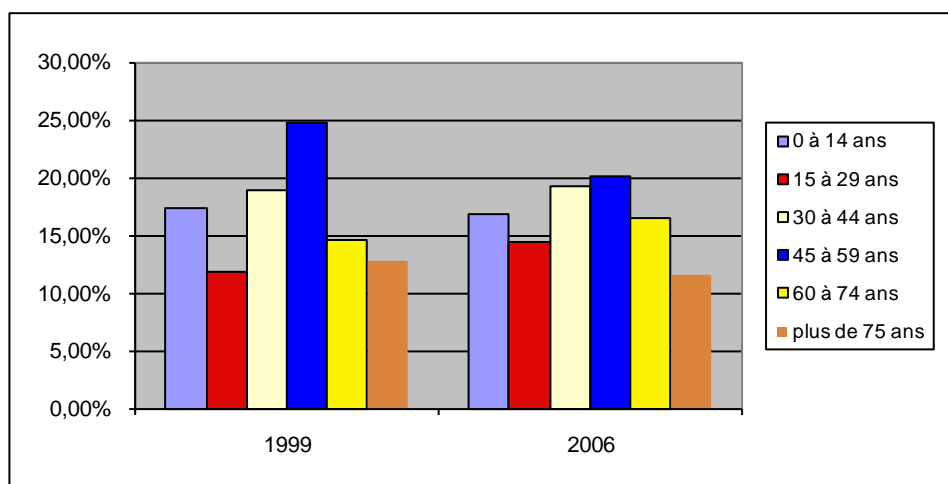
Au vu de l'augmentation de plus de 15% de la population entre 1990 et 2006 et des dernières données communales, le processus démographique entamé semble perdurer.

Si l'on croise l'évolution de la population communale à l'évolution de la population cantonale, tout laisse à penser que le solde migratoire devient une variante déterminante de l'évolution de la population. En effet, dans le canton, depuis les années 1990-1999, la croissance démographique est majoritairement imputable au solde migratoire. Ce processus découlant de l'afflux massif de population se réalise également à Gonneville-sur-Mer.

L'enjeu pour la commune est de maintenir l'attractivité communale et de maintenir le solde naturel positif en favorisant une rotation de la population ce qui permettrait de pérenniser sur le long terme les équipements publics. Cela pourrait passer également par un renforcement de l'offre du foncier disponible, notamment à travers l'identification de dents creuses.

2.3. Vers une harmonisation des structures par âge

L'évolution des classes d'âge entre 1999 et 2006



Source : INSEE RGP 1999, RP 2006

Le graphique ci-dessus permet de comparer l'évolution des classes d'âge dans la commune entre 1999 et 2006. Il met en évidence les caractéristiques communales suivantes :

- la classe d'âge la plus jeune est en très légère diminution depuis 1999 (-1 point) et représentait en 2006, 16% de la population,
- la part des 15-29 ans, connaissait une hausse passant de 12% en 1999 à 14% en 2006,
- la tranche des 30-44 ans était en très légère augmentation dans la population totale (+1 point) et représentait en 2006 un peu moins d'un cinquième de la population,
- la part des 45-59 ans était la tranche d'âge la plus représentée regroupant un quart de la population en 2006, cette classe d'âge était en baisse de 4 points,
- la représentation des 60-74 ans connaît une augmentation entre les deux recensements passant de 14 à 16%,
- enfin, la part des plus de 75 ans est en légère diminution. Toutefois cette classe d'âge représentait seulement 11 % de la population.

D'une manière générale, les différentes classes d'âge de la population de Gonneville-sur-Mer étaient bien réparties et enregistraient entre 1999 et 2006 une relative stabilité dans leur évolution. On assiste ainsi à **un lissage des classes d'âge** qui s'équilibre au fil des ans. La population se caractérise par une relative **dominance des classes d'âge d'actifs** (de 30 à 59 ans), reflet d'un solde

migratoire important de cette classe d'âge. L'échelle communautaire enregistre quant à elle un vieillissement de la population résidente. Ainsi, le poids des plus de 60 ans devient de plus en plus important dans la population totale communautaire et semble correspondre à l'installation de seniors extérieurs au territoire (source : Plan Local d'Habitat - CEDD).

Comparatif de la part des classes d'âge en 2006 aux différentes échelles territoriales

Entité administrative	0 - 14 ans	15 à 29 ans	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans et +
Gonneville-sur-Mer	18%	15%	19%	20%	16%	12%
Canton de Dozulé	19%	16%	20%	21%	16%	8%
Calvados	19%	21%	20%	20%	13%	7%

Source : RP 2006

Au niveau départemental, les données du recensement de 2006 font ressortir une répartition équitable entre les quatre premières classes d'âge. Les classes d'âge à l'échelle communale et cantonale présente une répartition similaire avec une part plus faible pour les 15-29 ans. La part de personnes âgées de plus de 75 ans à Gonneville-sur-Mer est quant à elle supérieure aux valeurs départementales et cantonales.

L'enjeu de la commune est d'accueillir une population hétérogène et diversifiée, dans un cadre maîtrisé, afin de garantir un équilibre entre les générations. L'accueil d'une population jeune reste un élément indispensable pour maintenir la vitalité du territoire. La prise en compte de l'ensemble des classes d'âge nécessitera une réflexion autour de l'offre diversifiée en logements (taille et type de logements) et en équipements communaux ou intercommunaux (structure d'accueil petite enfance, résidences pour les personnes âgées par exemples).

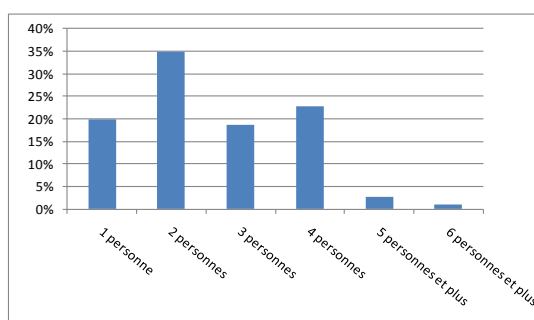
2.4. Le nombre, la composition et la taille des ménages

Selon les données du Plan Local d'Habitat, le nombre de ménage progresse. Sur la commune l'évolution enregistrée est comprise entre 15 et 30% entre 1990 et 1999. Ce phénomène semble perdurer.

Selon le recensement de 1999⁶, la majorité des ménages était composée de 2 à 4 personnes, soit environ 75%. Les **couples sans enfant** représentaient la part des ménages la plus importante avec 77 ménages sur 220. Seulement 3% des ménages étaient constitués de 5 personnes et plus, soit 8 ménages sur 220. En ce qui concerne les ménages d'une seule personne, ils représentaient un cinquième des ménages en 1999. Le diagnostic du PLH confirme cette tendance en mettant l'accent sur l'importance des résidents retraités s'établissant sur le territoire de la CEDD.

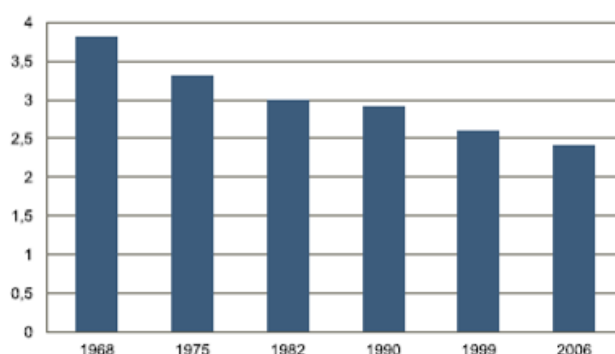
⁶ Les données relatives à la composition des ménages ne sont pas détaillées dans le Recensement de 2006 pour les communes de cette taille. Seules les informations issues du Recensement Général de la Population de 1999 ont été prises en compte.

Composition des ménages en 1999



Source : INSEE RGP 1999

L'évolution de la taille des ménages entre 1968 et 2006 à Gonneville-sur-Mer



Source : INSEE RP 2006

La taille des ménages connaît une **baisse régulière** depuis 1968 puis 1990 passant ainsi durant cette période de 2,9 occupants par foyer à moins de 2,5 personnes. Ce phénomène est dû au desserrement de la population qui s'explique en partie par le départ des populations jeunes quittant le foyer parental, l'éclatement des ménages créant des familles monoparentales et le vieillissement de la population augmentant le nombre de ménages d'une seule personne. Cette évolution est également constatée à l'échelle intercommunautaire.

Au vu de ces éléments, il semble important d'anticiper une demande en logements amplifiée par le phénomène de desserrement de la population.

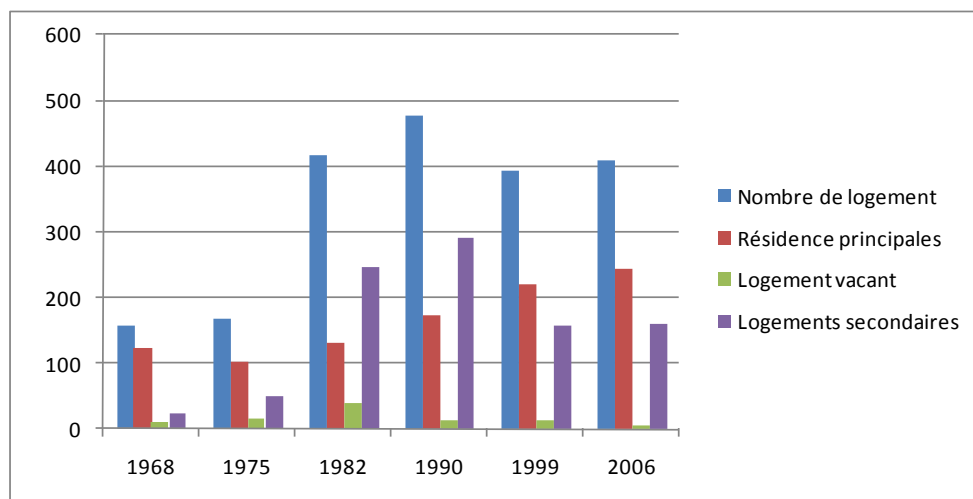
En ce qui concerne les ménages, l'enjeu communal est de continuer à prendre en compte leur évolution dans l'offre de logement tout en encourageant sa diversification afin d'éviter toute stigmatisation d'un type de ménage mono-spécifique.

La construction de nouveaux logements pourrait permettre de maintenir la population actuelle et d'augmenter la population dans un cadre maîtrisé. Il importe donc de proposer une offre en logement supplémentaire adaptée aux dynamiques communales (excédent migratoire, tendance au vieillissement de la population, diminution de la taille des ménages), en permettant, via une identification des dents creuses et terrains disponibles, d'augmenter le parc de logement et de répondre ainsi de manière cohérente et adaptée aux objectifs communaux.

3. Un parc de logements neuf

3.1. L'évolution du parc de logements et des types de logements

Une évolution croissante et régulière des résidences principales et plus contrastée pour les résidences secondaires depuis 1968



Sources : RGP INSEE 1999 et RP 2006

L'évolution du nombre de logements sur le territoire communal s'organise par hausses successives pour atteindre en 2006 près de 410 logements.

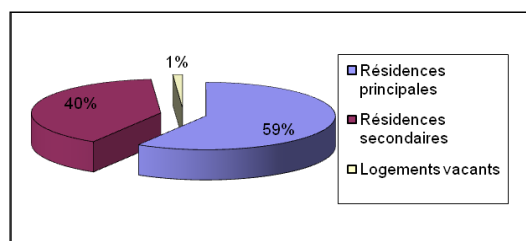
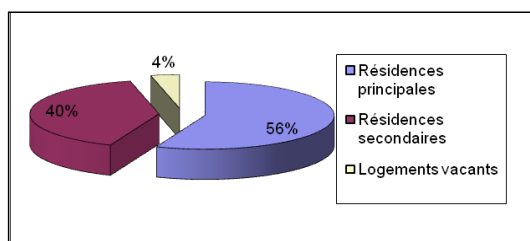
Le nombre de logement croît ainsi de manière régulière dans les années soixante et soixante-dix (156 et 168 logements), puis connaît une forte hausse durant les deux décennies suivantes (417 et 477 logements). Le recensement de 1999 fait état d'une baisse du nombre de logements sur le territoire communal (-85), tandis que les statistiques de 2006 montrent une légère croissance en matière de constructions neuves (+18).

Ces données sont toutefois à relativiser en fonction de la méthodologie statistique employée et du caractère touristique de la commune. En effet, l'évolution du nombre de logement sur le territoire est similaire à celle du parc de résidences secondaires. On retrouve ainsi pour ce type de logement les pics de construction des années quatre-vingt (+196 logements). Il était comptabilisé 158 résidences secondaires en 1999 et 166 en 2006. Il est également à noter la présence de 490 mobil homes en propriété sur la commune répartis sur différents terrains de camping privés en 2009.

L'évolution du nombre de résidences principales est quant à elle régulière et positive, passant ainsi de 122 à 243 logements en quarante ans, soit un doublement de cette typologie de logements, synonyme d'un certain maintien des habitants sur le territoire.

Il est enfin à noter la baisse quasiment régulière du nombre de logements vacants au profit d'un habitat plus stable, signe d'une certaine fixation de la population sur le territoire.

Un parc de logement dominé par les résidences principales



Sources : INSEE RGP 1999 et RP 2006

Le parc de logements était dominé principalement par les résidences principales⁷ en 1999 (56%) comme en 2006 (59%) suivi d'une forte part des résidences secondaires, qui tend à rester stable. Il est à noter que sur l'ensemble du territoire communautaire, seules les communes de Varaville, Dives-sur-Mer et Gonneville-sur-Mer présentent un parc de logement dominé par les résidences principales. Le nombre de logement vacants⁸ diminue quant à lui de façon régulière durant cette période censitaire sur le territoire communal, indicateur, selon le PLH, d'un marché tendu.

En 2006, le parc de logement est dominé par les résidences principales. Toutefois, au regard du contexte local touristique, il est important de prendre en compte les possibilités éventuelles de changement de destination d'habitat secondaire en résidence principale.

3.2. L'évolution des types de résidences principales

La part des logements individuels représente en 2006 presque la totalité de l'ensemble des logements à l'échelle communale.

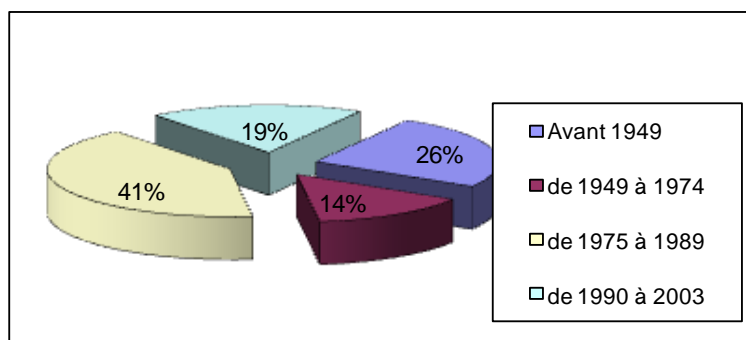
Cette part entre logement collectif et individuel reste également peu équilibrée à l'échelle du canton, du département et de la région (deux tiers de logements individuels pour un tiers de logement collectif) témoignant du contexte local rural.

Enfin, on notera que l'offre en matière de résidence principale reste relativement équilibrée en termes de superficie proposée. D'après les données du PLH, la taille moyenne des résidences principales tend à augmenter (évolution croissante du nombre moyen de pièces par logement) pour atteindre une superficie moyenne de 71m² tandis que celle des résidences secondaires, moins importante, est de 51 m².

En ce qui concerne le logement, la commune pourrait contribuer au développement du logement locatif, permettant d'accueillir des populations et types de ménages diversifiés. En matière de logement individuel, il sera nécessaire de mener une réflexion sur la reconquête des vides urbains et sur une densification de l'habitat afin de lutter contre l'étalement urbain.

3.3. Un parc de logement relativement récent

Époque de construction des résidences principales en 2006



Sources : RP de 2006

Selon les données du recensement de 2006, le parc de logements est relativement ancien dans la mesure où un peu plus d'un quart (26%) des résidences principales a été édifié avant 1949, soit 59 logements. Une seconde vague de construction a eu lieu durant les années soixante-dix et quatre-

⁷ Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par le ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages. (Définition INSEE)

⁸ Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...). (Définition INSEE)

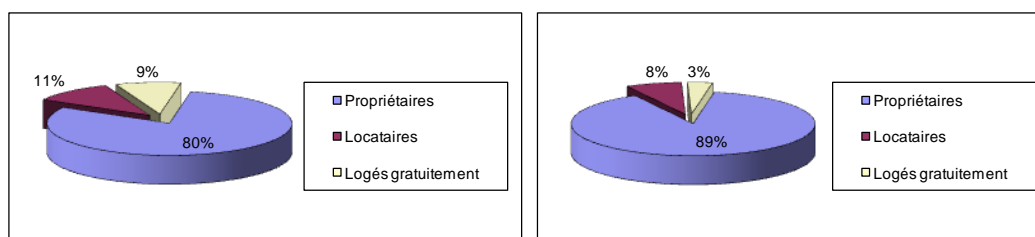
vingt puisque plus de 40% des constructions ont été érigées entre 1975 et 1989, soit près d'une centaine de logements.

Enfin, les données communales indiquent que plus d'une quarantaine de constructions nouvelles à usage d'habitation ont vu le jour sous la forme d'opération groupée ou individuelle depuis 2004, soit en moyenne près de 9 constructions par an. Les pics de constructions ont eu lieu en 2005 (19 constructions) et 2007 (11 constructions).

Il est à noter que les résidences secondaires se sont édifiées à partir de 1975 et présentent également dans leur ensemble un parc relativement jeune.

3.4. Une majorité de propriétaires

Le statut d'occupation des résidences principales en 1999 et 2006



Sources : RGP INSEE 1999, RP de 2006

Selon le recensement de 2006, le statut d'occupation du parc de logements a varié légèrement puisque 89 % des occupants des résidences principales sont des propriétaires et 8 % sont des locataires. La part des propriétaires connaît ainsi une légère hausse (+9 points) au détriment de celle des locataires (-3 points). En effet, sur 243 résidences principales en 2006 contre 220 en 1999, l'on trouve 217 propriétaires et 18 locataires.

La part des personnes logées gratuitement était quant à elle seulement de 3 % en 2006 et a connu une baisse de 6 points durant cette période.

Le statut d'occupation des logements à différentes échelles en 2006

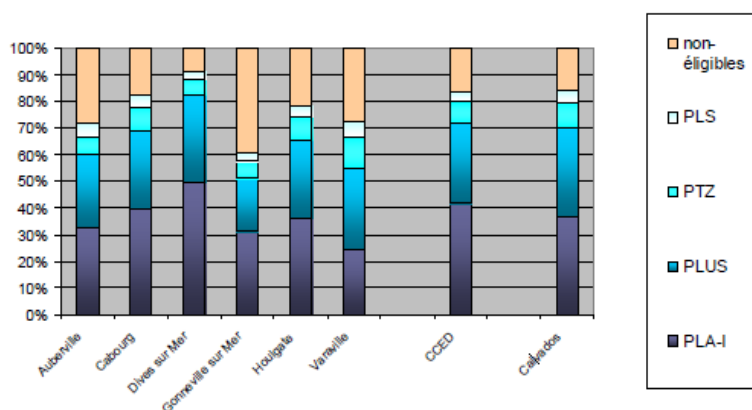
	Total propriétaires	Statut d'occupation (en %)		
		Propriétaires	Locataires	Autres
Gonneville-sur-Mer	217	90%	7%	3%
Canton de Dozulé	3 612	58,8%	38,3%	2,3%
Calvados	157 137	55,4%	42,4%	2,3%
Basse-Normandie	363 894	56,6%	39,3%	2,1%

Source : RP 2006

Comparés aux taux observés aux échelles cantonales, départementales et régionales, on remarque qu'en 2006, le taux de location (que ce soit dans le privé ou dans les HLM), était nettement inférieur. L'offre de logement locatif et notamment social semble donc insuffisante sur le territoire communal, poussant les ménages désireux de s'implanter sur le territoire à accéder à la propriété. La commune ne possède en effet aucun logement ou logement social. Il est à noter que l'offre locative sociale est concentrée sur les communes voisines, à savoir les villes de Dives sur Mer, Cabourg et Houlgate.

Enfin, on notera que les propriétaires occupants bénéficient sur le territoire communal de revenus élevés. La commune de Gonneville-sur-Mer n'accueille sur son territoire qu'une faible proportion de ménages modestes, financièrement non éligible au logement très social (source : PLH).

Estimation des % des ménages financièrement éligibles à différentes formes de logement aidé



La commune doit contribuer au maintien du logement locatif, facteur d'un plus grand renouvellement des populations, notamment des jeunes en attente d'accèsion à la propriété et à assurer la continuité des logements en accession, source de pérennité des services publics.

Par ailleurs, l'offre de logements sociaux reste un critère important à prendre en compte afin d'optimiser l'accueil d'une population demandeuse. Il est à ce titre, important de souligner que plusieurs programmes de logements de type accession et sociaux ont été engagés sur les communes de la CCED depuis les années 2000.

3.5. Des orientations supra-communales à respecter en matière de logement

Le Schéma de Cohérence Territoriale, comme le Plan Local d'Habitat, définissent, à partir de constats, certains objectifs en matière de logement. La commune devra ainsi respecter ces orientations.

Les diagnostics font en effet état d'une baisse structurelle à terme du volume de la construction neuve et de besoins particuliers, concernant notamment les ménages locaux actifs, les acquéreurs retraités, les acquéreurs de résidences secondaires. Il est à noter que les pratiques actuelles (prix du marché et offre de grandes parcelles) rendent difficiles l'accèsion des primo-accédants et l'édification de logements aidés.

Les éléments suivants ont ainsi été analysés :

- Des besoins en logement liés à l'évolution démographique et à la réduction de la taille des ménages,
- Des besoins en logement liés à l'implantation des séniors relativement aisés (alternance des résidences principales et secondaires),
- Des besoins en logements pour les ménages « locaux » actifs, financièrement modestes.
- Une nécessité d'équilibrage et de réponse adaptées entre ces différentes demandes

Les parcours résidentiel doivent ainsi être facilités. Les différents types de logement (locatif, social et accession) doivent être intégrés dans les réflexions des communes. La notion de mixité générationnelle doit également être prise en compte afin d'assurer l'édification de logements pour les séniors.

Enfin, l'un des objectifs du SCOT en matière de politique de logement est de favoriser **l'équilibre territorial en matière d'habitat entre résidences principales et secondaires.**

La réalisation d'un nouveau parc de logement devra tenir compte des spécificités communales et répondre aux besoins identifiés. Les objectifs communaux en matière d'accueil de nouvelles populations devront répondre aux orientations fixées par le SCOT et le PLH.

Il pourra être favorisé un parc de logement individuel s'insérant harmonieusement dans l'environnement et répondant aux caractéristiques architecturales locales. La commune pourra également réserver des terrains au développement de logements sociaux afin de répondre aux enjeux de mixité sociale.

4. Activités économiques, services et équipements publics

4.1. L'activité agricole et forestière

D'après le Recensement Général Agricole (RGA) de 2000, la Superficie Agricole Utilisée (SAU) était de 333 hectares. D'après les surfaces déclarées en 2006, la SAU serait de 322 hectares et occuperait 26% de la surface totale de la commune. Il est à noter que 85 % de la SAU est occupée par des prairies permanentes ou temporaires. Précisons que cette superficie concerne celle des exploitations ayant leur siège dans la commune quelle que soit la localisation de ces terres, dans la commune ou ailleurs. Elles ne peuvent donc être comparées à la superficie totale du territoire. Elle caractérise l'activité agricole des exploitants. La surface moyenne des exploitations (24 ha) est inférieure à celle des exploitations du département (64 ha en 2006).

En 2000, il était recensé sur le territoire communal 15 exploitations agricoles. D'après les données communales, on comptabilise en 2009, **13 exploitations** ayant pour activités l'élevage (cheptel bovin, chevaux et quelques ovins) et les cultures légumières, fruitières et fourragères. La production animale est majoritaire sur ce secteur puisque l'essentiel de la surface exploitée est constituée de surfaces toujours en herbe (95 % de la SAU des exploitations).

Il est à noter que le GAEC du Manoir d'Heuland, situé au Sud-Est du territoire communal, exploite un élevage de 100 vaches laitières déclaré en 2008 au titre de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Une **enquête agricole** a été réalisée dans le cadre du PLU via l'envoi d'un questionnaire à l'ensemble des exploitants agricoles⁹. Ce dernier avait pour vocation d'interroger les exploitants sur le type d'activités exercées, sur la situation et le fonctionnement de leur structure, sur le devenir de l'exploitation (type d'activités, âge des exploitants, projets...). Quinze questionnaires ont été remis et leur analyse fait état des conclusions suivantes :

- **Localisation de sièges d'exploitation.** 3 sièges d'exploitation sont situés en dehors de la commune (Douville-en-Auge, Heuland, Beaufour- Druval).
- **Type d'exploitation :** Les exploitations se répartissent en fonction des activités d'élevage¹⁰ : Equin (2) / Bovin (9), équin et bovin (2) et de cultures (2) dont une atypique (Zen Farm – cultures asiatiques).
- **Contraintes et nuisances :** Les bâtiments d'exploitations sont essentiellement des bâtiments de stockage du matériel et des animaux, aucun bâtiment bruyant n'est recensé. Une seule ICPE est recensée sur le territoire.
- **Pérennité de l'activité :** L'ensemble des exploitants est jeune et actif. Un seul départ à la retraite est prévu (2011) et concerne une activité d'élevage bovin située chemin de Ricqueville. L'exploitant concerné ne fait pas état de reprenneur. 3 exploitants ont plus de 60 ans (élevage de bovins et de chevaux ou de bovins situés dans les secteurs de Ricqueville, de la Montagne et de la Forge) et 3 ont plus de 70 ans (cultures situées chemin de Saint Vaast, élevage au niveau du lieu-dit la Bruyère, élevage au niveau du bourg –centre). Toutefois, aucun d'entre eux n'a signifié un éventuel départ à la retraite comme un reprenneur ou un projet de développement ou de diversification. Les exploitants concernés n'ont ainsi pas fait mention d'une éventuelle cessation d'activités à court et moyen terme.
- **Projets :** Les questionnaires font ressortir un certain besoin en matière de terres agricoles (Zen Farm, Haras de Colleville, Chemin de la Montagne). L'un des exploitants a fait part de

⁹ L'enquête a porté sur 15 réponses d'exploitants interrogés ayant ou non leur siège sur la commune. Ces questionnaires se trouvent annexés au présent document.

¹⁰ Dans le cadre de l'enquête, certains des exploitants ont fourni les plans d'épandage demandés. Les réponses réceptionnées se trouvent annexés au présent document.

son souhait d'extension d'un bâtiment de stockage du matériel (EURL Cahagniet), un second de la création d'un bâtiment pour le transfert de son siège (GAEC du manoir d'Heuland), un troisième la construction d'une stabulation pour l'élevage (EARL du Bois Aunay). L'exploitation située chemin du Pré Tavernier a un projet de réalisation de bâtiments pour un élevage bovin. Enfin, il est à noter qu'une activité de pisciculture est présente au niveau des étangs du Drochon, avec des projets d'extension en cours.

Les réflexions concernant l'extension du village doivent prendre en compte **l'activité des exploitations et leurs éventuels périmètres de réciprocité, afin d'éviter toute nuisance réciproque. Il s'agit de permettre aussi à l'activité de se maintenir et de se développer.**

Gonneville-sur-Mer doit préserver et maintenir l'outil agricole comme acteur économique sur le territoire communal. Pour cela, une attention particulière devra être portée sur d'éventuelles réductions des espaces agricoles ainsi que sur les éventuelles extensions de l'urbanisation en direction des exploitations existantes.

Une étude a également été menée sur les éventuels **changements de destination** de certains bâtiments agricole (*voir étude complète en annexe*) au titre de l'article L. 123-3-1°. Les conclusions de cette étude font état de deux bâtiments, situés dans le secteur du Chemin de la Montagne, présentant un bon état général et des caractéristiques architecturales intéressantes.

Il est enfin à noter que la **loi Littoral s'applique également aux bâtiments agricoles**. Bien que le SCOT identifie la préservation de l'activité agricole comme axe majeur, le **principe d'unité et de regroupement** des bâtiments agricoles (nécessité liée à l'activité, distance entre les bâtiments) doit être respecté.

Gonneville-sur-Mer appartient à la petite région agricole du « Pays d'Auge ». Elle est par ailleurs concernée par les Appellation d'Origine Contrôlée suivantes :

- Calvados,
- Calvados Pays d'Auge,
- Cidre Pays d'auge,
- Pommeau de Normandie,
- Livarot,
- Camembert de Normandie,
- Pont l'Evêque.

Le territoire communal comprend par ailleurs un couvert forestier composé pour partie de masses boisées (ensemble de bois, bosquets...) ou d'un maillage bocager dense, présenter un rôle hydrique et anti-érosif. Une zone forestière de la commune est dotée d'un plan simple de gestion, à proximité du « château de Dramard ».

Certains Espaces Boisés Classés ont par ailleurs été définis sur le territoire communal. Ces espaces sont soumis à autorisation, sauf celle prévue dans les documents de gestion forestière (plan simple de gestion ou aménagement) ou prévue à l'arrêté préfectoral d'autorisation de coupes par catégories du 4 octobre 2006.

Gonneville-sur-Mer doit maintenir ses caractéristiques bocagères, notamment aux abords et dans les zones urbanisées. Les Espaces Boisés Classés peuvent être maintenus dans le cadre du PLU.



4.2. L'activité commerciale

La commune dispose de quelques commerces sur son territoire : Auberge « au Clos des Pommiers », vente à la ferme le Bois Aunay, élevage d'escargots à la Cagouille Normande.

Pour leurs besoins en commerces de proximité et zones commerciales, les habitants se rendent dans les communes voisines de Houlgate, Dozulé, Dives-sur-Mer, Cabourg ou encore Villers-sur-Mer.

4.3. L'activité artisanale et autres entreprises

Plusieurs activités artisanales sont recensées sur la commune de Gonneville-sur-Mer dont une entreprise d'espaces verts, un paysagiste, une entreprise d'élagage, deux plombiers, un menuisier, un architecte, une entreprise agricole et de terrassement, une société d'informatique, un artiste-peintre, une société de jouets en bois et enfin un cabinet de relaxation.

Une zone d'activité intercommunale est par ailleurs présente sur la commune de Dives-sur-Mer.

4.4. L'activité industrielle

Une activité industrielle est présente sur le territoire. Il s'agit de l'entreprise de Transport Mainier.

4.5. Les services et les professions libérales

Les habitants se dirigent vers la commune de Houlgate, Dozulé, Dives-sur-Mer, Cabourg ou encore Villers-sur-Mer pour accéder à l'ensemble des services et professions libérales.

4.6. Les activités et les modes d'hébergement touristiques

L'activité touristique est fortement développée sur le territoire. Afin d'accueillir les flux touristiques (la population est cinq à six fois plus importante durant la période estivale et atteint ainsi plus de 3500 personnes), de nombreuses structures d'accueil sont présentes sur le territoire.

On recense ainsi :

- 4 campings (campings les Ammonites, les Falaises, La Castel, Arkema),
- 5 chambres d'Hôtes,
- 10 meublés de tourisme.

Il est par ailleurs à signaler que plusieurs activités sont présentes sur la commune ou à proximité. Le golf de Beuzeval, les étangs du Drochon (pêche et petite restauration), le restaurant du Golf... contribuent ainsi à développer cette activité.



Camping, étangs, golf

Enfin, plusieurs sentiers de randonnée le parcourent. Deux circuits « Mer et Campagne » et « Les Deux Fontaines » jalonnent ainsi le territoire.

Voir carte ci-après.

4.7. Les équipements et services publics

4.7.1. L'école maternelle et l'école primaire

Il n'est pas recensé d'écoles sur le territoire communal.

Les écoles primaires de Houlgate, Villers-sur-Mer, Dives-sur-mer, Cabourg et Dozulé regroupent les enfants scolarisés du secteur. Les communes de Houlgate et Villers-sur-Mer assurent leurs circuits de ramassage scolaire.

4.7.2. Les collèges et les lycées

Les collégiens fréquentent le collège Paul Eluard, situé à Dives-sur-Mer, le collège Louis Pergaud de Dozulé et les collèges André Maurois et Saint-Joseph de Deauville.

Les lycéens se rendent quant à eux dans les lycées généraux de Deauville, Caen et Lisieux.

Le transport scolaire est assuré par le Conseil Général.

4.8. Les équipements communaux

La commune dispose des équipements publics suivants :

- D'une mairie (route de Dozulé),
- D'une salle polyvalente, d'une capacité de 120 places (route de Dozulé),

En matière d'équipements sportifs, Gonneville-sur-Mer est dotée de terrains de sport, de pétanque (aire stabilisée) et de volley-ball (aire équipée).

La commune a indiqué manquer d'un bâtiment pour le stockage du matériel des employés communaux.

4.9. Le tissu associatif

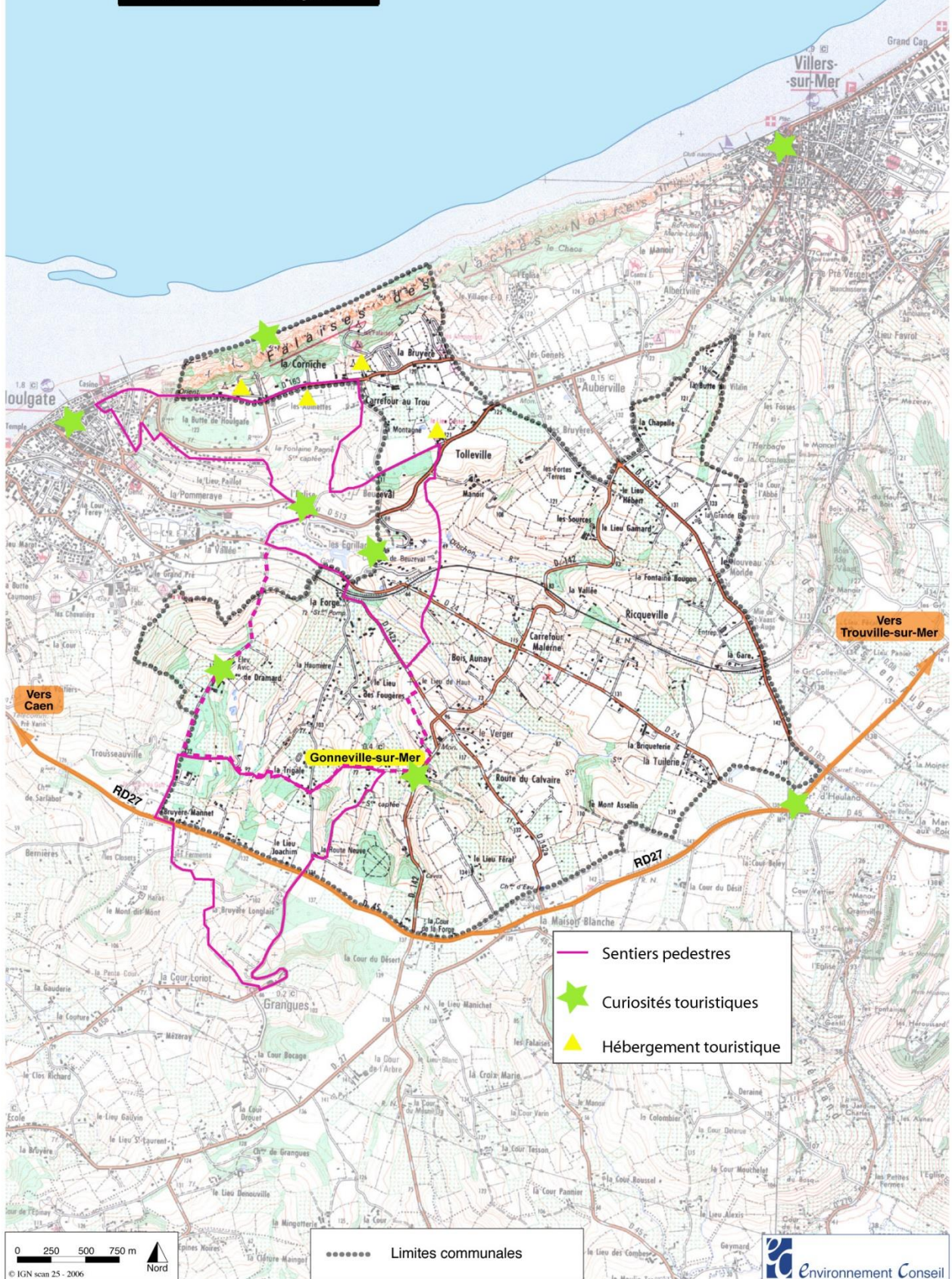
La commune possède un tissu associatif composé de quelques associations à caractère sportif; culturel, social et de vie locale (Association Culture et Loisirs, Union Nationale des Anciens Combattants, Association le temps de Vivre, Association des Artistes Amateurs, Association Corps Accord).

Le tissu économique local, dispersé sur le territoire, est bien développé et dominé par l'activité touristique et agricole. Les besoins des habitants en matière d'équipements et services sont satisfaits par la présence d'un bon maillage à proximité. Le PLU devra répondre aux principes de mixité fonctionnelle fixés dans la loi SRU et autoriser ainsi le développement de ce type de prestations non nuisantes aux abords des zones habitées.

L'intégration des projets agricoles et la prise en compte des nuisances réciproques devront par ailleurs guider les choix d'implantation de l'urbanisation.

Commune de Gonneville-sur-Mer
Plan Local d'Urbanisme

Activités touristiques



5. L'Emploi

5.1. Une population active stable et occupée

L'emploi des 15-64 ans à Gonneville-sur-Mer et son canton entre 1999 et 2006

	1999		2006	
	Dozulé	Gonneville-sur-Mer	Dozulé	Gonneville-sur-Mer
Population (15-64 ans)	9 102	381	8 753	385
Actifs	6 393 (70,2%)	263 (68,8%)	5 987 (68%)	257 (66,8%)
Actifs occupés	61,5%	62,5%	57,8%	60,5%
Chômeurs	8,7%	6%	10%	6,2%
Inactifs	2 709 (29,8%)	118 (31,2%)	2 766 (32%)	128 (33,2%)
Retraités ou pré-retraités	10,3%	10%	9%	17,1%
Elèves, étudiants, stagiaires non rémunérés	9,3%	10,5%	10,6%	7,5%
Autres inactifs	10,1%	10,8%	12,5%	8,6%

Sources : INSEE RGP 1999 et RP 2006

Entre 1999 et 2006, la population active de Gonneville-sur-Mer a connu une légère baisse de l'ordre de 6 actifs. La part des actifs occupés a perdu deux points tandis que celle des chômeurs restait stable.

La progression est du même ordre à l'échelle cantonale concernant le nombre d'actifs occupés, mais le taux de chômage est en hausse.

Parallèlement, le taux d'inactifs plus élevé sur la commune qu'au niveau du canton, a augmenté entre les deux recensements. Cette hausse est notamment due à l'arrivée importante de retraités (progression de 7 points). La part des autres inactifs (représentés par les hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler, chômeurs non déclarés) et des étudiants a quant à elle diminué au niveau communal et suit une évolution contraire au paysage cantonal.

Évolution de la population active entre 1999 et 2006

	1999	2006
Population active (15-64 ans)	381	385
Population active occupée	263	257
Chômeurs	23	24
Taux d'activité (%)	91,3%	66,8%
Taux de chômage (%)	8,8%	9,3%

Sources : INSEE RGP 1999 et RP 2006

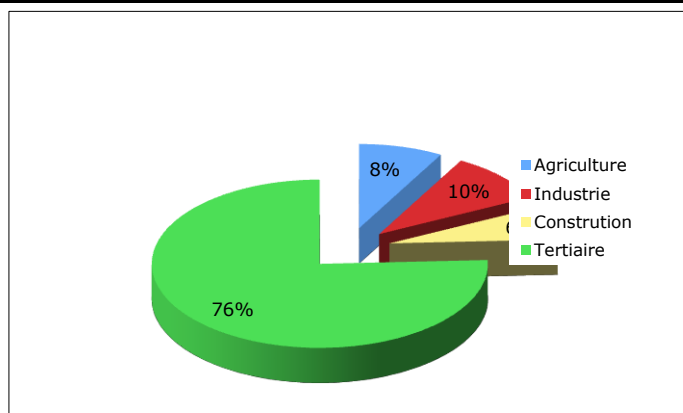
D'après le recensement de 2006, la population active occupée représentait 257 personnes. Le taux d'activité, rapporté sur l'ensemble de la population âgée de 15 à 64 ans, était de 67%. Il était en régression par rapport à 1999, et légèrement supérieur au taux d'activité national qui était de 63,6% au recensement de 2006. Quant au taux de chômage, ce dernier a légèrement augmenté (8,8% à 9,3%) entre les deux derniers recensements. Le taux de chômage de Gonneville-sur-Mer est supérieur au taux de chômage national (7,9%) enregistré également en 2006.

L'enjeu en matière de population active est de permettre une stabilisation des taux afin notamment de maintenir un équilibre entre les populations actives et inactives dans le but de pérenniser les activités existantes.

5.2. Des actifs principalement tournés vers le service

5.2.1. Le type d'activités¹¹

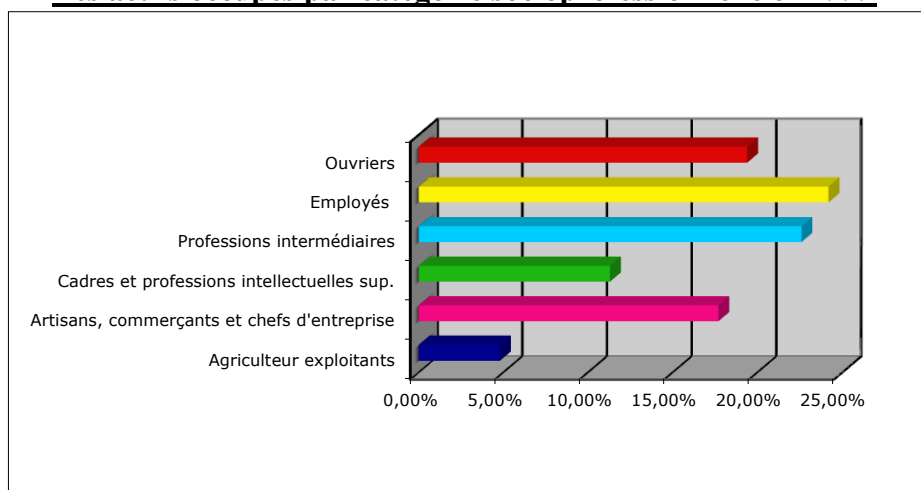
La répartition des actifs occupés selon l'activité économique en 1999



Source : INSEE RGP 1999

En 1999, la population des actifs occupés de Gonnevill-sur-Mer était majoritairement présente dans le secteur tertiaire avec plus de 7 actifs occupés sur 10. Ils se répartissaient ensuite dans les secteurs de l'agriculture (8%) et de l'industrie (10%) et de la construction (6%)

Les actifs occupés par catégorie socioprofessionnelle en 1999



Source : INSEE RGP 1999

Les employés suivis des professions intermédiaires et des ouvriers étaient les catégories socioprofessionnelles les plus représentées à Gonnevill-sur-Mer en 1999, soit 66% de la population des actifs occupés. Il est à noter que les professions intermédiaires représentent les personnels occupant une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés et ceux travaillant dans l'enseignement, la santé et le travail social ; parmi eux, les instituteurs, les infirmières, les assistantes sociales.

Les catégories des cadres et professions intellectuelles, et artisans, commerçants et chef d'entreprises représentaient respectivement quant à elles 11 et 18% de la population des actifs occupés. Les agriculteurs exploitants étaient minoritaires dans le paysage professionnel ne représentant que 12 personnes.

¹¹ Les données relatives aux catégories socioprofessionnelles ne sont pas détaillées dans le Recensement de 2006. Seules les informations issues du Recensement Général de la population de 1999 ont été prises en compte.

Catégorie socioprofessionnelle selon le type d'activité économique

		Catégorie socioprofessionnelle						TOTAL
		Agriculteurs	Artisans, commerçants	Cadres	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	
Activité économique	Agriculture	12	4	0	0	0	4	20
	Industrie	0	12	0	4	0	8	24
	Construction	0	4	0	4	4	4	16
	Tertiaire	0	24	28	48	56	32	188
	TOTAL	12	44	28	56	60	48	248

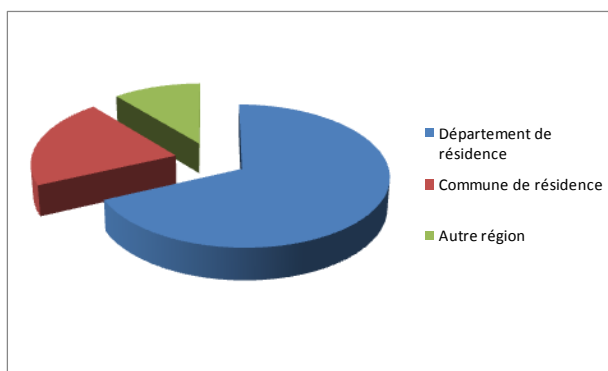
Source : INSEE RGP 1999

Le secteur du tertiaire regroupe la majorité de la population active, soit 188 personnes sur 248 personnes actives ayant un emploi. Le secteur de la construction était plus faiblement représenté avec seulement 16 personnes actives. Concernant le domaine de l'agriculture, on comptait 12 agriculteurs et 4 ouvriers et 4 commerçants.

Trois catégories socioprofessionnelles sont majoritairement représentées, à savoir : les employés (60), les professions intermédiaires (56) et les ouvriers (48). Le nombre de cadres est quant à lui plus faible (28). En ce qui concerne les artisans et les commerçants, on en comptabilisait en 1999 44.

5.3. Les migrations alternantes

Les migrations domicile-travail des actifs de la commune en 2006



Source : RP 2006

En 2006, parmi les 237 actifs, seulement 49 travaillent à Gonneville-sur-Mer, soit 21% des actifs. La grande majorité des actifs est conditionnée par les déplacements domicile-travail (80%). Ce phénomène de migration pendulaire a lieu majoritairement vers le département de résidence.

Les données du Plan Local d'Habitat indiquent quant à elles que la moitié des salariés (49%) habitant le territoire communautaire y travaillent¹².

L'ensemble du département du Calvados constitue un bassin d'emploi pour les actifs de la commune de Gonneville-sur-Mer et plus particulièrement les zones urbaines littorales, Caen et Lisieux (70%). 11% des actifs se rendent dans les départements limitrophes appartenant notamment à la Haute-Normandie.

Peu de personnes vivent et travaillent à Gonneville-sur-Mer. La très grande majorité des actifs est amenée à se rendre dans une autre commune pour travailler.

6. Au regard de la fréquence des migrations pendulaires, il est important que la desserte soit de qualité. L'enjeu sera également de maintenir et de développer les activités sur le territoire communal afin de limiter le niveau de migrations pendulaires.

¹² Les salariés concernés appartiennent en majorité aux classes d'âge âgées pour des salaires inférieurs à 2000€.

Circulation et déplacements

6.1. Une commune bien drainée en infrastructures

Le territoire de Gonneville-sur-Mer est traversé par les routes départementales 163 (passant à l'Est du territoire) et 45 (longeant le territoire à son extrémité Sud), reliant la côte depuis l'échangeur autoroutier et plus particulièrement les villes de Houlgate et Dives-sur-Mer.

Par ailleurs, le territoire est desservi par un réseau de routes départementales :

- La **route départementale 24** qui traverse la commune du Sud-Est au Nord-Ouest en direction d'Houlgate,
- La **route départementale 142a**, traversant le territoire selon un axe Sud-Est au Nord-Ouest en direction d'Houlgate,
- La **route départementale 142**, traversant le finage communal du Sud au Nord-Est relie les différents hameaux entre eux avec l'appui d'un réseau de routes communales,
- La **route départementale 163** relie Houlgate à Auberville selon un axe Ouest – Est et longe la côte,
- La **route départementale 513** relie les villes de Houlgate et Villers-sur-Mer selon un axe Est-Ouest.

Enfin, Gonneville-sur-Mer se situe à moins de dix kilomètres de **l'autoroute A13 reliant Rouen à Caen**.

Il est également à noter la présence d'une ligne de chemin de fer littorale pour le fret et le transport de voyageurs reliant Trouville/Deauville – Dives/Cabourg.



La Gare

6.2. Les servitudes et contraintes liées aux infrastructures de transport

6.2.1. Axe classé à grande circulation

La commune n'est traversée par **aucune voie classée route à grande circulation**. Elle n'est donc pas concernée par l'application de l'article L. 111-1-4° du Code de l'Urbanisme.

6.2.2. Arrêté de bruit

La loi bruit du 31 décembre 1992 complétée par un arrêté relatif au bruit des infrastructures routières du 5 mai 1995 pose le principe de la prise en compte des nuisances liées aux infrastructures de transport terrestre.

Aucune des dessertes locales existantes sur le territoire ne fait l'objet d'un arrêté de bruit.

6.3. Les services de transport

La commune de Gonneville-sur-Mer n'est pas desservie par les lignes régulières du réseau BusVerts du département. Toutefois la ligne 20 (Honfleur-Caen) passe à proximité en desservant les communes d'Auberville et Houlgate.

Par ailleurs, le Conseil Général du Calvados a mis en place un service à la demande en taxi (Taxibus). Gonneville-sur-Mer fait partie des communes desservie par ce type de transport.

6.4. Les caractéristiques de la circulation

6.4.1. La sécurité routière

Le territoire communal est traversé par les RD 513 et 163. Ces routes sont des axes de transit pour les convois exceptionnels de toutes catégories.

En 2003 et 2005, deux accidents (blessés) ont été recensés sur le territoire (sur les RD 142 et 24) et ont concerné des véhicules légers.

6.4.2. Les déplacements

Les déplacements motorisés

Les données statistiques de l'INSEE indiquent qu'en 2006, 97% de la population communale était dotée d'au moins une voiture. La part des particuliers ayant deux voitures ou plus a par ailleurs augmenté entre les dernières périodes intercensitaires passant de 51% en 1999 à 56% en 2006.

Les nombreuses extensions résidentielles et la densification du bâti ainsi que l'attrait touristique du secteur contraignent de manière importante la circulation dans les parties agglomérées, engendrant plusieurs phénomènes :

- La plupart des voies internes aux différents lotissements réalisés cette dernière décennie sont en impasse ou comprennent des aires de retournement,
- Des flux de véhicules important, où prédomine la voiture automobile particulière, sont à noter durant la saison touristique, occasionnant des pics de circulation l'été et le week-end.

Le Conseil Général, consulté dans le cadre de la présente étude rappelle quelques conditions à respecter pour une bonne prise en compte de la sécurité routière. Ainsi, pour toute création d'accès sur le domaine public routier départemental, une obtention de permission de voirie doit être obtenue.

Les déplacements piétons

Il est à noter la présence du schéma régional de Basse Normandie des Véloroutes, validé en 2002.

L'extrémité Est de la RD 163 ou route de la Corniche fait l'objet d'un aménagement par le Département. Cet itinéraire cyclable est inscrit au Plan Vélo Départemental (section Bénouville / Deauville). Au regard de la zone touristique et de la présence des campings ainsi que de l'étroitesse de la voirie, les accotements ont en effet été aménagés de manière à permettre une circulation aisée et sécurisée des cyclistes.

La desserte des piétons est souvent rendue difficile par l'absence de cheminements spécifiques. Les accotements sont peu larges et difficilement praticables.

Il est toutefois à noter la présence de chemins de randonnées parcourant le finage communal.

Un plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics prévu en application de la loi du 11 février 2005 sur l'accessibilité est en cours sur le territoire communal.

6.4.3. Le stationnement

86% des habitants avait en 2006 au moins un emplacement réservé au stationnement.

La politique de stationnement a été prise en compte sur le territoire. Ainsi une aire de stationnement a été aménagée au pied de la mairie, dans le centre-bourg du village. Il est également à noter que la majorité des constructions disposent de places de stationnement sur la parcelle privative n'obstruant ainsi pas les voies par un stationnement « sauvage ». Au vu de l'étroitesse d'une partie du réseau viaire, il conviendra de pérenniser ce système stationnement en dehors des voies publiques.

La mobilité ne constitue pas un enjeu majeur pour le PLU de Gonneville-sur-Mer. Il conviendra toutefois de porter attention dans le projet à :

- un bouclage de la voirie sur le réseau viaire existant dans les futures zones d'extension et à une desserte piétonne de ces secteurs,
- une bonne fluidité des véhicules en prenant en compte la gestion du stationnement à la parcelle.

7. Les réseaux, la défense incendie et la gestion des déchets

Voir également le dossier « annexes sanitaires ».

7.1. L'alimentation en eau potable

7.1.1. Situation existante

L'alimentation et la distribution en eau potable des habitants de Gonneville-sur-Mer sont gérées en régie par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable du Plateau d'Heuland¹³.

Le captage Miocque, situé sur la commune près du bourg-centre et appartenant à la mairie d'Houlgate a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique en date du 8 septembre 2008. Ce captage d'une capacité de 450m³ par jour n'alimente que peu la commune, les eaux sont en effet dirigées gravitairement vers les réservoirs de Caumont et alimente ainsi la commune d'Houlgate.

Un second captage dit de la Cour aux Lièvres et le forage de la Maison Blanche appartenant également au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable du Plateau d'Heuland, permet l'alimentation en eau potable de la commune.

La station de pompage de la Cour aux Lièvres est équipée de deux pompes produisant 270 m³ par jour. L'eau est envoyée vers le réservoir semi-enterré de la Maison Blanche. Le forage de la Maison Blanche produit quant à lui 360 m³ par jour. L'eau est envoyée dans le château d'eau, doté d'une capacité de 300 m³.

La qualité de l'eau distribuée est conforme à la réglementation pour l'ensemble des paramètres recherchés.

La consommation moyenne par habitant sur une année est de 166 m³

Sur le plan quantitatif, la ressource actuelle répond aux besoins moyens. Des solutions techniques ont par ailleurs été apportées afin de combler le déficit en période estivale sur le littoral. La question de la sécurité d'approvisionnement en eau potable de façon durable est donc solutionnée.

Le PLU devra prendre en compte le périmètre de protection de la « source Miocque », celui de la source « Cour aux Lièvres » ainsi que celui du forage de « Maison Blanche. (Voir cartographie ci-après).

7.1.2. Situation future

La production couvre les besoins actuels de la commune, le captage pouvant satisfaire une augmentation de la population.

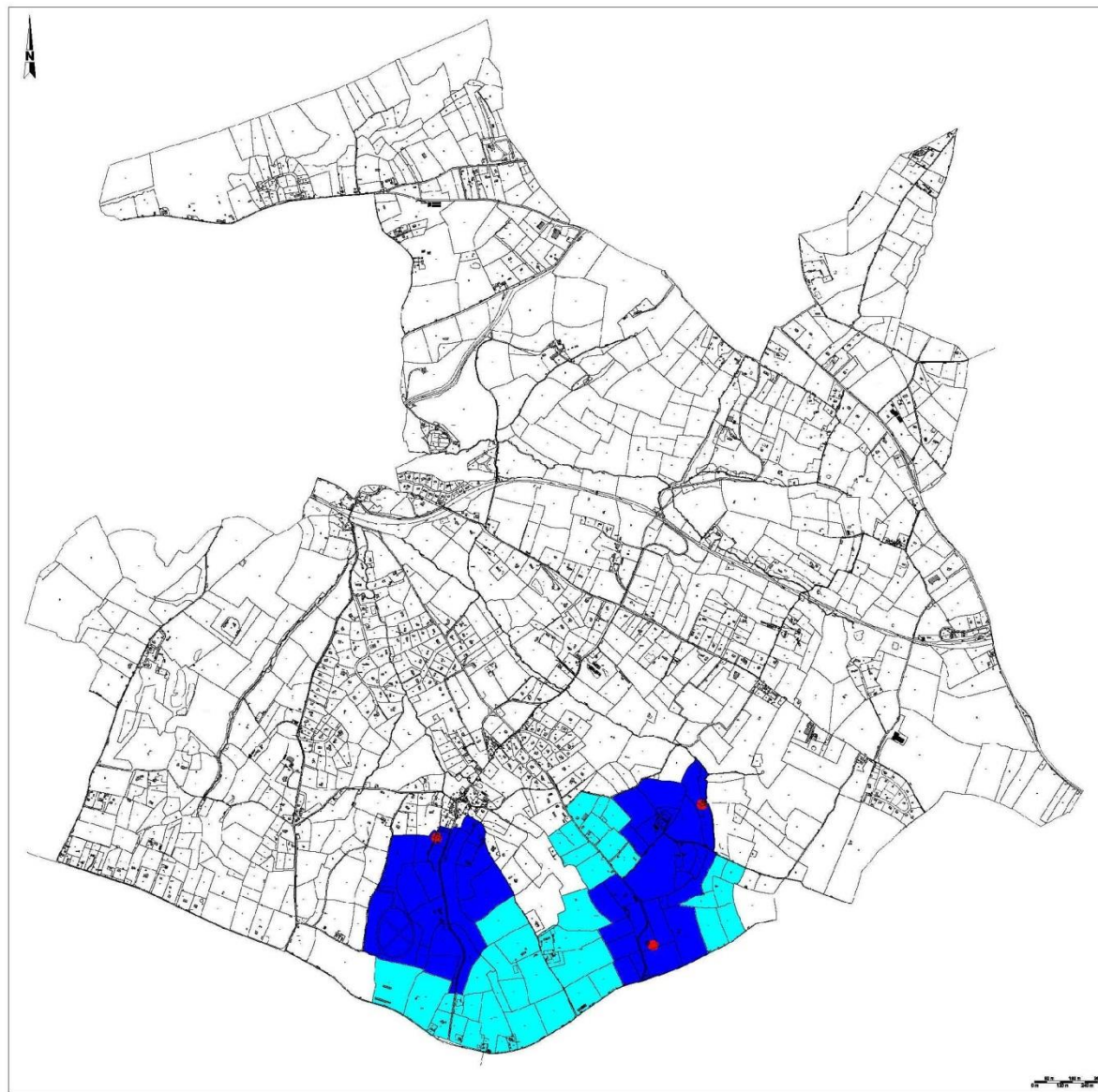
¹³ Ce syndicat regroupe les communes d'Angerville, Brucourt, Cricqueville en Auge, Douville-en-Auge, Gonneville-sur-Mer, Grangues, Heuland, Périers en Auge, Saint Vaast en Auge et les communes côtières d'Auberville et d'Houlgate.

Commune de
Gonneville-sur-Mer
PLAN LOCAL D'URBANISME
Annexes sanitaires :
localisation des captages

Légende

-  Captage (distributeur public)
-  Périmètre de protection rapprochée
-  Périmètre de protection éloignée



7.2. L'assainissement

7.2.1. Situation existante

Eaux pluviales

La commune n'est pas dotée d'un réseau de collecte des eaux pluviales de type unitaire.

Seuls quelques avaloirs sur les chaussées et fossés ont été mis en œuvre pour assainir quelques points délicats de voirie et chemins ruraux. Ce sont des ouvrages limités, principalement situés dans le bourg et dont les eaux sont évacuées vers le ruisseau de Gonneville.

Pour l'ensemble de la commune, les eaux pluviales sont drainées par le réseau hydrographique superficiel, fossés et réseaux.

Eaux usées

La Communauté de Communes de l'Estuaire de la Dives possède la compétence assainissement. Une partie de la commune (La Butte aux Vilains, le chemin de Ricqueville, le secteur du Golf de Beuzeval, le CD 24, Le Carrefour Malherme, les sources Gamard le secteur de Tolelville, la route du Calvaire, le chemin de l'église, la route de Grangues, le chemin du Bois, la route de Dives, le chemin de Dramard, le chemin du Four ainsi que le chemin de la Montagne) est desservie par un réseau de collecte en eaux usées amenant celles-ci vers la commune de Houlgate puis vers la station d'épuration de Cabourg. Cette dernière, fonctionnant par membranes dispose d'une capacité de 70 000 équivalents habitants.

Un système de réseau gravitaire et de postes refoulement permet de gérer les eaux usées.

7.2.2. Situation future

Le quartier de la Gare et la route de Lisieux font l'objet d'un projet de raccordement.

7.3. L'électricité

7.3.1. Situation actuelle

L'ensemble des constructions est desservi par le réseau électrique. Aucune chute de tension n'est signalée.

7.3.2. Situation future

Aucun renforcement du réseau électrique n'est programmé ou projet d'extension prévu, le projet étant situé dans les zones déjà urbanisées de la commune.

7.4. La défense incendie

Le PLU est assujéti aux dispositions générales :

- Du code général des collectivités territoriales, et notamment aux articles L. 2122-24, L. 2212-1 à 5 relatifs aux pouvoirs de police municipale du maire (prévention des risques, couverture opérationnelle),
- De l'arrêté ministériel du 1er février 1978 approuvant le règlement d'instruction et de manœuvre des sapeurs pompiers communaux,
- De la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951 relative à la défense contre l'incendie.

Cette circulaire précise notamment que :

- Les poteaux incendie doivent être alimentés par une canalisation d'un diamètre au moins égale à 100 mm et fournir un débit minimal de 17 litres par seconde sous une pression de 1kg/cm^3 ,
- Les poteaux incendie doivent être positionnés à une distance allant de 100 à 400 mètres entre eux selon la caractéristique du risque à défense (courant ou particulier) ainsi que son isolement. Cette distance est déterminée à l'issue d'une analyse de risque détaillée.

La défense extérieure contre l'incendie peut également être assurée par un moyen naturel ou artificiel équivalent à moins de 400 mètres de l'habitation par les chemins praticables et permettant de disposer de 120 m^3 d'eau en moins de 2 heures. Ce dispositif devra être conforme à la fiche technique de l'aménagement d'un point d'eau.

Ces points d'eau doivent être implantés en bordure de chaussée carrossable et il est nécessaire de les faire réceptionner par le S.D.I.S. dès leur aménagement terminé.

7.4.1. Situation existante

La commune appartient au Service Départemental d'Incendie et de Secours d'Houlogate. Elle est dotée des défenses suivantes montrant des débits suffisants :

- Poteau incendie n°1, situé sur le Chemin de l'église, ayant un débit de $156\text{ m}^3/\text{h}$,
- Poteau incendie n°7, situé au lieu-dit « La Tuilerie », ayant un débit de $68\text{ m}^3/\text{h}$,
- Poteau incendie n°8, situé au carrefour Malerne, ayant un débit de $54\text{ m}^3/\text{h}$,
- Poteau incendie n°9, situé au lieu-dit « Le Bois d'Aunay »,
- Poteau incendie n°10, situé Résidence Le Verger, ayant un débit de $90\text{ m}^3/\text{h}$,
- Poteau incendie n°11, situé Résidence Le Petit Manoir, ayant un débit de $74\text{ m}^3/\text{h}$,
- Poteau incendie n°12, situé route du Calvaire, ayant un débit de $86\text{ m}^3/\text{h}$,
- Poteau incendie n°13, situé Chemin de l'église, ayant un débit de $63\text{ m}^3/\text{h}$,
- Poteau incendie n°14, situé au lieu-dit « Le Bourg », ayant un débit de $72\text{ m}^3/\text{h}$,
- Poteau incendie n°15, situé chemin du Presbytère, ayant un débit de $61\text{ m}^3/\text{h}$,
- Poteau incendie n°16, situé chemin de l'Aumône, ayant un débit de $71\text{ m}^3/\text{h}$,
- Poteau incendie n°17, situé lotissement des Fougères, ayant un débit de $72\text{ m}^3/\text{h}$,
- Poteau incendie n°18, situé au hameau de Gonnevillle, ayant un débit de $69\text{ m}^3/\text{h}$,
- Poteau incendie n°19, situé au lieu-dit « Bas de la route Neuve », ayant un débit de $66\text{ m}^3/\text{h}$,
- Poteau incendie n°20, situé au lieu-dit « La Haumière », ayant un débit de $77\text{ m}^3/\text{h}$,
- Poteau incendie n°21, situé Route Neuve, ayant un débit de $66\text{ m}^3/\text{h}$,
- Poteau incendie n°22, situé Haut de la Route Neuve », ayant un débit de $55\text{ m}^3/\text{h}$,
- Poteau incendie n°23, situé carrefour D142/D45 ayant un débit de $89\text{ m}^3/\text{h}$,
- Poteau incendie n°55, situé Chemin de Bruyère Mannet, ayant un débit de $40\text{ m}^3/\text{h}$,
- Poteau incendie n°57, situé Chemin de Dramard, ayant un débit de $30\text{ m}^3/\text{h}$,
- Poteau incendie n°62, situé sur la RD 142, ayant un débit de $84\text{ m}^3/\text{h}$,
- Poteau incendie n°66, situé Chemin de Saint Vaast, ayant un débit de $159\text{ m}^3/\text{h}$,
- Poteau incendie n°67, situé sur la RD 163, ayant un débit de $76\text{ m}^3/\text{h}$,
- Poteau incendie n°68, situé Quartier de la Gare, ayant un débit de $152\text{ m}^3/\text{h}$,
- Poteau incendie n°80, situé au camping Lieu Castel, ayant un débit de $72\text{ m}^3/\text{h}$,
- Poteau incendie n°81, situé au camping de la Falaise, ayant un débit de $114\text{ m}^3/\text{h}$,
- Poteau incendie n°82, situé chemin de la Bruyère, ayant un débit de $137\text{ m}^3/\text{h}$,
- Poteau incendie n°88, situé chemin du Sémaphore, ayant un débit de $80\text{ m}^3/\text{h}$,
- Poteau incendie n°94, situé au Golf de Beuzeval, ayant un débit de $78\text{ m}^3/\text{h}$,
- Poteau incendie n°95, situé au Golf de Beuzeval, ayant un débit de $37\text{ m}^3/\text{h}$.

La commune peut également compter sur les quatre points d'eau suivants :

- Citerne de 120 m³ située sur le chemin de Dramard,
- Citerne de 120 m³ située au lotissement de la Trigale,
- Citerne de 120 m³ située résidence du Bois Mannetot,
- Bâche de 30 m³ située sur la RD 24.

Commune de Gonneville-sur-Mer
Plan Local d'Urbanisme

Défenses Incendies



7.4.2. Situation future

En cas d'extension du village, ce réseau nécessitera probablement d'être renforcé à certains endroits. Le cas échéant, il conviendra de mettre en conformité certains poteaux d'incendie afin d'obtenir un débit minimum de 60 m³/h sous 1 bar de pression dynamique.

A défaut, la mise en place de réserves artificielles, dimensionnées selon le débit d'alimentation devra permettre de disposer de 120 m³ d'eau utilisable en 2 heures.

Dans le cadre des extensions de l'urbanisation, toutes les constructions devront être situées à moins de 200 mètres, par chemins praticables, de ces équipements. Quand le risque est particulièrement faible, cette distance peut être portée à 400 mètres, une analyse de risque étant alors nécessaire

7.5. Les déchets

7.5.1. Situation existante

La Communauté de Communes de l'Estuaire de la Dives (CCED) possède la compétence collecte et traitement des déchets ménagers.

Le ramassage des ordures ménagères et des bacs de tri sélectif est effectué une fois par semaine. Le service de gestion des déchets de la CCED collecte en porte à porte et en point de regroupement les ordures ménagères le lundi et la collecte sélective le mercredi. Il est à noter que certains petits chemins de la commune sont collectés via un camion approprié, le lundi en ordures ménagères et le vendredi en collecte sélective.

Les objets encombrants sont quant à eux collectés une fois par bimestre.

Concernant le tri sélectif, la collecte du verre se fait en point d'apport volontaire. Des bornes à verre sont situées au niveau de la sortie du bourg sur la D342 et sur le parking du golf.

7.5.2. Situation future

Le développement de la commune ne présente pas de problème de collecte des déchets

8. Les Servitudes d'Utilité Publique

Code	Servitude
EL9	Passage des piétons sur le littoral
AS1	Conservation des eaux
AC1	Monuments Historiques
AC2	Protection des Sites naturels
I.4	Electricité
I.3	Servitudes relatives à l'établissement et à l'exploitation des canalisations de transport de gaz
I.1	Servitudes concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression
T1	Voies ferrées
T7	Servitudes aéronautiques
PM1	Servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles ¹⁴
AS1	Protection des captages d'alimentation en eau potable ¹⁵

Liste des servitudes (source : Porter à Connaissance)

¹⁴ Le Plan de Prévention des Risques Mouvement de terrain des Falaises des Vaches Noires vaut Servitude d'Utilité Publique.

¹⁵ L'arrêté préfectoral du 8 septembre relatif à la protection des captages d'eau potable vaut Servitude d'Utilité Publique.

**DEUXIEME PARTIE :
ETAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT**

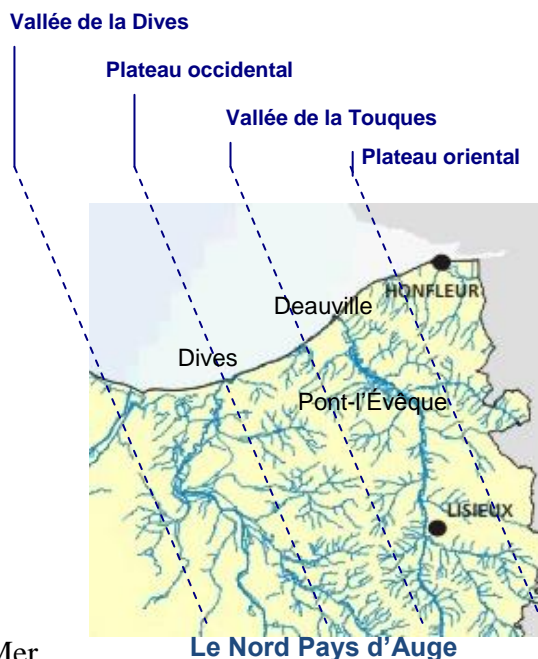
1. Le milieu physique

1.1. La topographie : entre vallées et versants

« Le Nord Pays d’Auge est structuré par les vallées de la Dives et de la Touques ». Ces deux larges vallées, investies en leur fond par les fleuves côtiers qui leur ont donné leur nom, sont orientées selon un axe Nord-Nord-Ouest/Sud-Sud-Est en délimitant deux plateaux principaux dont les versants présentent une morphologie de cuesta.

L’altimétrie dépasse 130 mètres sur les parties les plus hautes et offre ainsi ponctuellement des contrastes forts dans le paysage littoral.

La morphologie particulière du territoire, liée à la présence de plateaux aux versants souvent doux, engendre une grande variété de relief qui, associée au contexte géologique, donne lieu à une grande diversité des milieux environnementaux.



Plus particulièrement la commune de Gonneville-sur-Mer

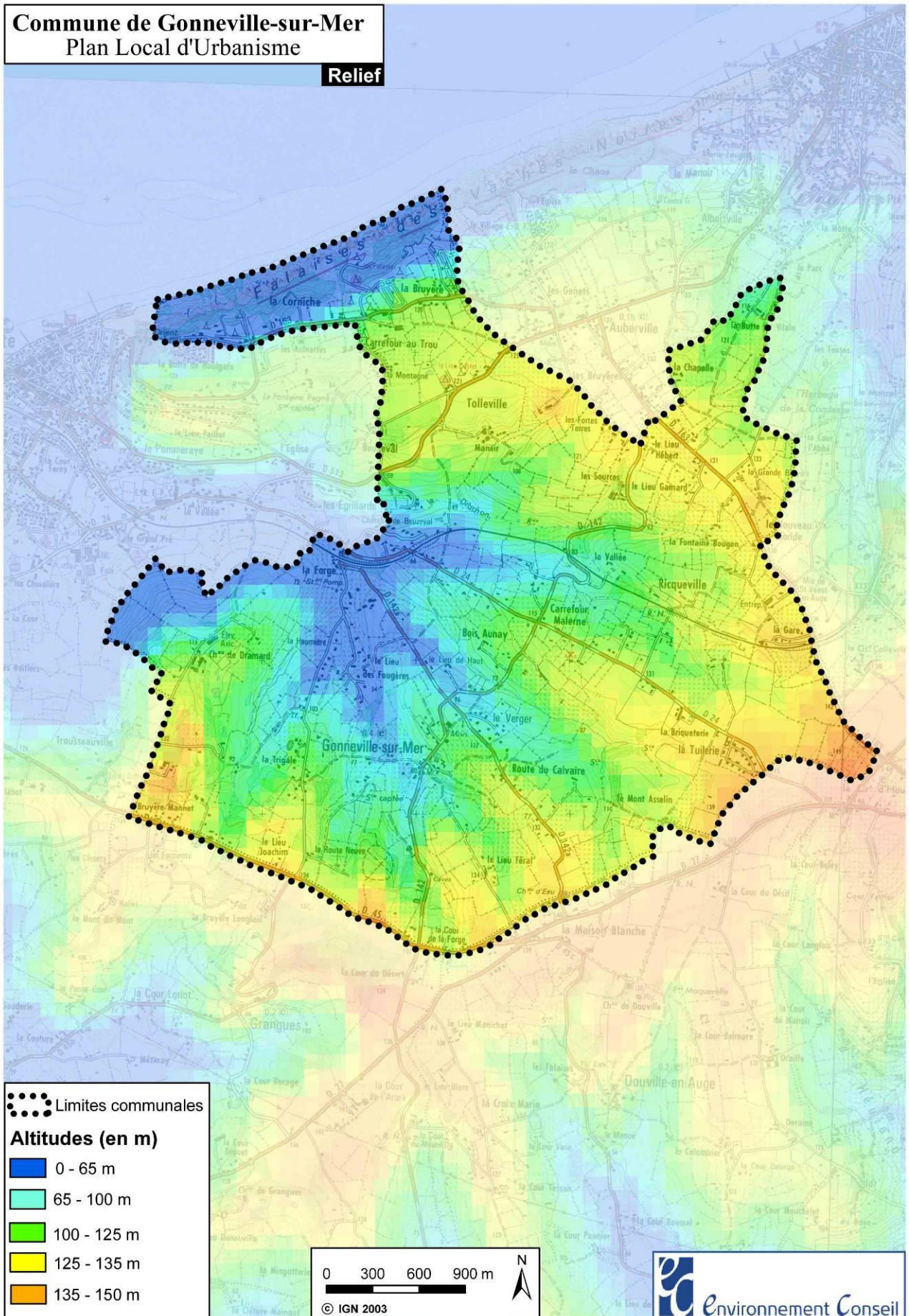
se situe sur le plateau occidental. Le paysage offre un relief marqué composé de falaises abruptes au Nord (130 mètres d’altitude au niveau des Vaches Noires), et d’un système de vallées encaissées scindant l’ensemble du territoire. Le territoire communal s’étend ainsi dans un espace où les fortes ondulations se succèdent. Les variations topographiques oscillent ainsi de moins de 50 à plus de 120 mètres. A noter que l’altitude maximale est répertoriée à l’extrémité Sud-Est du territoire au niveau de la Croix d’Heuland (149 mètres d’altitude).

Les zones bâties sont dispersées sur les parties moyennes et hautes des versants (50 mètres pour le Lieu des Fougères, 80 mètres pour le village centre, 140 mètres au niveau de la Tuilerie, 130 mètres pour la Grande Bruyère, 120 mètres pour le Lieu Hébert, 116 mètres pour la Butte aux Vilains…

Le relief présente un enjeu majeur au niveau des parties urbanisées. Le contexte local érosif et les potentiels mouvements de terrain sont en effet à prendre en compte dans le projet urbain. A l’instar de l’urbanisation actuelle, il conviendra de favoriser un urbanisme qui se déploiera parallèlement aux courbes de niveau.

Commune de Gonneville-sur-Mer
Plan Local d'Urbanisme

Relief



1.2. Le climat et la qualité de l'air

1.2.1. Un climat aux amplitudes faibles

« Le Nord Pays d'Auge a un climat humide et doux de type océanique, caractérisé par une température moyenne annuelle de 10°C et une pluviosité comprise entre 900mm et 800mm par an en moyenne ». L'observation des températures et précipitations au cours de la période 1971-2000 montre que :

- la température moyenne maximale n'excède pas 24°C,
- la température moyenne minimale n'atteint pas 0°C,
- les précipitations moyennes mensuelles ne sont jamais inférieures à 44mm pour le mois le chaud de l'année (août),
- les précipitations moyennes mensuelles approchent les 80mm pour le mois ayant la plus forte pluviosité (novembre).

Le climat du Nord Pays d'Auge offre donc peu d'amplitude tant en ce qui concerne les températures que les précipitations et donne ainsi aux milieux environnementaux un contexte favorable de développement.

1.2.2. Une qualité de l'air favorable

Consécutivement à la Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996, l'ensemble des régions françaises est doté d'un Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) visant à constituer un outil à la fois d'information, de concertation, mais aussi de planification en faveur de la réduction des pollutions atmosphériques.

À l'échelle de la région Basse-Normandie, les investigations réalisées montrent une pollution « classique » modérée, voire faible, avec cependant des concentrations fortes en poussières en suspension sur certains sites.

De façon générale, **la qualité de l'air dans le territoire est bonne** car comparativement au reste du département du Calvados, aucune des grosses industries les plus polluantes ne s'y trouve. Le dépassement des taux définis par les objectifs de qualité est ponctuellement observé mais il demeure en général un phénomène de circonstance qui peut notamment être influencé par les rejets de l'industrie havraise située plus au Nord.

1.3. La géologie et l'hydrogéologie

1.3.1. Région géologique et couches affleurantes

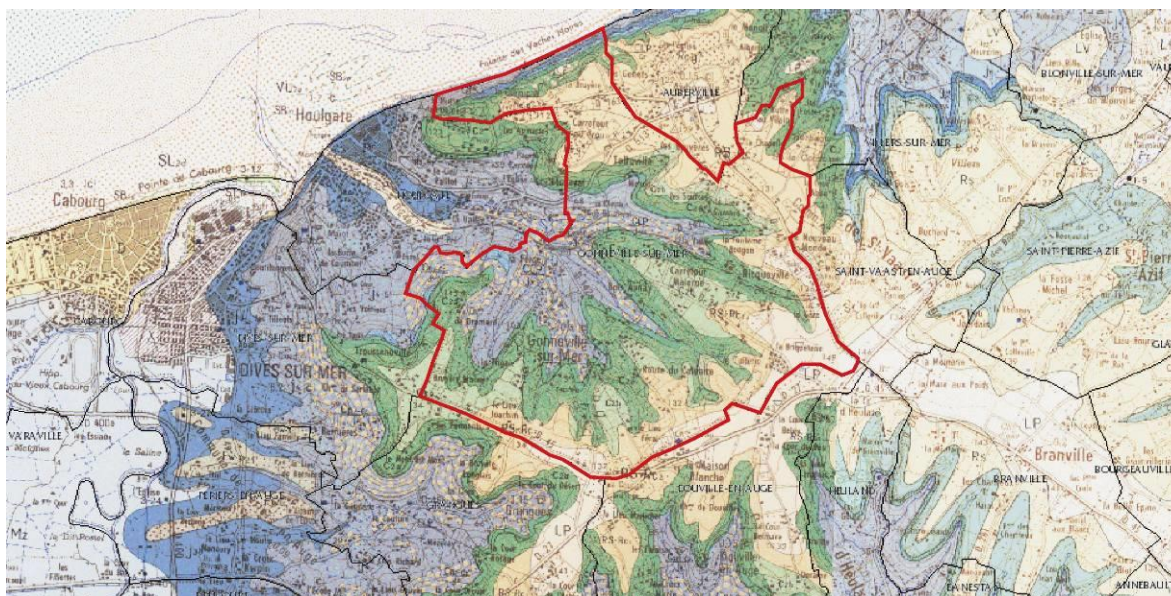
Le Nord Pays d'Auge appartient à l'extrémité occidentale du bassin sédimentaire parisien et comprend pour l'essentiel des formations géologiques du jurassique et créacé.

On distingue sur le territoire de Gonneville-sur-Mer plusieurs régions géologiques bien distinctes :

- En fond de vallée les **argiles** bleues du callovien et de l'oxfordien qui sont sous-jacentes au **calcaire** du rauracien peuvent être observées.
- Puis sur les hauts des versants les **marnes argiles et sables** du Séquanien et de l'Albien suivis par les **calcaires crayeux** du Cénomaniens sont présents.
- Enfin, les sommets des plateaux reçoivent des **loess et argiles** à silex.

C'est en raison de cette succession de formations meubles puis massives et dures que l'érosion a formé le relief de cuesta existant aujourd'hui et qui génère un contexte favorable aux glissements de terrain et aux ruissellements.

Au regard de la pluviométrie du secteur et du caractère meuble de certaines formations géologiques, le territoire s'insère dans un contexte de forte érosion, qui lors d'orages très violents peut voir apparaître des coulées de boues. En outre, le phénomène d'écoulement fort des eaux est accentué par les argiles à silex qui imperméabilisent le sommet des plateaux et constituent un apport de sédiments parfois important dans les cours d'eau.



Carte géologique, zoom sur la commune de Gonneville-sur-Mer
(Source : www.infoterre.brgm.fr)

1.3.2. L'hydrogéologie

La nature de la ressource en eau exploitée en vue d'alimenter l'adduction est d'origine souterraine et intéresse dans le Nord Pays d'Auge exclusivement l'aquifère du Cénomane. Ce dernier consiste en une nappe libre réactive à la pluviométrie et incluse dans une formation de craie montrant des phénomènes de karst. La ressource est protégée des pollutions de façon très relative par un niveau de silex issu de la décalcification même de la Craie.

Le territoire semble présenter ainsi une configuration favorable à l'exploitation de sa ressource en eau souterraine.

1.3.3. Le schéma départemental des carrières

D'après le Schéma Départemental des carrières du Calvados, aucune carrière exploitée n'est présente sur le territoire communal.

1.4. L'hydrologie

Outre sa façade littorale de près de deux kilomètres, l'hydrologie sur le finage communal se caractérise par la présence du Drochon, classé en première catégorie piscicole, et de plusieurs ruisseaux. Du Sud-Ouest au Nord-Est, on trouve ainsi le ruisseau du Bois Mannetot, le ruisseau de Gonneville, le ruisseau de la Fontaine Petot, le ruisseau de Tocqueville, le ruisseau de la Fontaine Bougon et le ruisseau de Tolleville.

La commune appartient au bassin de la Dives et doit répondre administrativement aux objectifs du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie** approuvé le 29 octobre 2009 (*Voir page 15*). Les objectifs de qualité du cours d'eau du Drochon ont été fixés par l'arrêté préfectoral du 29 mai 1984 à « 1B bonne ». Dans le cadre de l'état des lieux du SDAGE, la masse d'eau du Drochon a été identifiée en état 4 – médiocre. L'objectif est le bon état pour 2021.

Par ailleurs, le Conseil Général du Calvados est à l'initiative d'une **charte départementale** pour l'environnement qui prévoit des principes de préservation et de valorisation de l'eau ainsi que l'établissement des schémas directeurs de l'eau potable et des espaces naturels sensibles.

Conjointement, l'Agence de l'Eau Seine Normandie (AESN) à travers la commission géographique des Bocages Normands a établi un **plan d'actions prioritaires** regroupant des éléments opérationnels structurant les interventions des acteurs publics. Ce plan établit pour les bassins de la Dives les objectifs suivants :

- Améliorer la qualité des eaux de surfaces notamment en maîtrisant mieux les rejets industriels et des collectivités,
- Remédier à l'absence de gestion des zones humides de la basse vallée de la Dives,
- Entretenir les abords des cours d'eau,
- Poursuivre la lutte contre les pollutions d'origine agricole et notamment lutter contre les altérations liées aux nitrates et phytosanitaires,
- Limiter la perturbation des migrations piscicoles,
- Réduire les dégradations ponctuelles de la qualité des eaux de baignades.

Enfin, il est à noter que le territoire communal est inscrit dans la zone de Répartition des Eaux (ZRE) du bassin de la Dives, définie dans le Calvados par arrêté préfectoral du 4 février 2004.

Une ZRE se caractérise par une insuffisance chronique des ressources en eau par rapport aux besoins. L'inscription d'une ressource (bassin hydrographique ou système aquifère) en ZRE permet d'assurer une gestion plus fine des demandes de prélèvements dans cette ressource, par un abaissement des seuils de déclaration et d'autorisation de prélèvements. Elle constitue un signal fort de reconnaissance d'un déséquilibre durablement instauré entre la ressource et les besoins en eau.

1.5. Les risques naturels et technologiques reconnus

1.5.1. Les risques naturels majeurs rencontrés sur le territoire

Selon le **Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) du Calvados** mis à jour en 2005, la commune de Gonneville-sur-Mer est exposée au **risque majeur¹⁶ mouvement de terrain**.

Le Plan de Prévention des Risques Mouvement de terrain, relatif au site des Vaches Noires, a été approuvé le 13 février 1997. **Ainsi, le site des Vaches Noires est inscrit en totalité en zone rouge dans le PPR. En conséquence, aucune urbanisation n'est réalisable sur ce secteur.**

L'ensemble des versants du territoire est classé en zone 1B et 2B. Une vigilance accrue est ainsi à apporter à ces secteurs. (*Voir carte ci-après*).

Il est à noter qu'un Dossier Communal Synthétique (DCS) rédigé par le préfet sur la base du DDRM présente les risques auxquels la population est exposée et peut être consulté en mairie.

¹⁶ La notion de risques majeurs prend en compte plusieurs éléments fondamentaux : la gravité du risque et les enjeux importants qu'il génère sur les plans humains et matériels, le caractère exceptionnel et imprévisible du risque qu'il soit d'origine naturelle ou du fait des activités de l'homme (risque industriel).

1.5.2. Les aléas

La commune est également exposée à plusieurs risques qui sont recensés dans les informations préventives du portail de la prévention des risques majeurs. Chacun de ces risques présente une cartographie faisant état du risque sur le territoire de la commune. *L'ensemble de ces éléments sont synthétisés sur la carte ci-après.*

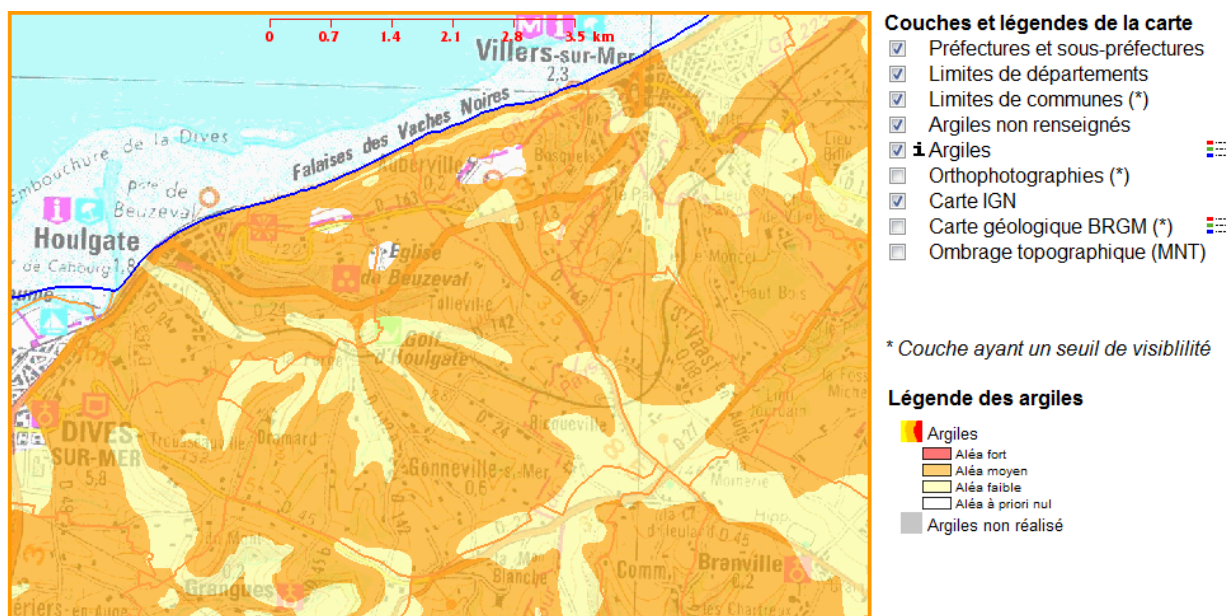
Sismicité

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 établit un zonage de l'aléa séisme sur le sol français et le découpe en cinq zones, Ce zonage a été défini à partir d'une analyse probabiliste de l'aléa séisme. Il classe la commune en zone de sismicité faible (niveau 2). Ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégories III (établissements scolaires, établissements recevant du public de catégories 1, 2 et 2, bâtiments d'une hauteur supérieure à 28 mètres...) et IV (bâtiments des établissements de santé, bâtiments nécessaires à la sécurité civile...) aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

Retrait-gonflement des argiles

Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches) et peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles. Compte-tenu des contraintes géologiques présentes, certains secteurs du territoire peuvent être soumis à ce risque. Dans ces secteurs, l'aléa est qualifié de faible à moyen. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter de nouveaux projets. Toutefois, les constructeurs doivent être incités à :

- Procéder une reconnaissance géotechnique sur le terrain,
- Réaliser des fondations appropriées,
- Consolider les murs porteurs,
- Désolidariser les bâtiments accolés
- Eviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.



Carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles (sources : www.argiles.fr, mise à jour en mars 2011)

Cavités souterraines

L'un des risques répertoriés à titre d'information est le risque d'aléa lié à la présence de **cavités souterraines**.

On peut noter la présence de nombreuses cavités de carrières et deux cavités indéterminées dans la partie Est du territoire. Cet aléa est jugé faible sur l'ensemble du territoire.

Il est à noter qu'une étude répertoriant les cavités connues a été réalisée par la commune. **Leur recensement est présentée sur la carte-ci-après. En matière de cavités souterraines, le degré de connaissance du risque sur la commune ne permet pas d'édicter une réglementation.**

Remontées de nappes

Le second risque présent sur la commune est celui lié au risque d'aléa **remontée de nappes**.

Le terme d'aléa désigne la probabilité qu'un phénomène naturel d'une intensité donnée survienne sur un secteur géographique donné.

La majorité du territoire communal est concernée par une sensibilité très faible. Seule le bourg centre présente une sensibilité caractérisée comme forte. Toutefois, dans différents secteurs, le niveau de la nappe peut se trouver en situation de **très hautes eaux**. Afin d'éviter des conditions rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publique, **le PLU devra réglementer les sous-sols. Une attention sera également à porter aux techniques d'assainissement.**

Inondation par débordement de cours d'eau

Le territoire communal est concerné par le **risque d'inondation par débordement de cours d'eau** (différents rûs, plus ou moins intermittents, s'écoulant depuis l'Est et le Sud). Quelques constructions apparaissent situées en zone inondable.

En l'état des connaissances actuelles, l'aléa est qualifié de faible (hauteur de submersion inférieure à 1 m). Dans les zones concernées, le PLU devra tenir compte de cet élément et veiller à interdire en dehors des secteurs déjà urbanisés, les établissements recevant des personnes à mobilité réduite ainsi que les sous-sols.

Les champs d'expansion des crues doivent par ailleurs être préservés de toute urbanisation.

Chute de blocs

Le troisième risque identifié est lié aux **chutes de blocs**. La commune présente en effet, au niveau de la falaise littorale, une prédisposition aux chutes de blocs. Cette prédisposition a été cartographiée par la DREAL avec une qualification de l'aléa variant de faible à modéré.

Néanmoins, les espaces concernés ne sont pas constructibles au regard de l'application du Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrain.

1.5.3. Les arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle¹⁷

La commune a connu trois événements climatiques ayant fait l'objet d'arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle.

Arrêtés de reconnaissance de Catastrophe Naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	15./01/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987
Mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1996	31/08/1996	17/12/1997	30/12/1997
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

L'arrêté de 1999 correspond à la tempête qui a affecté l'ensemble du territoire national. **Il est à noter que cet événement climatique correspond à un phénomène ponctuel exceptionnel et très aléatoire. A ce titre, il est répertorié à titre indicatif.**

Le territoire communal fait donc l'objet d'un risque majeur, le risque mouvement de terrain. Ce dernier doit être pris en compte pour la réflexion des futures zones ouvertes à l'urbanisation.

1.5.4. Les risques technologiques majeurs

La commune est exposée au **risque majeur et transport de matières dangereuses** du au transport par canalisation relatif aux gaz combustibles.

Les communes voisines de Douville en Auge et de Heuland sont par ailleurs traversées par une canalisation de transport d'hydrocarbures. Compte tenu des effets possibles en cas d'accident sur la canalisation, des dispositions minimales sont à prendre au plan d'urbanisme.

Voir servitudes d'utilité publique.

Enfin, il est à noter la présence de deux installations classées sur le territoire communal :

- Lemonnier Bernard,
- Transports Mainier et Compagnie.

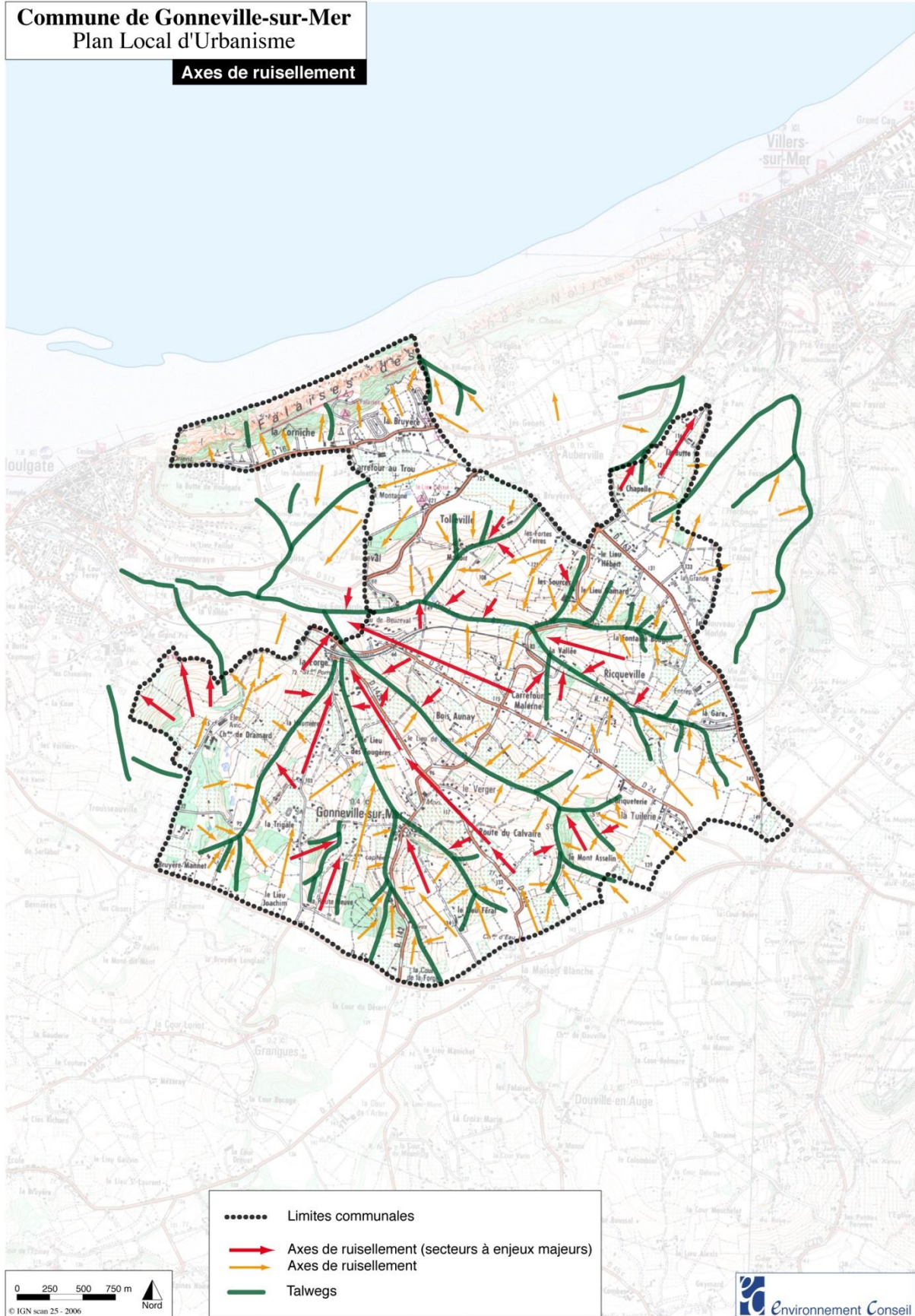
Ces deux établissements ne sont toutefois pas assujettis de périmètre de protection et ne relève pas du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

La commune est fortement sensible au risque mouvement de terrain. Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte les dispositions du plan du PPR qui vaut Servitude d'Utilité Publique. Il conviendra ainsi de prendre en compte ce risque naturel dans la définition des zones urbaines.

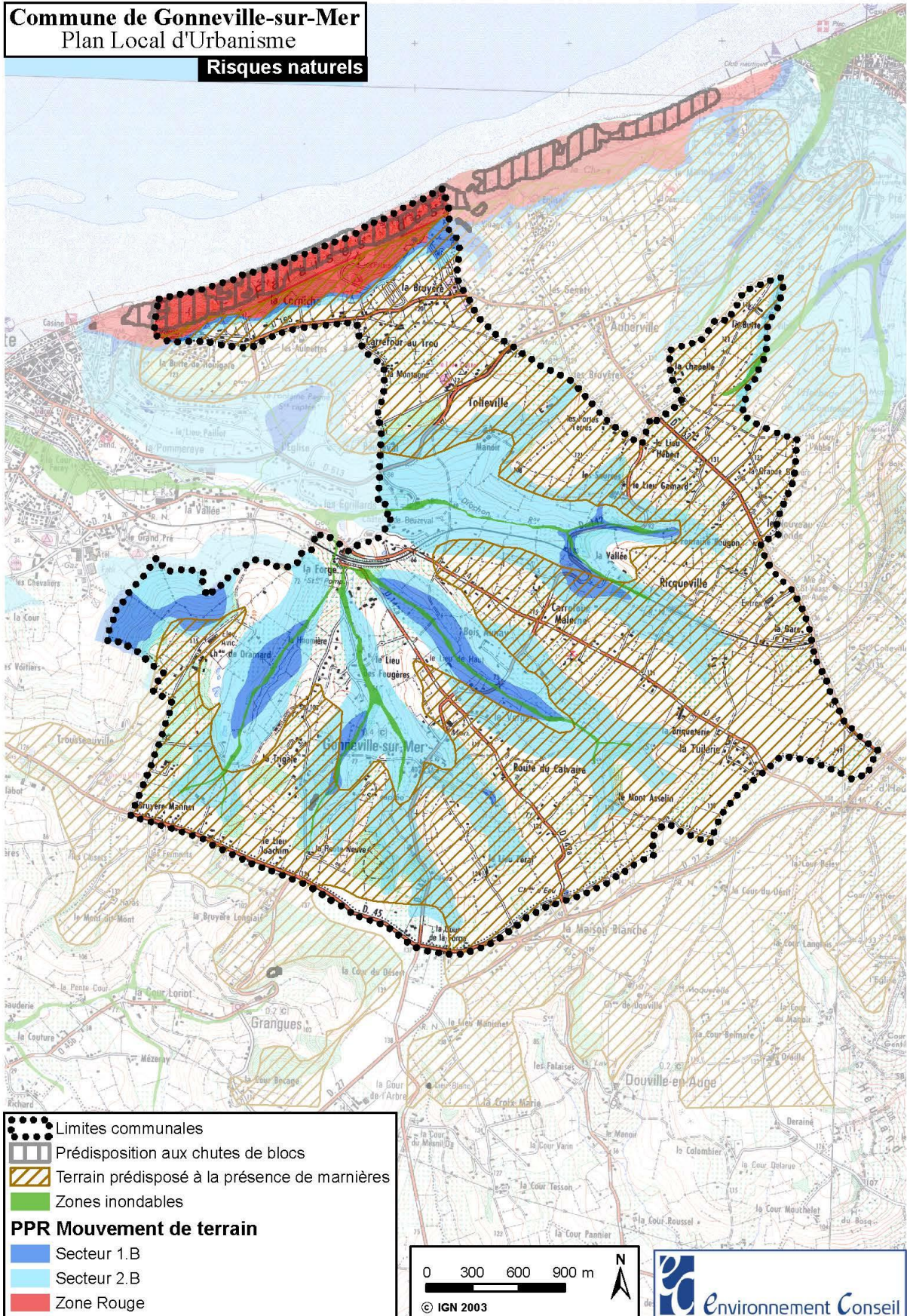
¹⁷ Source : www.prim.net, mise à jour 28/07/09








Commune de Gonneville-sur-Mer
 Plan Local d'Urbanisme

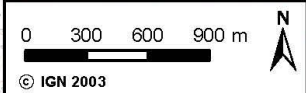
Axes de ruissellement



Commune de Gonneville-sur-Mer
 Plan Local d'Urbanisme
Risques naturels



	Limites communales
	Prédisposition aux chutes de blocs
	Terrain prédisposé à la présence de marnières
	Zones inondables
PPR Mouvement de terrain	
	Secteur 1.B
	Secteur 2.B
	Zone Rouge



Commune de
Gonneville-sur-Mer

PLAN LOCAL D'URBANISME

Indices de cavités souterraines
1/6 000

*Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal en date du 16 Avril 2012.

Fait à Gonneville-sur-Mer
Le Maire,

ADOPTÉ LE : 16 Avril 2012
APPROUVÉ LE :

Rédigé par :

Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

1 rue de l'Éclaircie
14100 Gonneville-sur-Mer
Tél. 02 31 88 11 11

Service des Urbanismes
Département de la Manche
20000 Cherbourg-Octeville
Tél. 02 33 31 11 11

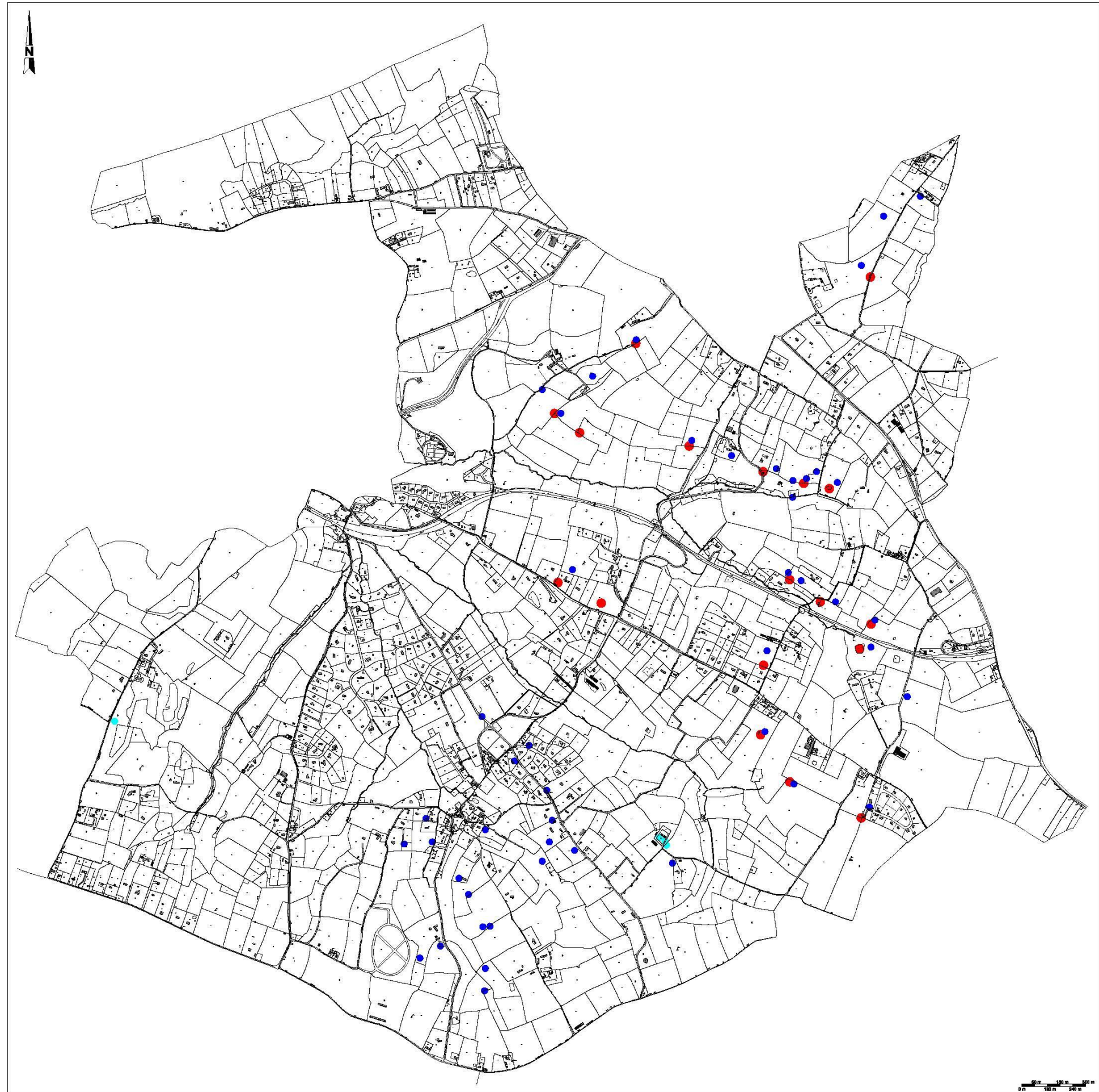
Groupement auldicé
Urbanisme Environnement Communication

1 rue de l'Éclaircie
14100 Gonneville-sur-Mer
Tél. 02 31 88 11 11

www.auldice.com

Légende

- Cavité inventoriée non définie (Source : DREAL - BRGM)
- Carrères (Source : DREAL - BRGM)
- Marnières (Source : DREAL - BRGM)



2. Le patrimoine naturel reconnu et protégé

2.1. Le patrimoine naturel

2.1.1. Les inventaires scientifiques régionaux et protections réglementaires

Les zones naturelles situées sur la commune de Gonneville la rivière et dans ses environs sont:

Type	Nom
Natura 2000	
Zone de Protection Spéciale	Littoral Augeron
Site d'Importance Communautaire	Baie de Seine orientale
ZNIEFF	
ZNIEFF type I	Falaises des vaches noires
ZNIEFF type II	Littoral Augeron
Espace Naturel Sensible	
ENS	Site des Falaises des Vaches Noires

Seule la ZNIEFF de type I ainsi que l'Espace Naturel Sensible « Falaises des Vaches noires » est située sur l'emprise de la commune.

NATURA 2000

Le réseau NATURA 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union européenne. Il assure le maintien, ou le rétablissement, d'un état de conservation favorable des habitats naturels d'espèces de la flore et de la faune sauvage d'intérêt communautaire. Ce réseau est composé des sites désignés par chacun des États membres en application des directives « Oiseaux » 79/409/CEE et « Habitats » 92/43/CEE.

Les zones naturelles d'intérêt communautaires ZPS « Littoral Augeron » (FR2512001) et SIC « Baie de Seine orientale » longent la frange littorale de la commune.

Littoral Augeron (ZPS)

Cette zone s'étend sur une surface de 21 420ha de milieu marin et se caractérise par les habitats naturels et espèces remarquables qu'elle accueille.

Au débouché de l'estuaire de la Seine, le site du littoral augeron correspond au Domaine Public Maritime compris entre la baie d'Orne à l'Ouest et la commune de Trouville sur mer à l'Est. Bordé de côtes basses sableuses à sablo-vaseuses et de falaises vives taillées dans des assises jurassiques calcaro-marneux (falaises des Vaches Noires...), il recueille les eaux de plusieurs rivières et fleuves côtiers dont les principaux sont l'Orne, la Dives et la Touques.

Le substrat rocheux, composé de terrains du jurassique moyen et supérieurs, est généralement recouvert par des dépôts sédimentaires d'origine variée qui concentrent les polluants provenant des diverses activités anthropiques (importantes zones industrielles notamment au niveau de l'estuaire de la Seine, intense fréquentation touristique liée à la proximité de la région parisienne...). La sédimentation qui conditionne le peuplement benthique, y est largement influencée par les faibles courants de marée et le régime des houles.

Cette section du littoral de la Manche constitue un site d'importance internationale pour l'hivernage et la migration des oiseaux d'eau. A ce titre, il a été retenu à l'inventaire des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux. Trois espèces, dont les effectifs correspondent aux critères de désignation Ramsar, y sont observées pendant la période d'hivernage : la macreuse brune (*Melanitta fusca ssp. fusca*), avec 3 000 à 11 000 individus, la macreuse noire (*Melanitta fusca ssp. nigra*), plus commune avec des effectifs compris entre 4 000 et 24 000 individus, et la sous-espèce maritime du grand cormoran (*Phalacrocorax carbo ssp. carbo*).

Baie de Seine Orientale (SIC)

Le site "Baie de Seine Orientale", directement dans le prolongement des embouchures des rivières de la Seine et de l'Orne, couvre un territoire d'environ 445 km². S'étendant depuis la limite des plus basses mers (zéro hydrographique des cartes marines) du littoral calvadosien, le site est limité à l'Est par le site Natura 2000 FR2300121 "Estuaire de Seine", à hauteur du port de Trouville-sur-Mer. A l'Ouest, le site se prolonge au-delà de l'estuaire de l'Orne, à hauteur de Lion-sur-Mer. En intégrant une partie de la zone du Parfond, la limite Nord, se situant à environ 6 à 8 milles nautiques des côtes du Calvados, permet de prendre en compte l'ensemble du panel bathymétrique de la baie, en atteignant la profondeur maximale de 30 m.

L'intérêt écologique majeur du site "Baie de Seine orientale", qui justifie sa désignation dans le réseau Natura 2000, consiste en la présence d'habitats sableux et vaseux, sous l'influence directe de grands fleuves tels que la Seine et l'Orne, et dans une moindre mesure, la Dives et la Touques.

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF)

Une ZNIEFF est un secteur du territoire national pour lequel des experts scientifiques ont identifié des éléments remarquables du patrimoine naturel. Cet inventaire recense donc les milieux naturels les plus remarquables de la région.

La ZNIEFF n'est pas une protection du milieu naturel, elle donne une information sur la qualité biologique des sites naturels. Elle répond à un besoin quant à la sensibilisation, à l'importance des richesses naturelles, à une prise en compte de ces richesses dans l'aménagement du territoire et a pour but de faciliter une politique de conservation, de gestion et de valorisation du patrimoine naturel.

Les ZNIEFF sont classées selon deux niveaux d'intérêt : les zones de type I, pour les milieux les plus intéressants (espèces rares et menacées) et les zones de type II, plus vastes et repérant les milieux riches de potentialités naturelles.

D'après les données recueillies auprès de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement de Basse-Normandie, la commune de Gonneville-sur-Mer est concernée par **plusieurs inventaires du patrimoine naturel ZNIEFF de type I** :

Falaises des Vaches Noires, ZNIEFF de Type 1

Les Falaises des Vaches Noires sont coiffées à leur sommet d'une petite falaise de craie. Cette zone est remarquable sur le plan géologique. Les marnes jurassiques, sous l'action du ruissellement des eaux d'une nappe aquifère qui les surmonte, sont entaillées de profonds ravins. Ceux-ci sont

parcours de coulées boueuses qui avancent lentement vers la mer et contiennent des blocs de craie crétacée venus du sommet.

A marée haute, les vagues attaquent le front des coulées, dégageant des fossiles extrêmement variés. On y trouve notamment des ammonites de diverses espèces (*Cardioceras cordatum*, *Lamberticeras lamberti*, *Peltoceras athleta*, *Perisphinctes parendieri*, *Pachyceras*, *Kosmoceras...*), des oursins (*Nucleolites scutatus*, *Cardiaster fossarius...*), des polypiers, des bois silicifiés et même des os de Sauriens ou de Crocodiliens.

FLORE

L'instabilité et la difficulté d'accès ont mis ces lieux à l'écart de toute utilisation humaine, d'où une flore variée des éboulis, de pelouses calcaires, de bois frais... On note la présence d'espèces rares tels le Troscart des marais (*Triglochin palustre*), l'Argousier (*Hippophae rhamnoides*), Centaurée à appendice étroit (*Centaurea microptilon*), l'Ophrys mouche (*Ophrys insectifera*), l'Epipactis des marais (*Epipactis palustris*)... La Grassette vulgaire (*Pinguicula vulgaris*), espèce protégée au niveau national, a été mentionnée par Bournérias en 1950.

FAUNE

La présence de bois et fourrés, de pelouses et de dépressions humides favorisent la nidification d'espèces variées, parmi lesquelles le Pic vert (*Picus viridis*), la Bouscarle de Cetti (*Cettia cetti*), la Poule d'eau (*Gallinula chloropus*)...

Littoral Augeron (ZNIEFF de type II)

Localisée sur la rive Sud de l'estuaire de la Seine, cette zone correspond au Domaine Public Maritime entre l'estuaire de l'Orne à l'Ouest et celui de la Touques à l'Est, sur une profondeur d'environ 5 miles marins (23 014 ha). Bordé de côtes basses sableuses à sablo-vaseuses et de falaises taillées dans des terrains jurassiques marno-calcaires, cet estran recueillent ici les eaux de trois fleuves : l'Orne, la Dives et la Touques.

FLORE

Ce site héberge l'Elyme des sables (*Elymus arenarius***), espèce assez rare dans le Calvados et protégé au niveau national (**).

FAUNE

Cette entité marine constitue, au regard des effectifs observés, une zone d'hivernage d'importance internationale pour les Macreuses noires (*Melanitta nigra*) et brunes (*M. fusca*). Venant passer la mauvaise saison sur cette zone, les premières comptent des effectifs oscillant entre 5 000 et 12 000 individus et les secondes sont représentées par 1 500 à 3 500 individus.

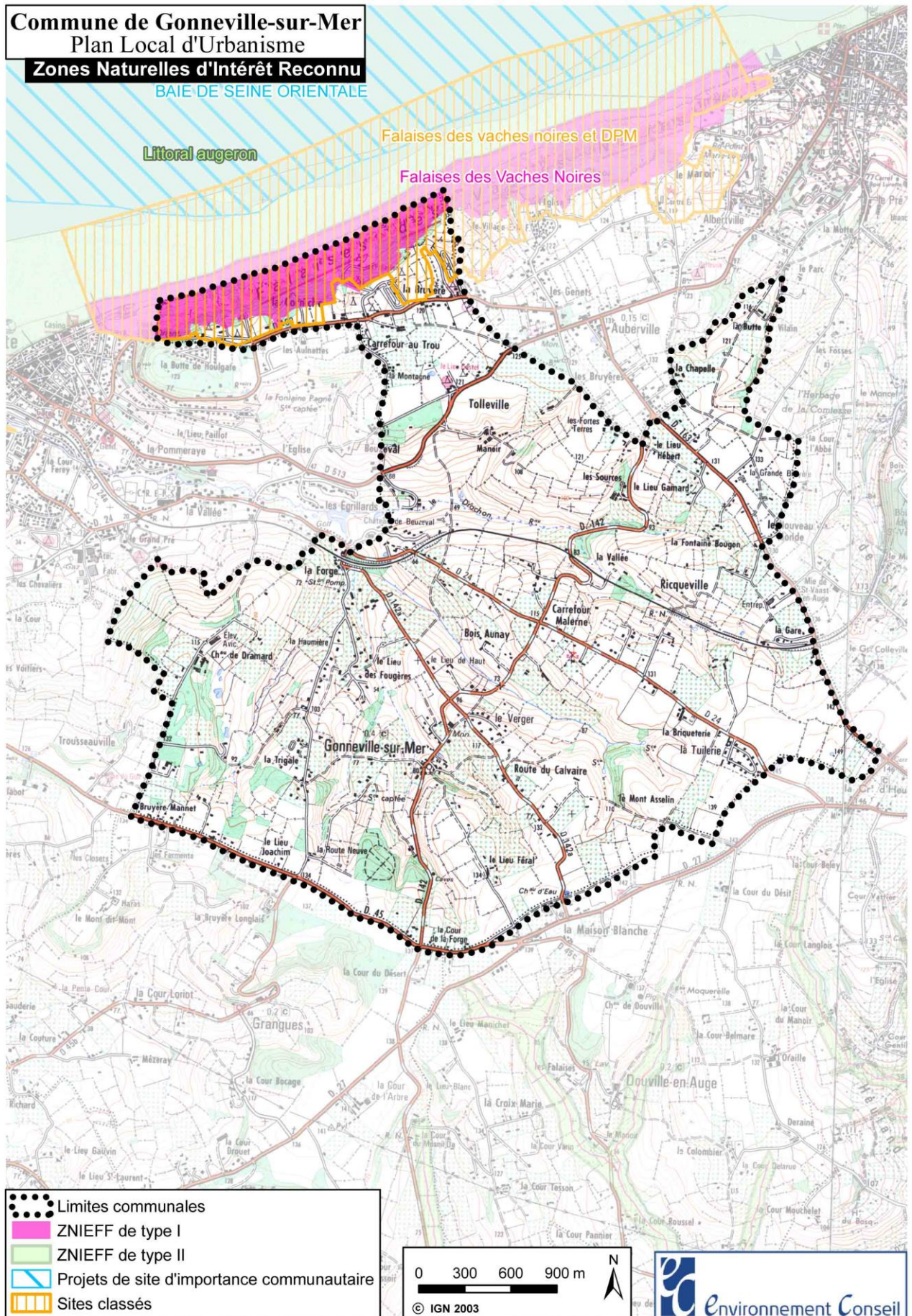
D'autres espèces sont présentes durant la même période : le Plongeon catmarin (*Gavia stellata*), le Grèbe huppé (*Podiceps cristatus*) pouvant compter des effectifs compris entre 5 000 et 10 000 individus, le Grèbe esclavon (*Podiceps auritus*), le Grèbe jougris (*Podiceps griseigena*), le grand Cormoran (*Phalacrocorax carbo ssp. carbo*), l'Eider à duvet (*Somateria mollissima*), la Mouette pygmée (*Larus minutus*), le Fuligule milouinan (*Aythya marila*), le Harle huppé (*Mergus serrator*), les Goélands marin (*Larus marinus*) et leucophée (*L. cachinnans*), le Pingouin torda (*Alca torda*), le Guillemot de troïl (*Uria aalge*)... Ce site constitue également une escale migratoire pour le Goéland brun (*Larus fuscus*), la Guifette noire (*Chlidonias niger*), le Fou de Bassan (*Sula bassana*), les Sternes caugek (*Sterna sandvicensis*), pierregarin (*S. hirundo*), arctique (*S. paradisaea*) et naine (*S. albifrons*), la Mouette tridactyle (*Rissa tridactyla*), le Puffin des Anglais (*Puffinus puffinus*), plusieurs espèces de labbes...

2.1.2. Autres dispositifs de protection des espaces naturels

Aucun autre dispositif réglementaire de protection particulier n'a été relevé concernant le territoire de Gonneville-sur-Mer : Arrêté de Protection de Biotope, Réserve Naturelle nationale ou régionale, Réserve Biologique Domaniale.

Le PLU devra prendre en compte la proximité de ces milieux et contribuer à leur pérennisation. Il détermine en effet « les conditions permettant d'assurer la protection des espaces naturels, la préservation des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ».

Commune de Gonneville-sur-Mer
Plan Local d'Urbanisme
Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu
 BAIE DE SEINE ORIENTALE



2.2. Les milieux naturels

La commune de Gonneville-sur-Mer présente trois grands types d'espaces spécifiques pour la faune et la flore : les zones urbanisées, les zones agricoles (bocage constitué de cultures et de pâtures), les espaces boisés et les falaises littorales.

2.2.1. Les haies

Préalablement à toute présentation des différents milieux présents sur l'emprise de la commune de Gonneville-sur-Mer, il est important de présenter l'élément essentiel caractérisant le fonctionnement écologique du territoire concerné, **les haies et talus**. Ces nombreuses haies, caractéristique majeure de l'identité du paysage normand et de son bocage ont plusieurs rôles écologiques fondamentaux :

Continuums écologiques

Les haies constituent de formidables corridors écologiques permettant les échanges et déplacements de la faune. Ainsi, au même titre que les routes et chemins pour l'homme, elles servent de trajet de déplacement pour une faune très diversifiée (insectes, reptiles, amphibiens, oiseaux, mammifères marcheurs comme volants).

Gîtes

Ces milieux jouent également un rôle essentiel dans l'abri et la reproduction des espèces ou chacun trouvera sa place. Les mammifères (rongeurs, musaraignes ou encore blaireau et renard) et les batraciens (Crapauds, Salamandre tachetée) utiliseront préférentiellement la partie basse. D'autres mammifères comme les Écureuils ou les Chauves-souris et les oiseaux exploiteront plutôt les parties hautes et les creux dans les vieux arbres. De même, de nombreuses espèces d'insectes d'intérêt patrimonial comme le lucane Cerf-Volant apprécient les vieux arbres pour le développement de leurs larves.

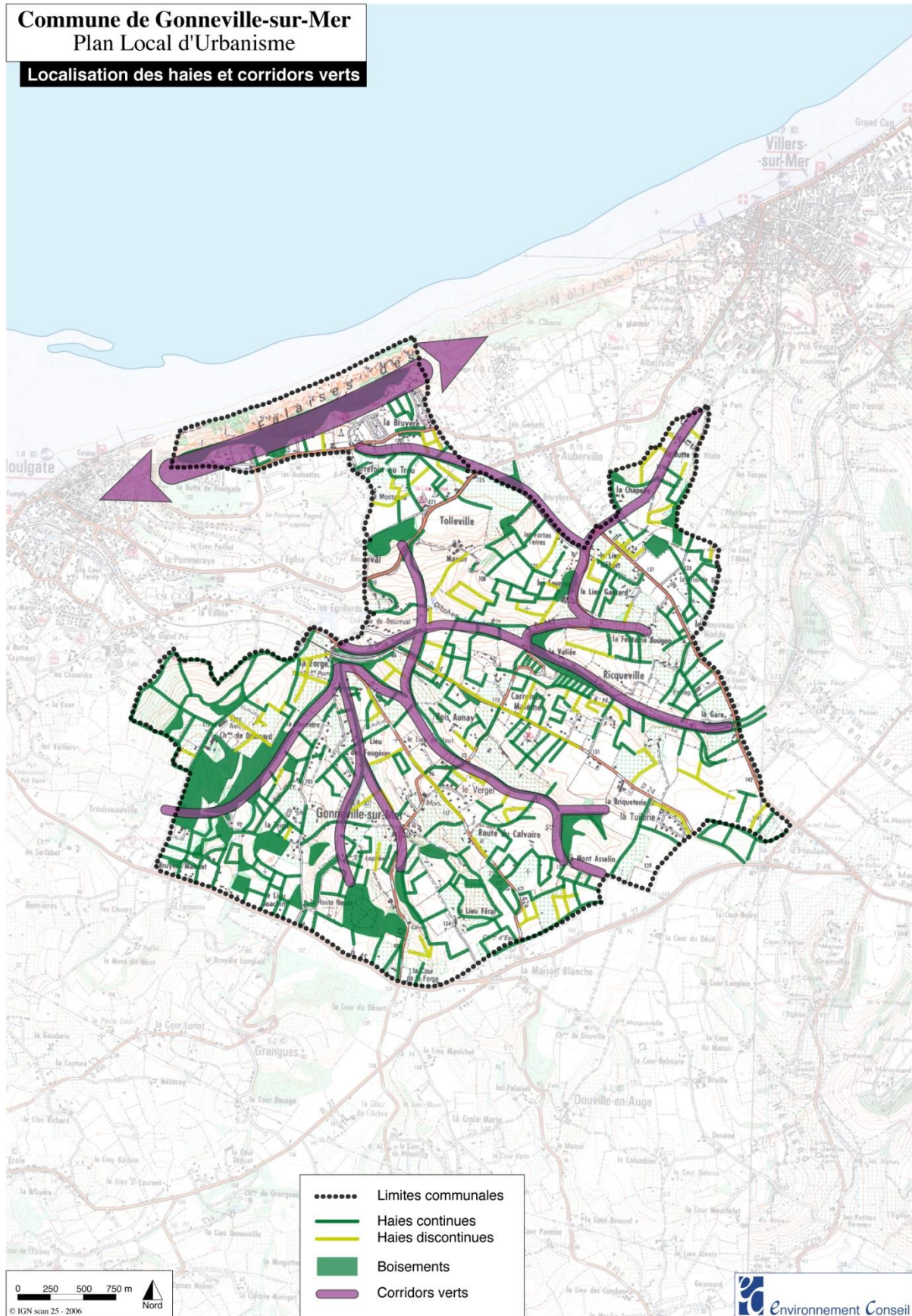
Zones de chasse

Le dernier fait important est le rôle de cet habitat dans les besoins alimentaires des espèces animales. Les carnivores comme les végétariens y trouvent une abondante nourriture. De même, les Chauve-souris vont privilégier ces lisières pour la chasse, elles y trouvent de formidables conditions de chasse à l'abri du vent et parfois des intempéries.

Les haies constituent un élément écologique et paysager majeur sur la commune de Gonneville-sur-Mer. Le PLU devra intégrer dans ces réflexions ce marqueur du paysage et du fonctionnement écologique du territoire.

Commune de Gonneville-sur-Mer
Plan Local d'Urbanisme

Localisation des haies et corridors verts



2.2.2. Les zones urbanisées et leurs jardins

Les milieux urbanisés et l'habitat humain sont répartis de manière éparse sur l'ensemble de la commune.

Dans les villages et leur périphérie, la qualité de la faune et de la flore urbaines est liée à trois facteurs :

- l'ancienneté des bâtiments,
- la présence d'un réseau maillé de haies,
- l'extension des espaces verts et la diversité de la flore déterminent la fixation et le maintien des espèces animales.

Les constructions anciennes (vieilles bâtisses, granges, etc.) favorisent l'installation d'une faune diversifiée. La nature des matériaux utilisés et l'architecture des bâtiments offre de nombreuses cavités utilisables par les oiseaux : Effraie des clochers, Moineau domestique, Mésanges, Étourneau Sansonnet, Hirondelle des fenêtres ainsi que pour les mammifères: Martre, Fouine, Belette, etc. Les espaces verts privatifs peuvent accueillir une faune diversifiée : Pie bavarde, Chardonneret élégant, Fouine, Renard, Blaireau...

Les haies et arbres peuvent constituer des espaces compartimentés mis à profit par certains oiseaux peu exigeants comme le Merle noir et la Linotte mélodieuse. Cependant, cette avifaune diversifiée ne peut perdurer que si la part des essences locales dans la composition des haies reste dominante pour l'équilibre des chaînes alimentaires.

Dans les villages, la faune est représentée par des animaux communs tolérant ou recherchant le voisinage de l'Homme et ses bâtiments : Fouine, Rouge-queue noir, Moineau domestique. Malgré les apparences, certaines de ces espèces sont en déclin au niveau régional voire national comme l'Hirondelle rustique ou encore le Moineau domestique. Les animaux les plus sensibles et les plus rares sont les chauves-souris qui peuvent s'installer dans diverses cavités ou combles. En périphérie du village, on peut également rencontrer des espèces habituées aux lisières de boisement et aux espaces semi-ouverts : Hérisson d'Europe et Musaraignes par exemple.

La flore la plus caractéristique est celle des vieux murs : Lierre, Linaire cymbalaire, Scolopendre...

Notons que l'urbanisation dispersée est importante sur la commune. De nombreuses habitations se retrouvent isolées des villages, regroupées en hameau, lotissements voire même isolées. Ces zones sont constituées de grands jardins (essentiellement en pelouses) séparés par des talus et des haies anciennes de vieux arbres feuillus comme des chênes, des châtaigneraies ou des hêtres.

2.2.3. Les espaces agricoles

Deux grands types de milieux agricoles se distinguent sur la zone d'étude. De la culture et du pâturage (bovin, ovin et équin, parfois au sein de vergers). D'une manière générale, les cultures se situent sur les parties élevées de moindre dénivelé et les pâtures sur les versants.

Les cultures constituent un habitat très artificialisé. La flore hormis les adventices des cultures n'est plus représentée que sur les bordures de chemin ou sur les talus.

Le pâturage sur la commune de Gonneville-sur-Mer se fait sur des prairies mésophiles (versants et plateaux) à mésohygrophiles (fonds de vallées). Ces milieux prairiaux sont favorables à diverses faunes, en particulier pour les espèces carnivores (forte ressource en invertébrés : coléoptères, diptères, etc.).

Les chemins agricoles sont régulièrement bordés d'anciens talus et haies de haut-jet abritant de vieux arbres (Chênes, Châtaigniers, Frênes). Ces milieux linéaires aux végétations généralement riches et denses (Ronces, Fougère aigle, Clématite, Aubépine, Prunellier, etc.) assurent à la fois un rôle d'écosystème à part entière mais aussi celui de continuité écologique.

2.2.4. Les espaces boisés

La commune abrite quelques boisements dans sa partie Sud-Ouest entre le « Château de Dramard » et « la Cour de la Forge ».

Ces boisements sont essentiellement constitués de feuillus (Chênes, Hêtres, Châtaigniers, Noisetiers) et offrent des gîtes de bonne qualité à la faune environnante. De plus, ces boisements bénéficient d'une bonne connexion aux milieux environnants grâce aux continuums de haies.

La Frênaie-hêtraie des bois est composée de hêtres, frênes, et charmes. Ce milieu forestier héberge quelques espèces végétales à répartition limitée : l'Ancolie vulgaire, le Sceau de salomon odorant ou encore la Lysimaque des bois.

Ces boisements constituent un écrin fondamental pour la faune. On y dénombre une grande variété d'animaux forestiers ou des lisières :

- insectes et autres invertébrés (Papillon, Carabe, Escargot de Bourgogne...),
- amphibiens et reptiles (Grenouilles et Crapauds, Orvet fragile, Lézards...),
- oiseaux (Troglodyte, Merle noir, Pics, Mésanges, Faucon crécerelle, Buse variable...)
- mammifères (Sanglier, Chevreuil, Blaireau, Renard, Chauves-Souris...).

2.2.5. Les zones humides et les milieux aquatiques

Les zones humides représentent des écosystèmes majeurs en termes de production primaire et de fonctionnalité écologique. Une forte biodiversité animale et végétale se retrouve au sein de ces habitats constitués de jonçaias, de cariçaias et de prairies humides pâturées.

Ces milieux se situent essentiellement dans les fonds de vallées nombreux sur la commune et se rejoignant au niveau de « La Forge » à l'approche de la commune de Houlgate.

Cette zone de transition, entre milieux terrestres et aquatiques, présente des potentialités multiples en plus de son simple intérêt écologique, notamment en termes de zone tampon (inondations, épuration naturelle de l'eau).

2.2.6. Les cavités

Quelques petites cavités se situent entre le bourg de Gonneville-sur-Mer et la « Cour de la Forge ». Outre leur rôle d'abris et de refuge pour certaines espèces animales (Renard, Troglodyte mignon), ces sites peuvent présenter un intérêt pour les Chauves-Souris.

2.2.7. Les falaises littorales

Les falaises littorales de la commune de Gonneville-sur-Mer, classées « Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique de type I », présentent une très forte valeur écologique. En effet, ce milieu à très forte dynamique (mouvements de terrain fréquents) présente des cortèges floristiques et faunistiques particuliers à préserver.

Les falaises des Vaches noires constituent un élément écologique majeur sur la commune de Gonneville-sur-Mer. Le PLU devra prendre en compte la proximité de ce milieu et contribuer à sa pérennisation.

3. Le paysage

3.1. Les unités de paysage

L'Inventaire des paysages de Basse Normandie propose un découpage en grandes « unités de paysage », correspondant le plus souvent à un ensemble géographique possédant une cohérence en matière d'occupation du sol et d'ambiances paysagères.

3.1.1. Le Pays d'Auge septentrional, « tableaux de versants et plateau »

Géomorphologie : Un plateau profondément sculpté par d'innombrables ruisseaux

Formant l'essentiel du territoire communal et se prolongeant en direction du Sud, le pays d'Auge dessine un vaste plateau, dont les points culminants s'élèvent de manière très régulière à environ 130 mètres d'altitude. Les flancs de ce plateau sont puissamment creusés par les ruisseaux, qui ont sculpté un paysage de collines et de vallons.



Le Pays d'Auge vallonné, depuis le hameau « Les Sources »

Des motifs de paysages emblématiques

Le Pays d'Auge est probablement l'un des paysages les plus emblématiques de Normandie, au point d'en devenir quasiment l'image d'Epinal : celle des petites longères à pans de bois, blotties dans la verdure des vergers au milieu desquels les vaches pâturent tranquillement. Ce paysage a inspiré de nombreux artistes (peintres, photographes...), contribuant ainsi à éclipser les autres paysages de Normandie et à devenir l'archétype du paysage normand. Il est également largement exploité en termes d'images : guides touristiques sur la Normandie, produits traditionnels normands...



Louis-Philippe-François Boitte :
« La campagne autour de
Beuzeval » (vers 1842, musée
d'Orsay)

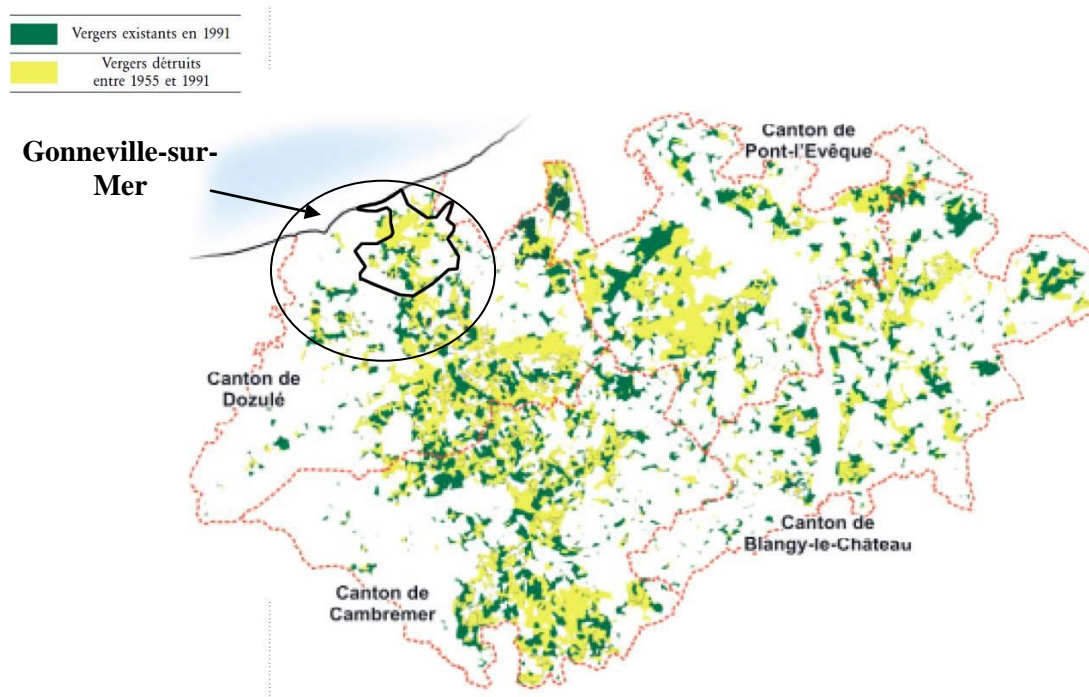


Un exemple d'exploitation commerciale des
paysages du pays d'Auge

L'évolution des structures paysagères traditionnelles

L'évolution la plus frappante est la progression continue de l'urbanisation sous forme d'un habitat individuel haut de gamme (maisons isolées sur de vastes parcelles) utilisées en grande partie comme résidences secondaires. La raréfaction du foncier tend à freiner ce phénomène depuis quelques années.

L'autre évolution en cours et qui devrait encore se perpétuer est la régression des vergers de pommiers associés au pâturage, au profit des prairies exclusivement dédiées à l'élevage (vaches laitières et chevaux). Les pommiers (pour bon nombre d'entre eux moribonds) sont régulièrement arrachés et non replantés.



La régression du complantage dans quatre cantons du Pays d'Auge (d'après étude du CAUE de 1996, citée dans l'Inventaire des Paysages de Basse Normandie)

3.1.2. La Côte de Nacre

Le long du ruisseau le Drochon et de ses affluents, l'urbanisation progresse

Le long des voies en direction de Houlgate et de Dives-sur-Mer, l'urbanisation se développe en continuité des agglomérations historiques de ces deux communes. Le style architectural du début du siècle laisse la place à un style « néo-normand » : il s'agit de grosses habitations contemporaines réutilisant le vocabulaire de la maison normande traditionnelle : toiture à deux ou quatre pans inclinés à 60°, utilisation de l'ardoise, réinterprétation des colombages... La principale particularité de la Côte de Nacre est la disparition totale de la structure paysagère traditionnelle des haies champêtre et des talus. Les haies privatives sont opaques et composées d'essences exotiques ou horticoles, sans talus. L'urbanisation est plus dense, les anciennes parcelles cadastrales étant redécoupées pour accueillir un plus grand nombre d'habitations, organisées en lotissements.



Vue vers le vallon de la Fontaine-Petot, depuis la RD 24 : progression de l'habitat résidentiel

De nombreuses vues vers la cité balnéaire d'Houlgate

Les vallonnements créent des situations de vis-à-vis entre les versants, laissant percevoir de manière quasi-continue l'habitat individuel dispersé. Les vues vers les vallons urbanisés de la Côte de Nacre apparaissent ainsi au gré des vallonnements. Les façades blanches des grosses maisons néo-normandes sont particulièrement visibles sur les flancs Sud du massif des Vaches Noires.



*Vue lointaine vers les quartiers résidentiels de Houlgate
(ici en direction du Lieu Paillot)*

3.1.3. Les Falaises argileuses : les Vaches Noires

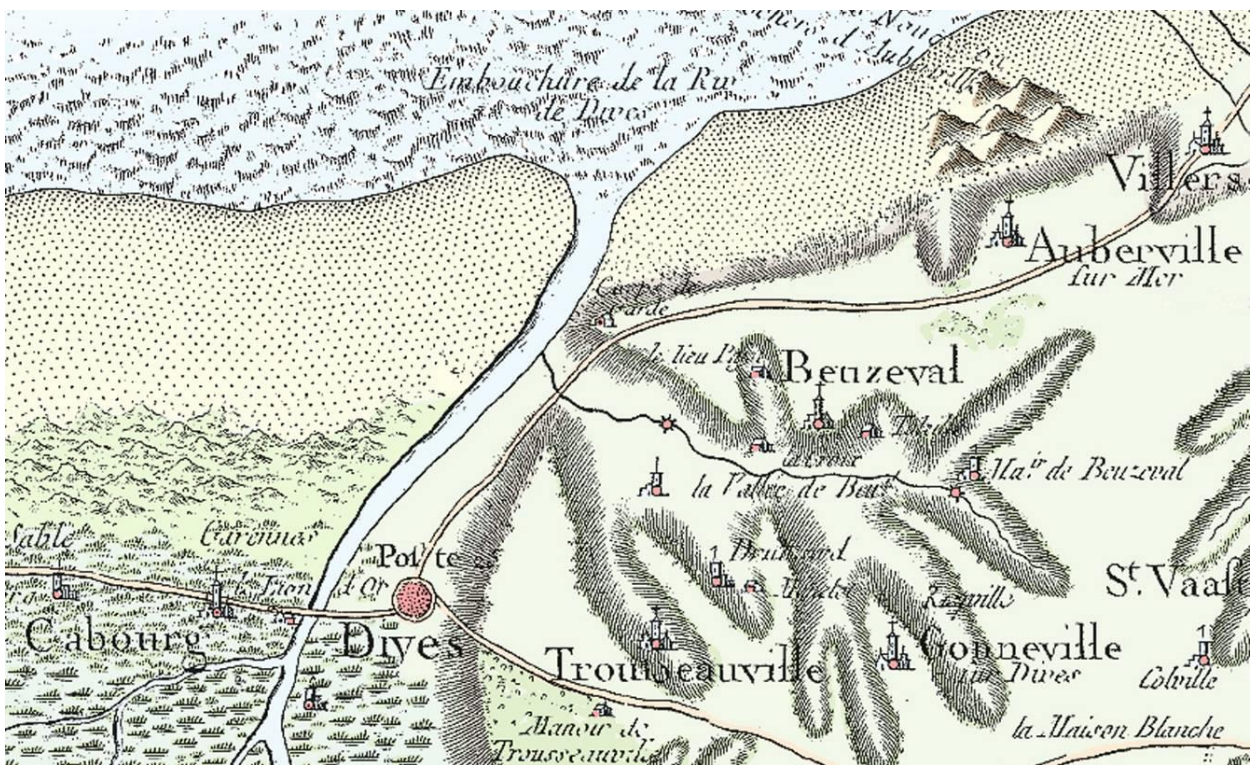
Une curiosité géologique à l'origine d'un paysage unique en Basse-Normandie

Le massif des Vaches Noires occupe la bande littorale au Nord de la commune. Ce petit relief se dresse face à la mer et semble se cramponner malgré l'érosion qui le fait constamment reculer. Il forme une unité de paysage à part entière, d'une part parce qu'il est séparé du plateau du Pays d'Auge par une large entaille (creusée par le ruisseau de Tolleville), d'autre part parce qu'il constitue une entité géomorphologique bien spécifique, unique en Normandie.



Des boisements denses interdisent tout accès aux falaises (vue depuis la table d'orientation)

La vallée du Drochon qui sépare le massif des Vaches Noires et le plateau du Pays d'Auge est probablement l'un des principaux fondements géographiques de la commune de Gonneville-sur-Mer, en formant une sorte de vaste théâtre de verdure digité par de nombreux vallons, autour desquels sont disposés les différents hameaux. La Carte de Cassini illustre bien cette configuration du relief.



La vallée du Drochon et ses affluents, sur la carte de Cassini (18^e siècle)

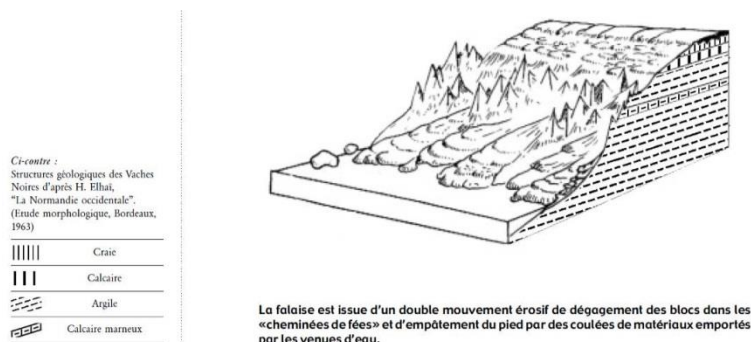
La vallée est alimentée par de multiples affluents, appelés « douets » ce qui valait au Drochon l'appellation de « ru des dix douets ». (Source : wikipédia). Elle est parsemée de très nombreux hameaux, anciennement regroupés autour de Beuzeval et Gonneville-sur-Mer. Sur la carte, on perçoit un contraste saisissant entre ce « vallon habité » et la côte déserte, dépourvue du moindre hameau. Cet équilibre bâti s'est totalement transformé au milieu du 19^e siècle, avec la création, en aval du vallon, de la ville nouvelle de Houlgate, dédiée à la villégiature d'une clientèle bourgeoise.

La spécificité du massif provient des affleurements rocheux au contact de la mer. La table calcaire sur laquelle est établi le pays d'Auge s'appuie sur une couche d'argile nettement plus sensible à l'érosion. Au contact de la mer, l'argile se délite et ne soutient plus que quelques blocs de calcaire, formant des « cheminées des fées ». Lorsque l'argile devient trop fragile, les blocs se détachent et viennent rouler au pied de la falaise et rejoindre ceux déjà accumulés et recouverts d'algues et de moules : les « Vaches Noires ».

Un paysage mobile, protégé par son inhospitalité

Toujours en mouvement, la falaise des Vaches Noires ne peut accueillir quasiment aucune végétation et conserve ainsi la teinte sombre de la terre argileuse. Le découpage dentelé confère un caractère presque angoissant de la falaise. Cette dernière apparaît ainsi comme un paysage rude et inhospitalier.

L'impossibilité d'y construire le moindre édifice, ni même d'y aménager le moindre sentier, a probablement permis de préserver le massif de l'intrusion humaine. Ce patrimoine naturel et géologique exceptionnel, bien que reconnu par les géologues et les naturalistes du monde entier, est peu valorisable pour la commune de Gonneville-sur-Mer. En effet, aucun accès piéton depuis le sommet de la falaise n'est envisageable. Les seuls accès autorisés se font depuis Houlgate ou Villers-sur-Mer.



*Bloc-diagramme : géologie des Vaches Noires
(Source : Inventaire des Paysages de Basse-Normandie)*



*Paul Huet, « Les Vaches Noires »
(vers 1842)*

3.1.4. L'escarpement occidental du Pays d'Auge

L'escarpement occidental du Pays d'Auge n'inclut qu'une petite partie Sud-Ouest du territoire communal. Il se caractérise par une prédominance des boisements, ainsi que par des ouvertures très spectaculaires (quoi que ponctuelles) vers la plaine de la Dives.



Vue vers la Dives

au Sud de la RD 45

Un promontoire boisé s'étend jusqu'au château de Dramard, un domaine préservé des regards. En s'aventurant à travers champs, on découvre différents points de vue cadrés par les boisements, notamment un panorama grandiose en direction de la mer.



Ouverture vers la mer



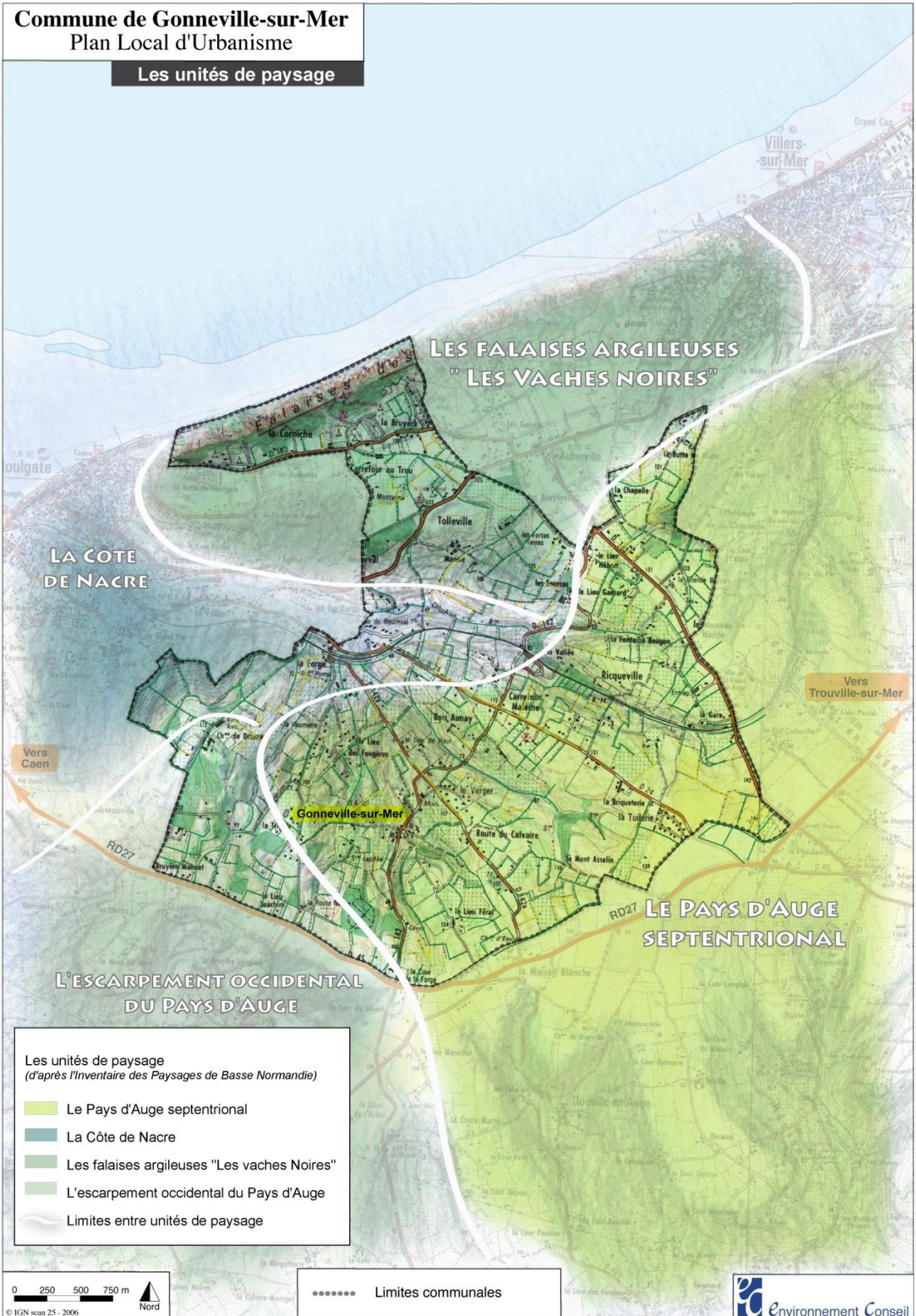
□ *Le château de
Dramard*



*Vue vers le vallon du Bois
Mannetot*

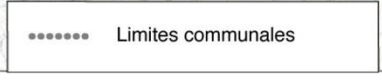
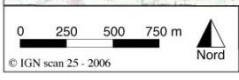
Commune de Gonneville-sur-Mer
Plan Local d'Urbanisme

Les unités de paysage



Les unités de paysage
(d'après l'Inventaire des Paysages de Basse Normandie)

- Le Pays d'Auge septentrional
- La Côte de Nacre
- Les falaises argileuses "Les vaches Noires"
- L'escarpement occidental du Pays d'Auge
- Limites entre unités de paysage



3.2. Les marqueurs paysagers du territoire communal

Par rapport aux paysages emblématiques du Pays d’Auge et du littoral, le territoire de Gonneville-sur-Mer est assez difficile à caractériser.

En effet, les marqueurs typiques du Pays d’Auge (maisons à pans de bois, vergers de pommiers...) sont présents mais nettement moins affirmés que dans le reste de cette unité de paysage.

La commune se démarque cependant par deux caractéristiques essentielles :

- la densité des haies,
- la quasi-omniprésence de maisons individuelles dispersées au milieu des anciennes parcelles de prairies et de vergers.



*Identité paysagère des haies taillées
(croquis de terrain)*

3.2.1. Arbres remarquables et réseau des haies bocagères

La vigueur du végétal sous toutes ses formes est l’un des traits les plus marquants du territoire communal. Les haies traditionnelles, composées d’une strate arbustive taillée dans laquelle sont enchâssés de grands arbres, le plus souvent perchés sur un talus, demeurent une composante incontournable du territoire communal. On en découvre cependant des adaptations multiples.

Le paysage des haies traditionnelles

Même si la périurbanisation se développe, le réseau des haies est encore très présent et demeure un symbole identitaire rattachant le territoire communal au Pays d’Auge. La forme traditionnelle nécessite un entretien régulier (taille de la strate arbustive / élagage des arbres de haut jet), qui n’est possible que le long des routes. Les espèces communément utilisées sont semi-persistantes ou caduques : prunellier, aubépine, houx, troène commun. Le lierre y trouve également sa place. Certains talus anciens portent des arbres spectaculaires. Les sujets les plus anciens deviennent des refuges pour la faune (oiseaux, insectes).



Développements majestueux



Vieil arbre



Haie taillée et arbres de haut jet

Les arbres de haut jet, des personnages qui incarnent l'identité du Pays d'Auge

Partout sur le territoire communal, des arbres spectaculaires se dressent au-dessus des haies. Le savoir-faire des agriculteurs a permis le maintien d'arbres de grandes dimensions sur la commune. La proximité du littoral a contribué aux formes spectaculaires de certains arbres : grand développement grâce à une pluviométrie abondante, ramure tortueuse sous l'action des vents marins... Les luxueuses demeures édifiées à la fin du 19^e siècle, souvent entourées de jardins à l'anglaise, abritent également de beaux spécimens.



Au détour de la RD 24



Silhouette d'un pin battu par les vents



Un hêtre dans le bourg

Les vergers de pommiers, un paysage en déclin



Un verger de pommiers

Indissociables de l'image du Pays d'Auge, les vergers de pommiers sont souvent associés à de l'élevage laitier. Les vieux arbres fruitiers, très expressifs, sont souvent conservés car leur perte de productivité est supportable dans l'économie globale d'une exploitation agricole. C'est ainsi que les pommiers sont devenus des acteurs importants de l'identité paysagère normande. L'optimisation des rendements dans l'élevage laitier a cependant conduit à l'arrachage de nombreux fruitiers dans le Pays d'Auge. Les vergers préservés jusqu'à aujourd'hui méritent d'être préservés.

Banalisation et dégradation des haies, des mutations qui accompagnent l'urbanisation

L'urbanisme résidentiel ancien ou récent participe à une transformation progressive du paysage traditionnel. Bien souvent, les haies monospécifiques de conifères ont été privilégiées, entraînant uniformisation et banalisation. Quelques haies arbustives sont également visibles, mais les espèces qui la composent sont principalement d'origine exotique, avec un feuillage épais et persistant (laurier-cerise, laurier du Portugal...).



Essences exotiques le long de la RD 24, à la Tuilerie



En bordure d'un camping sur la Corniche



Cloisonnement opaque

Dans le même temps, les haies anciennes, malgré leur grand intérêt paysager et écologique, font l'objet d'une gestion traditionnelle souvent rude (l'élagage ou l'arrachage des arbres pouvant entraîner maladies ou déséquilibre face au vent). Il n'existe aujourd'hui aucun cadre réglementaire en matière d'entretien des haies. Toutefois, l'impact paysager s'atténue progressivement les années suivantes.



Exemple d'arrachage du talus (à droite, commune d'Houlgate)



L'émondage : une gestion traditionnelle mais souvent rude



Un émondage un peu poussé...

Dans les opérations les plus récentes, on note que les grands arbres ont parfois été préservés, tandis que la replantation de haies traditionnelles est favorisée grâce à des subventions du Département du Calvados... Mais les espèces utilisées restent éloignées des espèces locales traditionnelles.



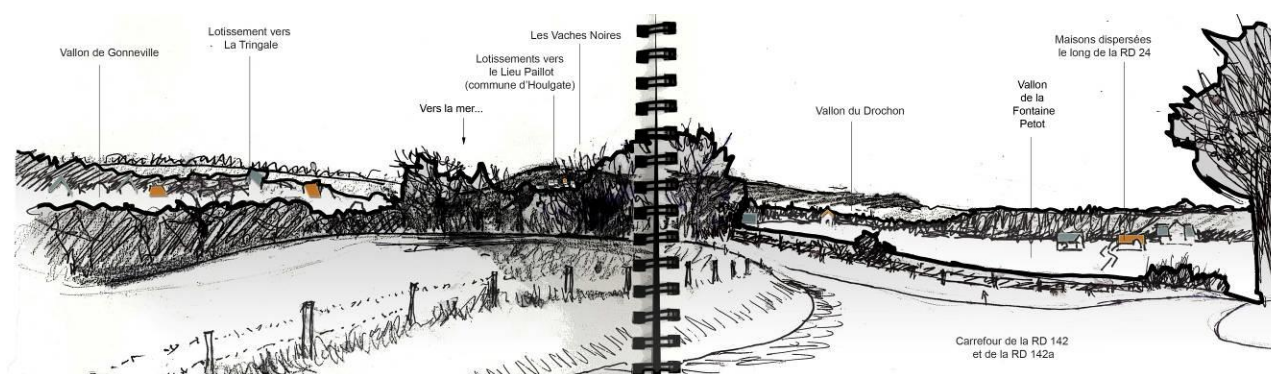
Replantation d'une haie traditionnelle

3.2.2. Une campagne résidentielle

Tournant le dos au littoral dont elle est séparée par le massif des Vaches Noires, la commune de Gonneville-sur-Mer est à l'origine un territoire agricole, dont les fondements sont l'élevage laitier et le cidre. La création de la ville nouvelle de Houlgate sur l'embouchure de la Dives, à quelques kilomètres de Gonneville-sur-Mer, va complètement transformer le destin de la commune. La pression foncière considérable de l'urbanisation touristique touche largement Gonneville-sur-Mer : elle se traduit par un « mitage » sur l'ensemble du territoire. Les maisons individuelles profitent sur la commune de vastes parcelles, dont les dimensions sont héritées des anciennes prairies bocagères. Où que l'on se trouve sur la commune, on trouve d'innombrables maisons individuelles, éparpillées le long des routes ou chemins agricoles. L'épaisseur des haies, anciens talus bocagers ou plantations, absorbe en grande partie l'impact paysager de cette urbanisation diffuse, malgré le nombre en constante augmentation et les dimensions généreuses des riches maisons de villégiature. Cette évolution du territoire a progressivement façonné une nouvelle identité paysagère : celle d'une « campagne résidentielle ».

Un rapport d'échelle particulier entre le bâti et le végétal

La dispersion des hameaux et les dimensions généreuses des parcelles construites sont des caractéristiques déjà anciennes de l'habitat de Gonneville-sur-Mer. Comme le montre le croquis ci-dessous, les façades claires des habitations et les toitures élancées se détachent au dessus des haies, toujours mêlées à la végétation foisonnante. L'habitat est visuellement présent dans le paysage, mais « absorbé » par la verdure.



Croquis de terrain : vue globale sur la commune depuis le carrefour de la RD 142 et de la RD 142a



*Urbanisation ancienne ou récente maintiennent un fort dialogue entre habitat et haies traditionnelles
(De gauche à droite : Gonneville / La Montagne / RD 24 : Maison ancienne / RD 24 : lotissement récent)*

Entre bâti et végétal, un dialogue fragile à entretenir

L'équilibre que le végétal parvient à maintenir avec le bâti sur une grande partie du territoire permet à la commune de développer sa propre identité par rapport aux villes balnéaires du littoral. Cet équilibre est cependant fragile. La préservation et/ou la création de talus bocagers (merlons de terres et de pierres, accompagnés de plantations suivant la typologie traditionnelle décrite plus haut) apparaissent comme des moyens efficaces d'assurer le maintien d'une réelle qualité paysagère de la campagne résidentielle, malgré une urbanisation disséminée. La transparence que permettent les haies traditionnelles entretenues permet une intégration paysagère beaucoup plus efficace que les haies opaques et persistantes.



Deux vues du même bâtiment situé le long de la RD 24: à gauche filtrée par une haie parfaitement entretenue / à droite, sans haie

3.3. Les perceptions paysagères

Depuis les routes principales, un aperçu de la commune peu valorisant : le bocage monotone et les vues cloisonnées par les haies privatives créent un effet « couloir »

Trois axes de transit importants traversent la commune ou longent les limites communales. Le trafic y est dense, à la fois pour les flux de poids lourds et les déplacements touristiques. Ces axes souffrent aujourd'hui d'une faible mise en valeur. Alors qu'ils sont la porte d'entrée du littoral pour de nombreux vacanciers, ils souffrent aujourd'hui de plusieurs phénomènes :

l'urbanisation diffuse le long de ces routes se traduit par un cloisonnement opaque des zones d'habitat.

Les haies taillées de manière régulière créent des façades végétales uniformes, qui n'incitent l'automobiliste ni à s'arrêter, ni à ralentir.



La RD 45 : « effet-couloir » à la Bruyère-Mannet)

Les quelques zones urbanisées visibles sont peu qualifiées.

La grande jardinerie « les pépinières du Cap Vert » sont implantées en bordure de la RD 513 (axe Auberville-Houlgate) sans intégration paysagère du parking et des bâtiments.



Grande jardinerie le long de la RD 513

Les vues vers le grand paysage sont peu mises en valeur.

Par rapport à la qualité paysagère remarquable du Pays d'Auge, les décors partiellement remembrés du plateau parcouru par les RD 163 (axe Annebault-Auberville) et RD 513, apparaissent relativement lancinants. Quelques panoramas furtifs sur les vallées animent le parcours, mais sont parfois encombrés par des signaux perturbateurs : enseignes bariolées, réseaux aériens...



Une ouverture sur le paysage encombrée depuis la RD 513

Depuis la RD 163 : « Houlgate de la corniche », un sentiment de frustration

L'appellation « route de la Corniche » incite les visiteurs à emprunter cet itinéraire en quête de grands panoramas sur la mer. Toutefois, les paysages traversés ne répondent pas à cette attente. Les abords de la route ne laissent que de très rares percées visuelles vers la mer, dont on ne perçoit qu'un petit bout d'horizon. L'essentiel du parcours est bordé par des zones résidentielles, des campings des boisements ou des champs bombés qui masquent les vues sur la mer. L'urbanisation récente ne fait que renforcer la banalisation de ce trajet. En limite communale sur la commune d'Houlgate (à hauteur des Aulnettes), un vaste lotissement est actuellement en construction sans intégration paysagère particulière, ce qui joue en défaveur de l'image des territoires traversés.



Des champs bombés masquent la mer



Ouverture ponctuelle sur la mer (camping des Falaises)



Nouveau lotissement, les Aulnettes (commune de Houlgate)

Depuis les routes secondaires en crête, vues sur l'urbanisation bigarrée

Depuis les routes secondaires installées en lignes de crête (RD 24, RD 142a et RD 142 b), les vues sont souvent possible par-dessus ou à travers les haies. On découvre une urbanisation quasi continue, composée de maisons individuelles d'époques très diverses. L'image d'une « campagne résidentielle » prend ici pleinement son sens. Le bocage correctement conservé par endroit permet d'absorber cette présence forte du bâti, notamment en raison de l'aspect hétérogène des constructions : anciennes longères à pans de bois, « pavillons traditionnels », maisons « néo-normandes », maisons d'architecte...



Diversité des constructions et des points de vue depuis la RD 24

Depuis la route secondaire transversale RD 142, des successions paysagères de qualité

Cette route secondaire franchit successivement plusieurs vallons affluents du Drochon. Elle serpente à travers les collines, s'immerge dans des vallons boisés, traverse le village historique de Gonneville-sur-Mer et offre des vues variées sur le territoire communal. L'habitat dispersé est toujours perceptible, mais relativement discret en raison des ondulations du relief. C'est plutôt la sensation d'une végétation généreuse et d'un paysage traditionnel normand qui domine.



Pâturage à moutons



le Drochon

Cet itinéraire met particulièrement en valeur l'image d'une « campagne résidentielle » de qualité, encore en grande partie préservée des implantations pavillonnaires anarchiques.



Large dégagement au nord du Carrefour Malerne



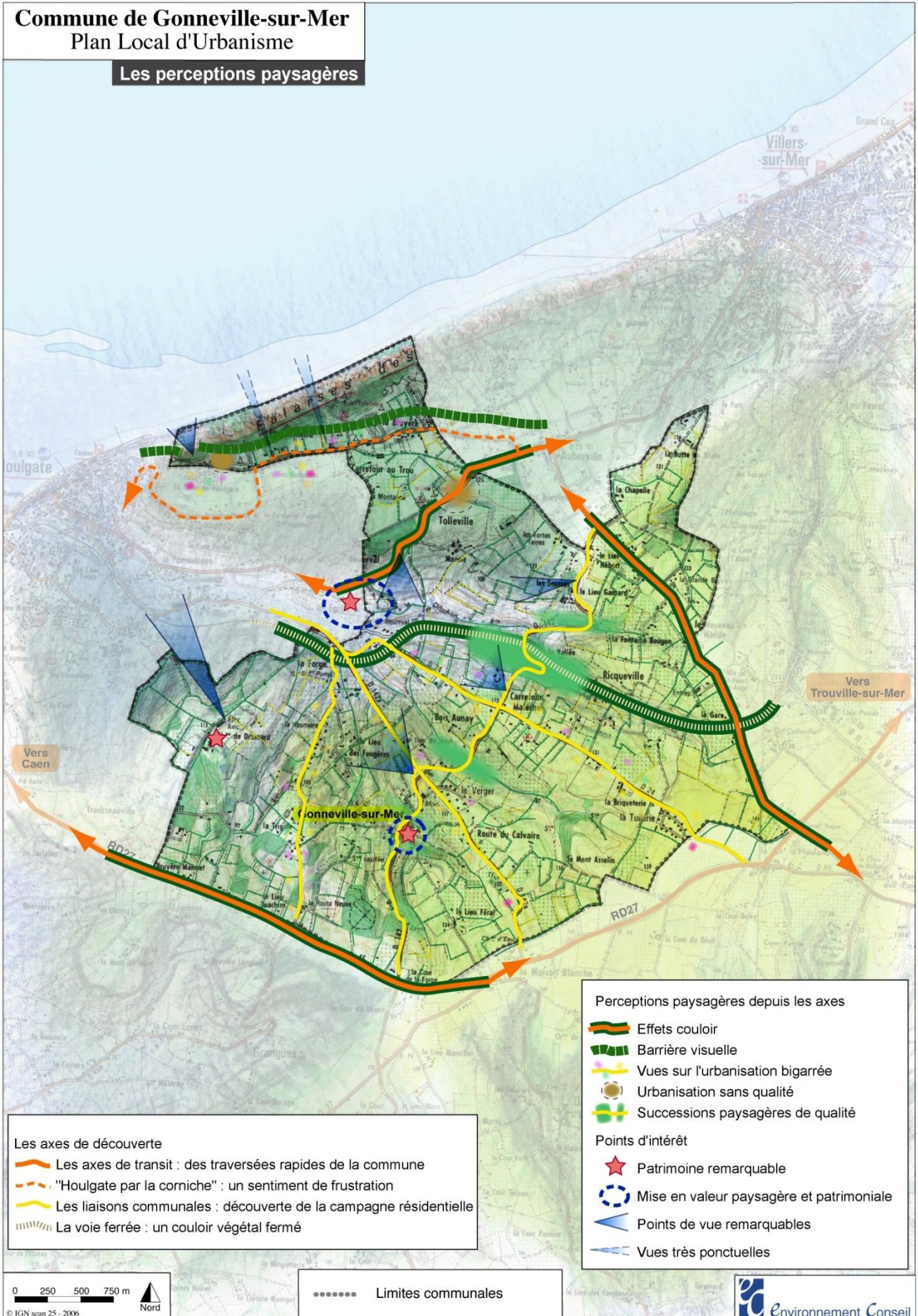
Peupleraie dans le vallon de Toqueville



Arrivée à Gonneville-sur-Mer

Commune de Gonneville-sur-Mer Plan Local d'Urbanisme

Les perceptions paysagères



3.4. Les enjeux paysagers

Malgré sa situation géographique exceptionnelle entre littoral et Pays d'Auge, la commune de Gonneville-sur-Mer ne semble pas tirer pleinement partie des atouts de son territoire.

Les nombreux visiteurs de la Côte de Nacre traversent le territoire pour se rendre quelques kilomètres plus à l'Ouest, sans jamais s'arrêter. L'itinéraire « Houlgate par la Corniche », malgré son intitulé évocateur, n'offre que peu d'intérêt.

La commune recèle pourtant bien des paysages exceptionnels, qu'ils s'agissent des vallons bocagers préservés ou du massif des Vaches Noires. Mais la privatisation rend inaccessible la grande majorité des sites d'intérêts naturel et paysager.

Le patrimoine des haies bocagères subit quant à lui de nombreuses altérations : remplacement par des haies composées d'essences exotiques ou horticoles, arrachage ou élagage excessif...

Plusieurs grands objectifs pourront trouver une traduction dans le PLU :

- **Encadrer strictement le développement de l'urbanisation résidentielle, pour affirmer l'identité paysagère de la commune,**
- **Revaloriser les traversées de la commune par les principaux axes de circulation,**
- **Traiter les lieux d'urbanisation sans qualité : abords de la jardinerie, périphérie des campings...**
- **Créer un ou plusieurs lieux touristiques emblématiques pour le tourisme, accessibles au grand public, afin de mieux faire connaître la commune et améliorer son attractivité.**

Les éléments paysagers présentant un fort intérêt, telles que certaines haies ou points de vue remarquable, pourront par exemple être identifiés au sein du PLU. L'article L-123-1-7° du Code de l'Urbanisme permet en effet de protéger les éléments du patrimoine bâti ou naturel.

4. La morphologie urbaine et le patrimoine bâti

4.1. La typologie urbaine et l'architecture

4.1.1. La forme urbaine et l'évolution du bâti

Les différents hameaux s'organisent sous la forme de village-rue, établi de part et d'autre d'axes de dessertes locales voir de chemins d'accès privés ainsi qu'en fonction du relief, les fonds de vallées humides ne faisant pas l'objet d'occupation humaine.

La trame urbaine ne semble pas réellement structurée et hiérarchisée. L'armature bâtie se caractérise ainsi par la constitution d'une multitude de micros noyaux urbains regroupant quelques maisons individuelles et de constructions isolées essaimées sur l'ensemble du territoire.

La notion physique de centralité est ainsi absente sur le territoire. Ce phénomène est amplifié par la réalisation de nombreuses constructions récentes. Ces dernières constituent de courtes ramifications qui viennent se greffer aux rues et voies plus anciennes. De par leur forme et organisation, elles constituent de réelles entités à part entière.

Cette dispersion urbaine crée une alternance de zones bâties et non bâties. Poches urbaines et poches vertes s'émiettent ainsi sur le territoire et contribuent à sa forte occupation.

4.1.2. Le parcellaire et l'implantation

Le parcellaire ne répond pas à une logique particulière mais semble avoir été découpé au coup par coup selon les besoins. Il reste néanmoins assez large.

Le dessin parcellaire des constructions plus récentes est généralement orthogonal et répétitif.

Les constructions anciennes, comme récentes, n'obéissent pas à de règles particulières. Les façades principales sont implantées, en fonction du relief, tant perpendiculairement que parallèlement à la rue. On notera toutefois que si l'implantation des constructions anciennes est relativement à l'alignement des trames viaires, celle des habitations plus récentes est souvent en recul voire au centre des terrains.

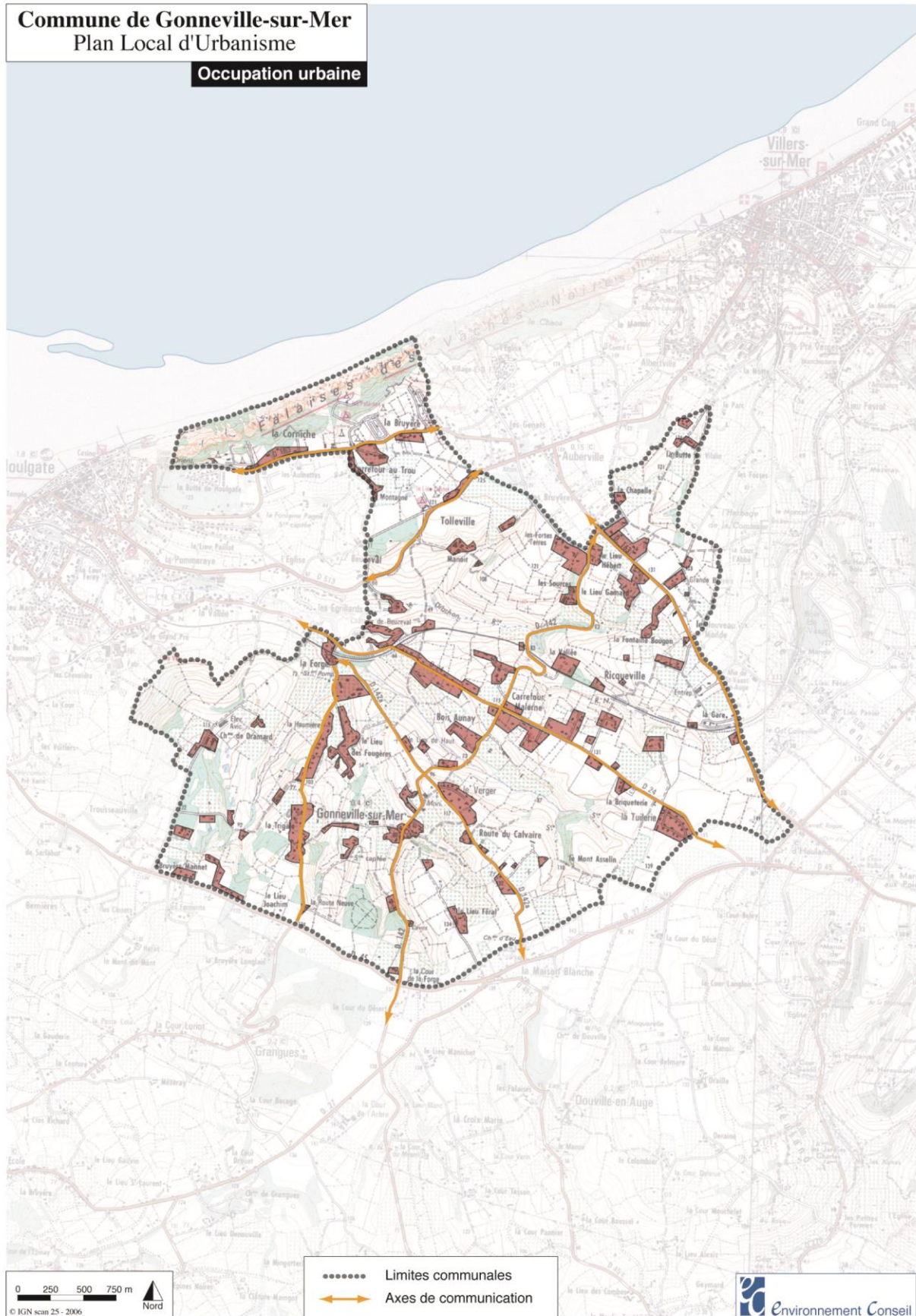
Pour les constructions plus anciennes, l'arrière des parcelles est souvent occupé par de petits jardins et courettes clos par un maillage de haies. Pour les constructions récentes, tant l'avant que l'arrière des constructions est dédié aux espaces verts. Ces espaces sont soit ceinturés de clôtures soit ouverts sur le domaine public.

L'urbanisme de Gonneville-sur-Mer est donc clairsemé et complexe et présente une organisation éclatée.

L'ambiance urbaine dominante est donc végétale. Le type parcellaire, l'implantation des constructions, l'absence de clôtures dans les nouvelles opérations bâties et la forte présence des haies bocagères sur l'ensemble du territoire contribuent à promouvoir cette atmosphère verdoyante. Toutefois, il est à noter que le tissu urbain reste relativement cloisonné. En effet, si le bocage local tend à intégrer les constructions dans l'environnement, sa densité tend quant à elle à fermer les perceptions sur le bâti. Les silhouettes urbaines se détachent ainsi difficilement dans le paysage.

Commune de Gonneville-sur-Mer Plan Local d'Urbanisme

Occupation urbaine



4.1.3. Les caractéristiques architecturales

Le bâti ancien

Certaines caractéristiques architecturales se retrouvent assez fréquemment sur les habitations :

- Une volumétrie simple, un bâti long et étroit,
- des constructions basses, les bâtiments comptent le plus souvent un rez-de-chaussée surmonté d'un étage ou d'un comble
- Les structures porteuses sont composées de pièces et traverses de bois verticales et horizontales,
- Les murs sont montés en pierres de maçonnerie en brique ou en pan de bois avec un torchis ou mortier composé de matériaux de remplissage. Les soubassements sont constitués de calcaire, silex ou grès,
- Les ouvertures sont irrégulières avec des encadrements et chaînages des portes et des fenêtres travaillés en bois ou en briques,
- Toitures à fortes pentes comportant une queue de Geai, 2 ou 4 versants, recouvertes des matériaux de couverture traditionnels comme l'ardoise ou la tuile, et habillées de lucarnes à 3 pans, plus hautes que larges et alignées sur les ouvertures (fenêtres ou portes).



Chaumière typique en pan de bois, toiture en queue de Geai et ardoise ou tuile

Le bâti récent

Il se compose essentiellement de maisons individuelles, type pavillons, de construction récente. Ces nouvelles constructions présentent, d'un certain point de vue, un style très homogène, car, même si la diffusion des matériaux autorise aujourd'hui des aspects très différents, les volumes, les implantations et le style architectural même des constructions restent similaires et répétés. Si certaines constructions se banalisent, la plupart des constructions récentes conservent en partie le modèle local de construction :

- Volumétrie simple des constructions, plus hautes que larges,
- On recense peu de maisons de plein pied, les hauteurs prédominantes sont comme les constructions anciennes, un rez-de-chaussée et un comble aménagé,
- Les façades présentent un aspect pan de bois ou des crépis de couleur clair,
- Les ouvertures sont plus nombreuses, plus hautes que larges mais moins travaillées,
- Toiture à forte pente comportant des queues de Geai, 2 ou 4 pentes, recouvertes de tuiles (mécaniques) ou d'ardoise. Conservation des lucarnes à 3 pentes.
- Clôtures en bois, en végétaux ou absentes.

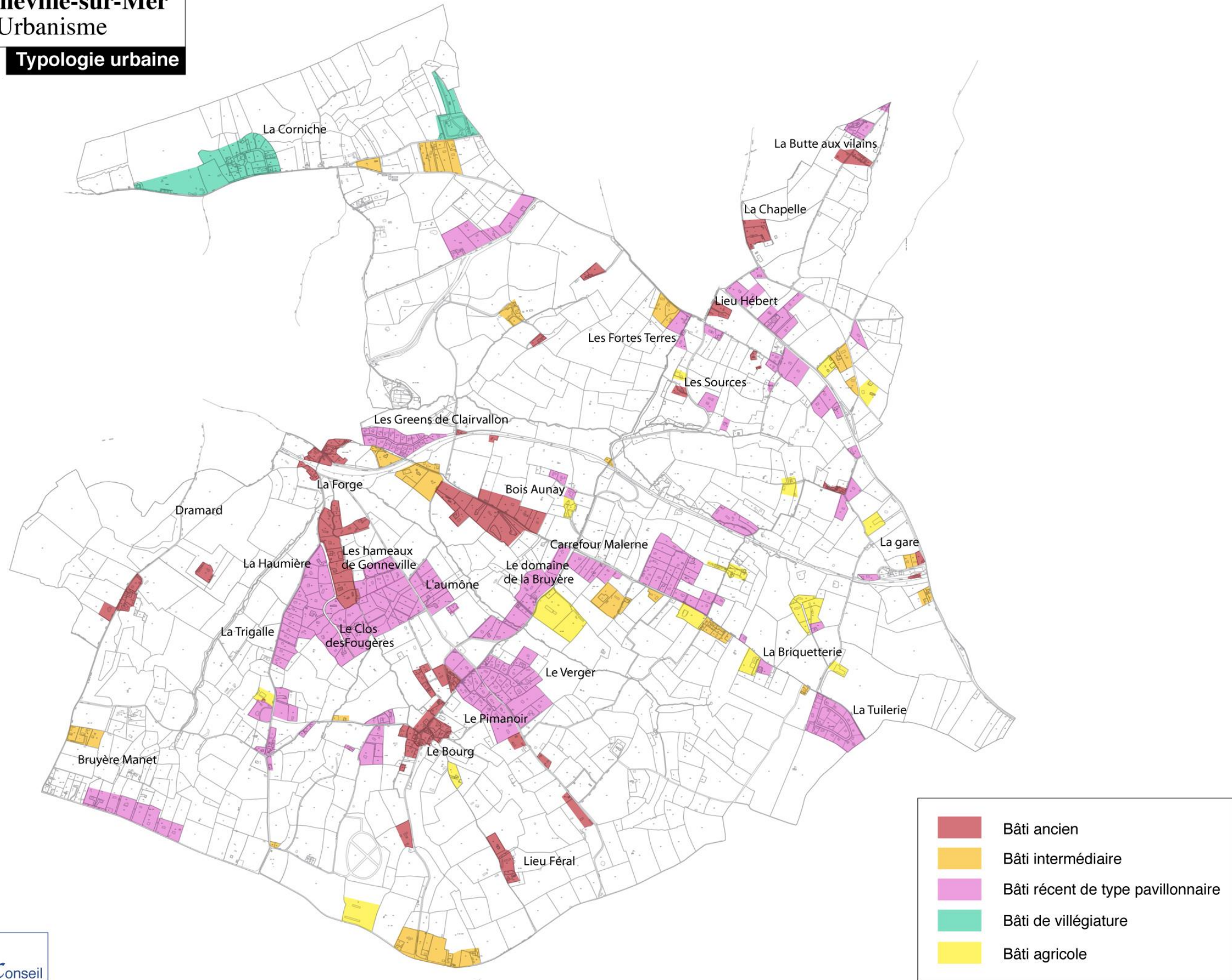
L'enjeu en termes de bâti et de morphologie urbaine sera de conserver cette continuité et cohérence entre le bâti ancien et les futures extensions et de préserver l'aspect du bâti ancien, témoin d'un style bien particulier.



Conservation du style normand à travers une architecture plus moderne

Commune de Gonneville-sur-Mer Plan Local d'Urbanisme

Typologie urbaine



4.2. Le patrimoine historique

4.2.1. Les monuments historiques

Le **manoir d'Angerville**, situé au cœur du bourg-centre est **inscrit au titre des Monuments Historiques** depuis 1986. Ayant appartenu à la famille de Charlotte Corday, cet édifice, situé face à la mairie, fut érigé entre 1600 et 1620 par le comte d'Angerville.



Manoir d'Angerville

Par ailleurs, certains monuments situés sur les communes limitrophes de Heuland et d'Houlgate, sont recensés au titre des Monuments Historiques et bénéficient d'un périmètre de protection, couvrant une partie du territoire communal. Il s'agit de **la Croix de Chemin** (l'extrémité Sud-Est du territoire est concernée par son périmètre de protection édicté en 1933), **le château et les restes de l'ancienne église de Beuzeval** (l'Ouest du territoire est concerné par son périmètre de protection définit en 1948).

La commune a engagé dans le cadre de l'élaboration de son PLU, une mise à jour de la protection de ses monuments historiques. Les périmètres de protection ont ainsi été modifiés de façon à identifier les véritables cônes de vue des bâtiments et les secteurs devant faire l'objet d'attention particulière. Cette étude a concerné le manoir d'Angerville et deux monuments historiques de la commune d'Houlgate mais dont les abords concernent également la commune de Gonnevill-sur-Mer, à savoir, le château de Beuzeval et les restes de l'église de Beuzeval.

Voir carte des contraintes réglementaires ci-après extraits de l'étude sur les monuments historiques réalisés par le Service Départemental d'Archéologie et du Patrimoine (SDAP) dans le courant de l'été 2012. L'étude complète peut être consultée dans le dossier annexe du PLU.

Il est également à noter la présence des édifices suivants, situés sur ou à proximité du territoire communal :

Le Manoir de Beuzeval fut construit au XIX^e siècle. Anciennement dans la commune de Gonnevill-sur-Mer, les limites communales furent retracées et la bâtisse définitivement placée sur le territoire de Beuzeval en 1825. Cet édifice est connu pour avoir accueilli Guillaume le Conquérant en 1066 lors de son départ pour la Conquête de l'Angleterre (l'hôte de l'époque, Pierre de Sinvillex fut contraint par Guillaume de l'accompagner en Angleterre et mourut à la bataille de Hastings). On trouve par ailleurs de nombreux vestiges de la présence allemande durant la seconde Guerre Mondiale avec notamment des bunkers et des tranchées.



Manoir de Beuzeval

Le château de Dramard, érigé au XVII^e siècle, est une bâtisse construite en pierre présentant un large corps central flanqué de deux ailes. Le château a été construit sur le site d'un château plus ancien, appelé le *Priauré de Mennetot*.

Enfin, **l'église Notre-Dame** est inscrite à l'inventaire départemental. Elle possède un mobilier exceptionnel dont de nombreuses pièces classées Monument Historique. Elle a bénéficié de 1996 à 2008 d'une importante campagne de restauration. Elle possède une seconde patronne, « Sainte Honorine », martyre du pays de Caux au IV^e siècle et patronne des bateliers.



Eglise Notre-Dame, château de Dramard

La commune dispose par ailleurs d'un patrimoine local relativement riche composé de calvaire, monument aux morts, stèle des canadiens (érigée le 6 juin 1996 à la mémoire des parachutistes canadiens tués sur la commune).

4.2.2. Le patrimoine archéologique

Il convient de rappeler les lois suivantes :

- Loi du 15 juillet 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945) particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites),
- Loi du 15 juillet 1980 (articles L. 322.1 et 322.2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),
- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,
- Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive,
- Articles R. 111-3-2 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique),
- Décret 2004-490 du 03 juin 2004 pris pour l'application de la loi du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Par ailleurs, un arrêté de zonage a été pris par le Préfet de Région, conformément au décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. Cet arrêté définit les seuils de consultation de la DRAC.

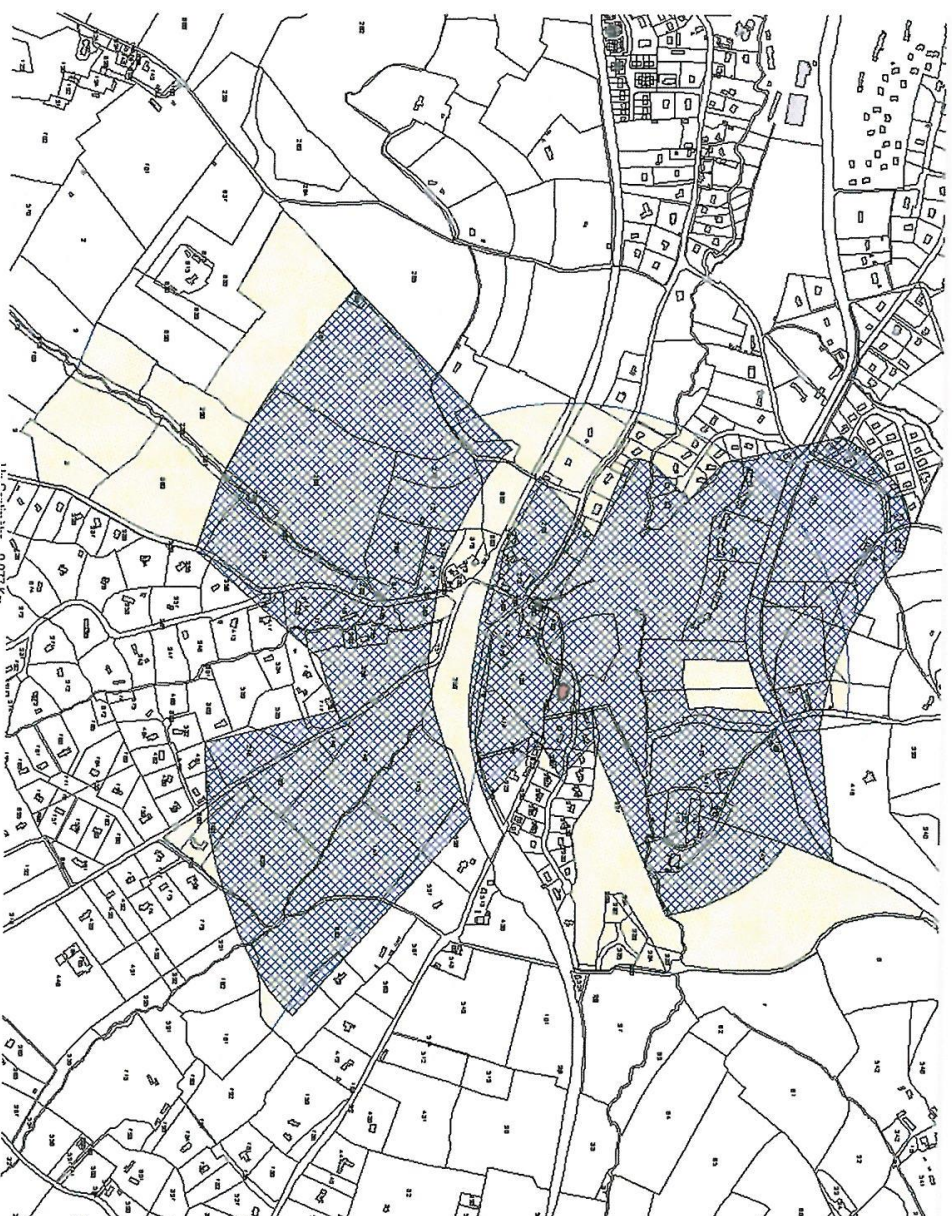
LA PROPOSITION DE PPM

Il est tout d'abord important de rappeler qu'à l'intérieur d'un PPM les notions de covisibilité persistent. En d'autres termes, les avis des Architectes des bâtiments de France peuvent être réputés conformes ou simples selon qu'il y ait ou pas une covisibilité avec le monument.

Par rapport aux zones covisibles, le PPM envisagé se démarque par :

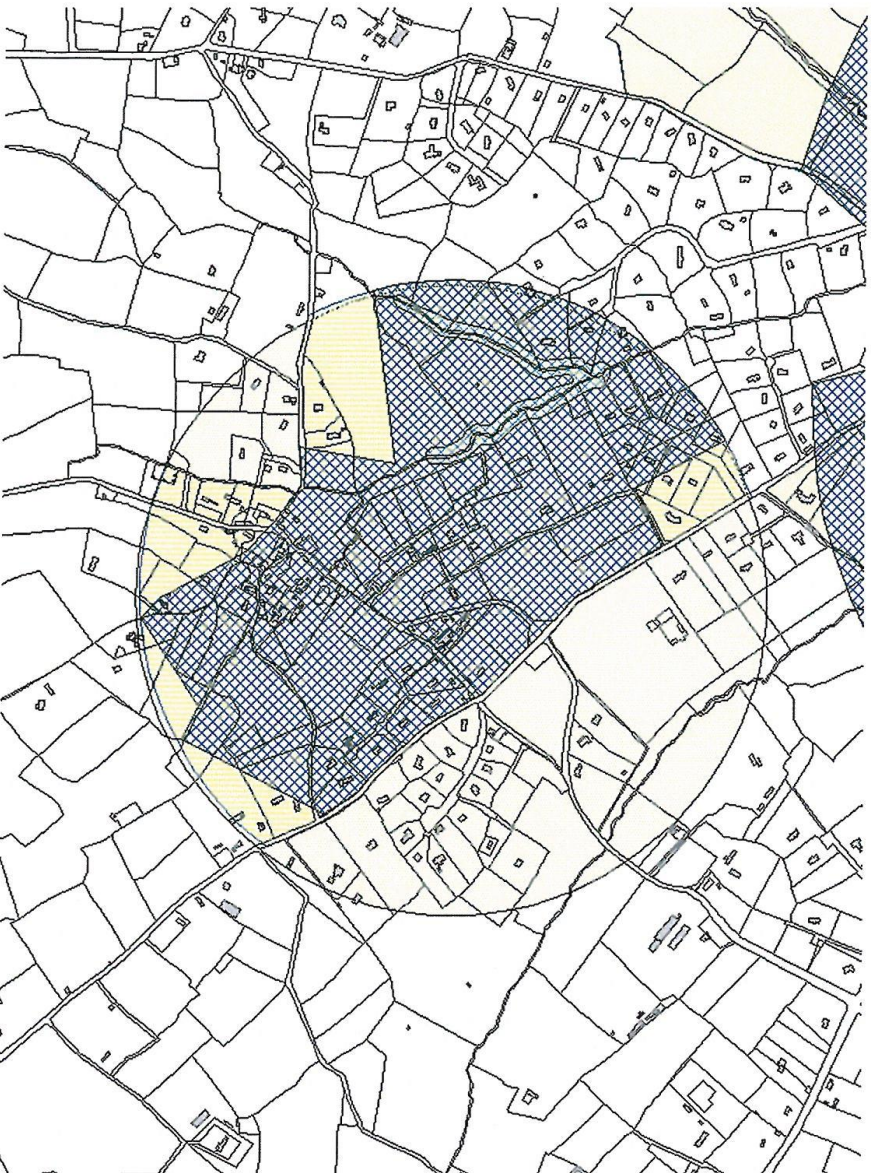
- Quelques très légers retraités destinés à coller au parcellaire.
- Plusieurs ajouts :
 - 1) Afin d'inclure plus profondément les vallons s'insinuant vers le sud et dont on avait déjà noté la pertinence environnementale.
 - 2) Le secteur derrière la voie ferrée et ceci de façon à assurer une cohérence géographique au PPM.
 - 3) Plusieurs terrains au Nord-Est qui ont su encore préserver un caractère paysager.

Le PPM ainsi envisagé couvrirait une superficie de 81,1 hectares, soit un accroissement sensible de 46% de la superficie initialement protégée (+ 25,82 hectares).



STAP du Calvados - propositions de périmètres de protection modifiés - Juin 2012

La proposition de PPM



STAP du Calvados - proposition de périmètre de protection modifié - Juin 2012



Par rapport aux zones de covisibilité, ont été rajoutés les secteurs suivants :

- le sud-ouest du bourg dont nous avons signalé l'intérêt paysager et bâti (le long de la D142) ;
- deux petits secteurs au sud afin de garder une certaine cohérence dans le tracé et de se caler avec l'ancien périmètre des 500 mètres ;
- deux secteurs à l'ouest dans ce même souci de cohérence et afin de conserver un contexte encore bien paysager ;
- un secteur au nord toujours dans la même optique que précédemment.

Le PPM ainsi dessiné représente une superficie totale de 52,22 hectares et ne représente plus que 55,6 % de l'espace initialement protégé (soit une diminution de 29,03 ha).

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC : IDENTIFICATION DES ENJEUX

Thématique	Caractéristique	Enjeu
Intercommunalité et documents cadres	Communauté de Communes de l'Estuaire de la Dives, au SCOT Nord Pays d'Auge. Respect des orientations définies par la loi Littoral, la DTA de l'Estuaire de la Seine, le SDAGE Seine-Normandie. POS	↳ Rendre compatibles et cohérents les choix communaux avec les orientations supra-communales, notamment une urbanisation en continuité de celle existante
Démographie	Croissance démographique continue et régulière à partir de 1975, due, entre autre, à un solde migratoire positif. Forte représentativité de la classe des actifs, signe de vitalité mais tendance au vieillissement	↳ Stabiliser la population et maintenir le développement démographique dans un cadre maîtrisé (vides urbains)
Logement	Parc dominé par les résidences principales, mais part importante des résidences secondaires. Proportion des propriétaires en hausse. Logement locatif très peu développé. Parc récent. Diminution du nombre de personnes par logement	↳ Favoriser la qualité du parc de logements
Economie	Part de l'emploi local modérée, forte présence de l'activité touristique et agricole.	↳ Prendre en compte l'activité agricole dans le développement urbain et identifier les éventuels changements de destination ↳ Intégrer les éventuels besoins liés à l'activité touristique
Mobilité	Circulation motorisée présente, sans enjeux particuliers hormis en période estivale. Stationnement en majorité en dehors du domaine public. Absence de cheminements doux entre zones urbanisées	↳ Favoriser les connexions douces et le stationnement à la parcelle
Nuisances sonores	Aucune RD classée à grande circulation. Absence d'arrêtés de bruit.	↳ Absence d'enjeu
Risques naturels et technologiques	Risque naturel majeur mouvement de terrain (PPR) Prise en compte du risque de marnières (étude en cours) et de l'aléa lié au risque de cavités souterraines et remontée de nappes Commune soumise au risque de TMD	↳ Prendre en compte ces secteurs dans la définition du développement urbain.
Topographie	Relief marqué composé des falaises abruptes et d'un système de vallées encaissées	↳ Prendre en compte ce contexte local érosif
Hydrologie	Présence du Drochon et de ses affluents.	↳ Respecter les prescriptions du SDAGE
Milieu naturel	Majorité du territoire composé d'espaces prairiaux et bocagers. Milieux naturels protégés (ZNIEFF et site classé). Enjeu concentré sur la frange littoral et sensibilité écologique liée à la présence d'un bocage dense et préservé	↳ Identifier les espaces naturels protégés dans le PLU et protéger ces zones de toute construction en définissant une zone spécifique (site des Vaches Noires) ↳ Identifier les corridors verts présentant un intérêt écologique
Paysage	Identité forte du paysage de vallons bocagers, paysage emblématique des Vaches Noires Emiettement des poches urbaines donnant une ambiance intime renforcée par le maillage des haies mais paysage urbain parfois dégradé	↳ Protéger ces entités paysagères, notamment le patrimoine de haie bocagère, d'une urbanisation diffuse ↳ Tirer parti des potentialités du territoire afin de le mettre en valeur
Forme urbaine et architecture	Armature constituée d'une multitude de noyaux urbains. Structuration par les voiries et le relief. Absence de centralité, mitage fort du territoire. Constructions généralement en retrait du domaine public sur de larges parcelles. Typologie urbaine distincte mais principes architecturaux d'ensemble conservés	↳ Apporter une différenciation dans la réglementation et imposer un cadre minimal
Patrimoine	Patrimoine local classé (manoir d'Angerville, Château de Beuzeval...) et riche (église	↳ Identifier et protéger ce patrimoine bâti

**TROISEME PARTIE : LES
JUSTIFICATIONS DES
ORIENTATIONS DU PADD, DE LA
DELIMITATION DES ZONES ET DES
LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A
L'UTILISATION DU SOL APPORTEES
PAR LE REGLEMENT**

1. Le Bilan du Plan d'Occupation des Sols

La commune de Gonneville-sur-Mer a souhaité une mise à jour générale de son document d'urbanisme approuvé le 17 décembre 1981 puis modifié et révisé le 2 août 1985, 9 juillet 1990, le 31 janvier 1994 et le 24 octobre 2001.

La dernière révision du document avait défini les objectifs suivants :

- Le renforcement des précautions par rapport aux risques d'instabilité des terrains,
- La conservation du patrimoine naturel et culturel et la prise en compte des différentes servitudes d'utilité publique,
- L'évolution des zones NA au regard de l'assainissement,
- La prise en compte de la non évolution des projets d'urbanisation autour du golf,
- la prise en compte de la nouvelle législation,
- la mise à jour du règlement.

D'après les perspectives démographiques de l'époque, le POS avait défini un besoin de 218 logements supplémentaires. L'analyse fait ainsi état des possibilités suivantes :

- Zone UD : 26 constructions
- Zone 1NA : 171 constructions
- Zone NB : 21 constructions

Les zones ouvertes à l'urbanisation (zone 1 NA) du POS représentait un peu plus de 100 hectares. Le document d'urbanisme se basait toutefois sur une hypothèse de réalisation concrète d'une centaine de nouvelles habitations (moins de 80 habitations réalisées dans la décennie 1980).

Depuis la dernière approbation du POS, un peu moins d'une quinzaine de **permis d'aménager** a été accordée sur le territoire communal, au niveau des zones NA du POS de part et d'autre de la route Neuve et le long de la RD 24.

Toutefois, l'ensemble de ces opérations n'a pas été réalisé. Si la pression foncière est forte sur le territoire communal, les objectifs d'urbanisation fixés dans le POS n'ont pas tous été atteints.

En effet, le bilan de la situation actuelle fait ainsi état d'un peu plus d'une quarantaine de possibilités restantes dont une quarantaine est concentrée dans la zone UB du PLU.

(Voir tableau ci-après).

Lieux	Date d'approbation	Possibilités de constructions	Possibilités restantes
Le Clos des Fougères	29/04/04	13	1
Le Hameau du Presbytère	29/05/08	7	6
Le Vallon des Sources	09/10/09	2	2
Le domaine de la Bruyère	19/12/06	5	1
Mathis	22/04/05	2	1
Le Bois Aunay	19/08/04	5	2
La Halle aux Champs		5	5
La Cour Pottier	09/01/08	2	0
La Forge	14/05/09	3	0

Les Beaux	09/07/10	5	5
Le Bois des Beaux	21/12/09	7	7
La Trigale	10/07/06	9	0
Le Bois Mannetot	14/02/08	9	0
Total		74	30

Etat des lieux au 30 mars 2012

Le bilan du POS fait également état de quelques **zones non bâties ou dents creuses**, situées dans la zone urbaine du PLU. Une quinzaine de constructions potentielles est ainsi comptabilisée dans les zones urbaines UA et UB du Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, il est à noter que les documents précédents allouaient des surfaces importantes à l'urbanisation (5000m² puis 2500 m² et 1500m²). Certaines configurations (5) pourraient permettre une **scission de terrains** et l'édification de nouvelles constructions. Toutefois, ce scénario semble peu réalisable au regard de la configuration des parcelles (cadre paysager, vallon, accès...) et de la volonté des propriétaires actuels cherchant davantage à se protéger de nouvelles constructions.

Ces différentes possibilités traduites en superficie avoisinent un peu plus de 22 hectares. (*Voir carte ci-après*).

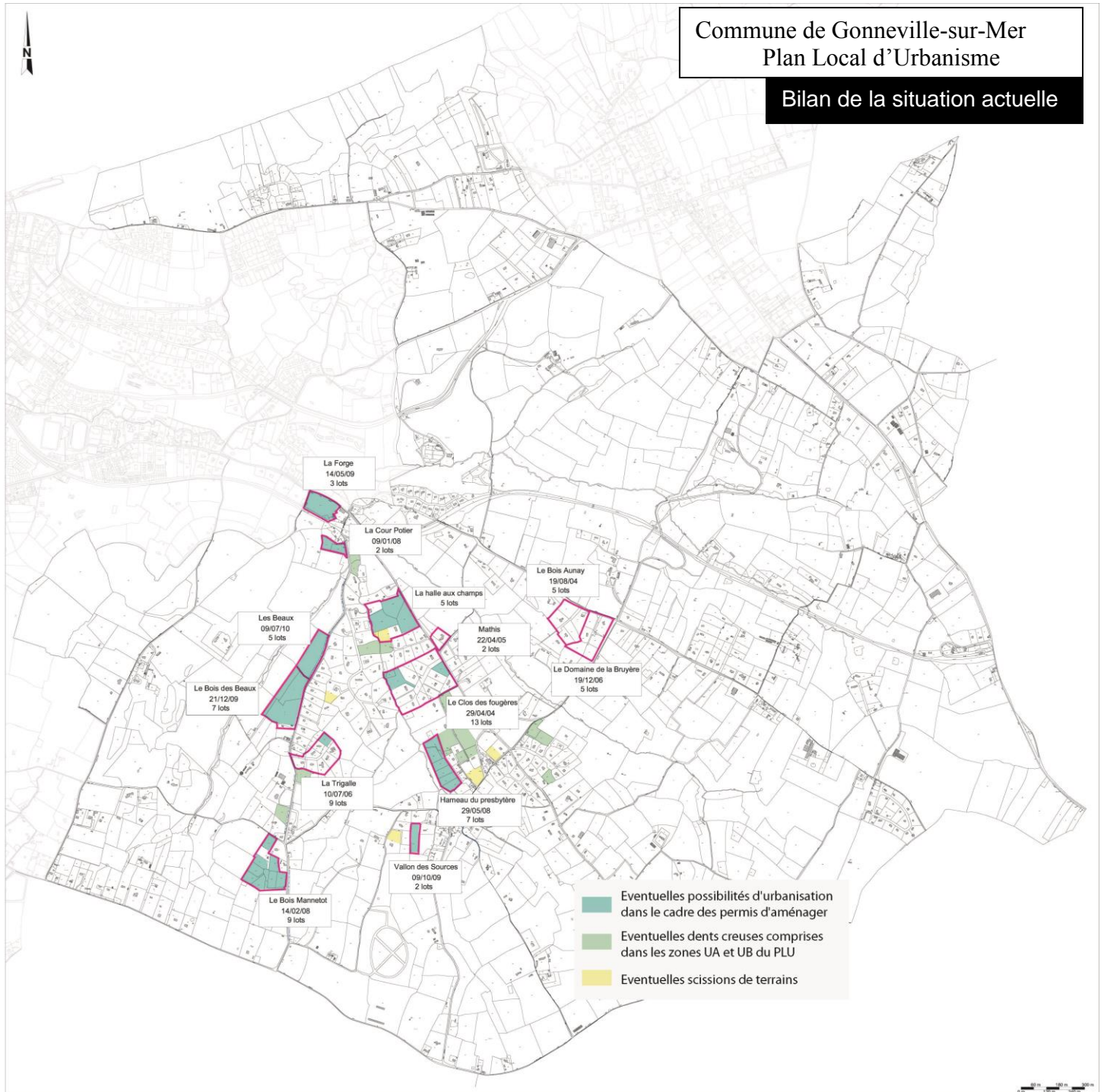
	Possibilités de constructions	Nombre d'habitants supplémentaires	Superficie
Permis d'aménager	30	72	16 ha
Dents creuses	17	40	6 ha
Scission de terrains	5	12	/
Total	52	124	22 ha

Synthèse chiffrée

Le contexte foncier et réglementaire a évolué depuis l'approbation du POS et les élus ont souhaité reconsidérer l'ensemble de leur document en y inscrivant un nouveau projet notamment à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU et les Orientations d'Aménagement et de Programmation particulières les accompagnants. Il s'agit pour la commune de mettre en compatibilité son document d'urbanisme avec les orientations définies à l'échelle supra-communale, à savoir les principes définis dans le cadre de la loi Littoral, de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine et du SCOT du Nord Pays d'Auge.

La révision du POS et sa transformation en PLU intègre ainsi plusieurs objectifs :

- La mise en conformité du cadre juridique intégrant une nouvelle réflexion sur les zones d'urbanisation,
- La mise à jour des prescriptions réglementaires,
- L'inscription des ambitions communales dans une perspective de développement durable intégrant la protection des milieux et des paysages.



2. Les Projections démographiques, résidentielles et économiques

Le contexte communal et foncier a évolué depuis l'approbation du POS. Les zones urbaines définies ont permis l'implantation de constructions et l'aménagement de lotissements. Toutefois l'ensemble des projections imaginées n'a pas été réalisé et le bilan du POS laisse apparaître encore quelques possibilités.

La commune de Gonneville-sur-Mer souhaite **donc dans un premier temps stabiliser la situation** et prévoir **dans un second temps l'accueil d'habitants supplémentaires pour régénérer sa population.**

La pression foncière étant toujours importante sur la commune, au regard de la bonne accessibilité du territoire et de l'attrait de son cadre de vie, il est primordial de définir les axes de développement concordant avec les orientations supra-communales et définir ainsi les conditions d'accueil pour une nouvelle population.

La commune structure son projet sur la base d'un scénario de croissance, visant à accueillir **une trentaine d'habitants supplémentaires lors des 10 prochaines années.** Cette hypothèse de développement est établie selon les besoins répertoriés et le souhait de permettre l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire sans dénaturer pour autant le paysage local. L'objectif est aussi de pérenniser les équipements publics et investissements en place à échelle communale et supra-communale.

Compte-tenu du phénomène de desserrement de la population et de l'évolution constatée sur le territoire, il est envisagé un maintien de l'occupation des logements à 2,4 habitants/logement. L'accueil de 30 habitants supplémentaires nécessiterait ainsi une douzaine de logements supplémentaires.

Dans le cadre de l'application de la loi Littoral, **seuls les secteurs situés en continuité des espaces centraux bâtis peuvent faire l'objet d'une urbanisation.** Les élus intègrent ainsi dans leur projet les possibilités laissées par les dents creuses situées au niveau du centre-bourg et la non réalisation des opérations des permis d'aménager (64 éventualités au total).

Les zones UA et UB du PLU ainsi définies en application de la loi Littoral permettent d'éviter un mitage de l'espace agricole et naturel tout en laissant la possibilité d'accueillir quelques nouveaux habitants.

Les élus souhaitent aussi permettre le développement des activités existantes sur le territoire et favoriser ainsi la création d'emplois. L'objectif recherché est d'éviter que le territoire communal ne soit qu'une commune-dortoir. Le respect du **principe de mixité économique et résidentielle** a ainsi conduit les élus à permettre la réalisation de constructions en lien avec le développement économique. Le **secteur de Tolleville** en lien avec l'activité du Golf de Beuzeval) a ainsi été identifié comme secteur de développement à conforter.

3. Les Justification des orientations du PADD

3.1. Les objectifs du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un des documents constitutifs du Plan Local d'Urbanisme (PLU). C'est l'élément essentiel du PLU, puisque ce document fixe la politique d'aménagement de la commune pour les années à venir.

Il définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été validé par le conseil municipal, lors du Débat d'Orientation et de Développement Durable, le 12 décembre 2011.

Le PADD a pour but de maintenir le cadre de vie de la commune et d'encourager son attractivité par le biais des orientations majeures suivantes :

- Un développement harmonieux tenant compte des composantes locales,
- La maîtrise de l'attractivité économique du territoire,
- La préservation des milieux agricoles, naturels et des paysages,
- La prise en compte de l'étalement urbain.

L'objectif général est de doter la commune d'un plan d'urbanisme opposable aux tiers permettant de programmer de manière rationnelle l'offre foncière à destination du développement local, de préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, paysager et environnemental existant, et d'assurer à l'ensemble de la population la pérennité du cadre de vie.

3.2. Les orientations du PADD

3.2.1. Orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme

Orientation n°1 : Maîtriser le développement urbain

En matière d'urbanisation, les élus de Gonneville-sur-Mer inscrivent dans le PADD la volonté de maîtriser le développement urbain et de le rendre compatible avec les orientations définies à échelle supra-communale et notamment les principes définis par la loi Littoral. Ils ambitionnent de stabiliser la situation actuelle et de permettre l'accueil quelques nouveaux habitants dans les dix prochaines années afin de permettre un renouvellement de la population.

Orientation n°2 : Protéger les composantes architecturales et patrimoniales locales

L'équipe municipale de Gonneville-sur-Mer a souhaité apporter une qualification aux zones urbanisées du centre-bourg afin de respecter les formes urbaines et architecturales existantes. Il s'agit ainsi de mettre en valeur et de respecter les formes urbaines et architecturales de qualité du bâti ancien. Aussi les élus ont-ils souhaité apporter des prescriptions architecturales, urbaines et réglementaires particulières s'appuyant sur l'existant.

La commune souhaite également prendre en compte et protéger son patrimoine. Ainsi certains bâtiments appartenant à l'identité locale, tel le château de Dramard, ou certains bâtiments des anciens corps de ferme (Tolleville) font l'objet de préconisations particulières dans le cadre du PLU (identification au titre de l'article L. 123-1-5,7°...).

Orientation n°3 : Faciliter la mobilité sur le territoire

La commune de Gonneville-sur-Mer est une commune d'accueil. En témoigne les nombreuses résidences secondaires présentes sur le territoire. Fort de prendre en compte cette caractéristique du territoire, les élus ont souhaité donner réponse à l'amélioration du cadre de vie en permettant une certaine continuité des cheminements doux empruntés par les visiteurs et promeneurs comme par les habitants de la commune. Pour répondre à cet objectif, le PLU définit des emplacements réservés le long de la route neuve pour permettre une circulation libre et sécurisée de l'ensemble des usagers empruntant ces cheminements.

Par ailleurs, la commune rencontre certains dysfonctionnements en matière de déplacement au niveau du centre-bourg. Afin de répondre à cette problématique, le PLU définit des emplacements réservés visant à faciliter les flux de circulation ou à gérer le stationnement.

3.2.2. Orientations générales des politiques d'équipement

Orientation n°1 : Assurer les conditions d'un développement cohérent du territoire

Les élus souhaitent permettre la mixité fonctionnelle au sein du village et autoriser ainsi la venue d'activités, d'équipements ou de commerces de proximité non nuisants aux abords des zones habitées.

La commune de Gonneville-sur-Mer a pour volonté de prendre en compte dans son projet l'évolution du monde économique et les besoins engendrés par le développement d'activités. Elle a choisi de privilégier certaines orientations en portant l'accent sur un projet d'accueil hôtelier et sportif au niveau du Golf de Beuzeval. Ce projet permet de créer des emplois. Toutefois, les élus souhaitent que les caractéristiques paysagères locales soient respectées et que les nouvelles constructions permettant de dynamiser l'activité soient bien intégrées dans l'environnement. Le Plan Local d'Urbanisme, en intégrant ce projet dans un secteur particulier du PLU, encadré par des orientations d'aménagement et de programmation, permet de répondre à ces enjeux.

Orientation n°2 : Favoriser le développement des communications numériques dans les projets d'aménagement

La prise en compte des communications numériques est un enjeu majeur pour les communes. Facteur d'attractivité et de qualité du cadre de vie, leur présence devient un élément incontournable de la vie quotidienne. Bien que géré à échelle nationale, les élus souhaitent inscrire dans leur PADD l'objectif de prendre en compte et de favoriser le développement des communications numériques.

Orientation n°3 : Répondre aux besoins identifiés

Les élus ont pour but de permettre la réalisation d'un équipement destiné à faciliter la mission des employés communaux et à limiter les nuisances sonores engendrées par leur activité. Le règlement du PLU autorise ainsi ce type d'équipement publics en zone naturelle.

3.2.3. Orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Orientation n°1 : Préserver les espaces naturels

Le territoire communal est composé en majeure partie d'espaces naturels (haie bocagère, prairies, vallons humides, façade littorale particulière...) créant la richesse des paysages et du cadre de vie. Les élus souhaitent éviter une banalisation et dénaturation de leur commune. Les élus inscrivent donc au PLU l'objectif de leur préservation à travers une zone Naturelle couvrant une majeure

partie du territoire communal. Aussi, le PLU permet-il d'identifier et de protéger ces espaces au travers de plusieurs dispositions : protection des milieux écologiques recensés au titre des inventaires de milieux naturels et d'espèces remarquables, protection de coupures vertes au travers de la délimitation de secteurs particuliers au niveau des vallées, protection des boisements existants via leur définition en Espaces Boisés Classés. Les élus ont souhaité également prendre en compte les éléments du petit patrimoine naturel existant, facteur d'identité locale. Certains arbres particuliers sont ainsi protégés dans le cadre du PLU via l'utilisation de l'article L. 123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme.

Orientation n°2 : Prendre en compte les risques naturels

La sécurité des biens et des personnes constitue un axe fort pour les élus. Le PLU identifie les zones à risques sur l'ensemble du territoire en répertoriant les risques avérés (cavités souterraines) et en tenant compte des contours du Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain. L'urbanisation est ainsi interdite dans ces secteurs.

Orientation n°3 : Pérenniser l'activité agricole

L'activité agricole, caractérisée par l'élevage ou les cultures, couvre une partie du territoire communal. Les élus souhaitent pérenniser cette activité en préservant au maximum les surfaces agricoles du mitage de l'urbanisation. La réflexion sur la délimitation de la zone agricole tient compte des sièges existants et du développement du bâti, non planifié en direction de ces activités. L'objectif de la commune est de permettre le développement de ces activités tout en évitant de créer des sources de nuisances au voisinage des zones habitées ainsi que les projets de diversification agricole pour maintenir et faire vivre cette activité sur le territoire (Secteur de Dramard, étangs du Drochon...).

3.2.4. Objectifs fixés en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Orientation n°1 : Privilégier la densification et la continuité urbaine

La commune, dans le cadre du respect des principes d'urbanisation définis par la Loi Littoral a priorisé les possibilités de développement et a tenu compte de l'évolution de l'urbanisation existante. Cela signifie qu'en dehors en dehors des Parties Actuellement Urbanisées du centre-bourg et des groupes d'habitation denses, l'ensemble du bâti existant est classé en zone naturelle où seules des extensions mesurées sont autorisées. La définition des zones urbanisables s'explique par la volonté des élus de créer une continuité urbaine depuis le bourg-centre vers la route neuve en ceinturant la trame bâtie. Ainsi, les ouvertures à l'urbanisation sont, sur le territoire, limitées et situées en continuité du bâti existant. Le développement urbain s'organise ainsi en fonction des dents creuses du centre-bourg et des groupes de constructions denses situés en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine historique. Certaines autres possibilités dans l'existant ont été identifiées. Ainsi quelques bâtiments ne nuisant pas à l'activité agricole existante pourront faire l'objet d'un changement de destination. Cette volonté d'urbanisation limitée permet de limiter l'impact sur les consommations foncières de terres agricoles ou naturelles et de structurer l'évolution du village en évitant un développement anarchique de l'urbanisation.

Orientation n°2 : Préserver la qualité du paysage

Gonneville-sur-Mer bénéficie d'un cadre paysager remarquable, en partie lié à la configuration de son territoire et à son appartenance au paysage bocager. L'urbanisation récente a marqué le paysage local. Afin de pallier ces évolutions pouvant dénaturer le contexte local, les élus ont choisi de mettre en place les outils réglementaires permettant de limiter les impacts d'une urbanisation

disparate. Les élus ont mis en forme des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères rendant cohérent le développement urbain et visant une bonne intégration des nouvelles constructions dans l'environnement immédiat et lointain. Ce cadre réglementaire reste toutefois souple afin de ne pas bloquer tout projet environnemental innovant. Le développement urbain, maîtrisé et organisé, permet ainsi de prendre en compte les perceptions sur le bâti depuis certains points de vue et de préserver des coupures d'urbanisation. Les élus ont également pour objectif de préserver au niveau du centre-bourg une aire de respiration entre les zones bâties : espace naturel planté, espace public de promenade, stationnement, expositions de plein air... Ce secteur, situé au cœur du centre-bourg, pourrait à terme faire l'objet d'un développement urbain.

4. Présentation des choix retenus pour la délimitation des zones et exposition des motifs de changements apportés au POS

Le projet de territoire de Gonneville-sur-Mer ne peut se traduire de manière uniforme sur l'ensemble du territoire communal. L'urbanisme réglementaire s'appuie donc sur la technique du zonage, permettant de différencier ou d'adapter les règles d'usage et d'occupation du sol en fonction des caractéristiques des espaces pris en compte et des évolutions souhaitées pour ces espaces.

Le territoire couvert par le PLU est ainsi divisé en zones et secteurs. A chaque zone correspond un règlement. Les secteurs permettent de moduler ponctuellement ce règlement.

Il est à noter que le zonage est autonome par rapport aux limites de propriété existantes. Le zonage n'a pas à être calqué sur le parcellaire.

Outre les modifications de la délimitation des zones qu'induit la révision d'un PLU, les appellations ont été revues et simplifiées par la loi SRU de la manière suivante :

- les zones U restent U (urbaines),
- les zones NA sont transformées en AU (A Urbaniser),
- les zones NC sont transformées en A (agricole),
- les zones ND sont transformées en zone N (naturelles).
- Les zones NB (habitat diffus) ont été amenées à disparaître dans le cadre de la loi SRU.

4.1. La zone urbaine

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La volonté communale est de définir des zones urbaines permettant de différencier le vocabulaire architectural des constructions, le zonage fait donc apparaître deux zones urbaines distinctes.

La zone UA

Le PLU présente une zone UA qui couvre le bâti ancien du village. Elle englobe ainsi la rue principale du village ainsi que certaines rues adjacentes (route de Dozulé, chemin de l'église). Cette zone UA réunit le bâti ancien aux caractéristiques spécifiques ainsi que les équipements publics (mairie, église...). La spécificité de la zone UA tient à la présence d'une forme urbaine et architecturale de qualité particulière : bâti dense, disposé à l'alignement. L'objectif est ici d'affirmer la vocation centrale de cet espace où le résidentiel et les équipements se mêlent dans un cadre urbain de qualité. La zone UA englobe ainsi les parties urbanisées centrales et les parcelles adjacentes actuellement non bâties mais appartenant au cœur historique du bourg.

Au total, la zone UA représente 6 hectares.

La zone UB

La zone UB représente les secteurs localisés dans le prolongement de la zone UA. Ils correspondent aux extensions du village formant une zone bâtie importante dans le paysage. On retrouve ainsi une zone UB le long du chemin du Four, de la RD 142 et de part et d'autre de la route Neuve. Elle se

caractérise par une entité architecturale et urbaine propre (maisons pavillonnaires individuelles en retrait, situées au centre de la parcelle et desservies par des voies en impasse...). La zone UB englobe l'ensemble des constructions pavillonnaires existant et pour plus de cohérence quelques terrains non bâtis disponibles. Ces derniers correspondent aux permis d'aménager récemment accordés mais actuellement non construits.

Au total, la zone UB correspond à 95 hectares.

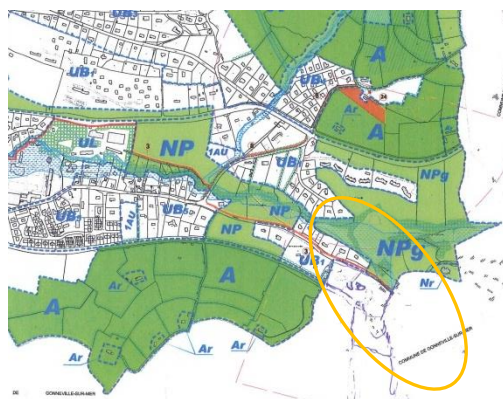
↳ La zone urbaine a été délimitée en tenant compte du bâti déjà existant et reprend pour partie les zones UD du POS. Ces zones, destinées à l'habitat uniquement, étaient concentrées au niveau du centre-bourg (UD) et des lotissements distincts par la taille parcellaire imposée (UDa, UDb, UDC). Le tracé de la zone urbaine est toutefois quelque peu modifié. La zone urbaine du PLU reprend les préceptes édictés dans le cadre de la loi Littoral. Les principes de continuité urbaine (organisation du bâti autour du noyau central) et d'urbanisation limitée (densification de l'arrière bâti) sont ainsi respectés. Ainsi, certaines zones urbaines, excentrées depuis le bourg-centre (Les Tuileries, Le Clair Vallon), ne sont pas insérées dans la zone urbaine du PLU. Si le zonage intègre les constructions nouvelles et les dents creuses identifiées, il se veut toutefois plus restrictif afin de ne pas permettre d'extension au-delà de la zone urbanisée existante.

Par ailleurs la zone urbaine du PLU intègre également pour partie les zones NA du POS, qui depuis l'approbation du document sont en partie construites. Ainsi la zone UB du PLU intègre les zones 1NA hormis celle de la Gare. Cette dernière, située en périphérie des zones bâties centrales, ne respecte pas les principes de la loi Littoral. Pour cette même raison, la zone 1NAb du POS n'a pas été reconduite dans le cadre du PLU.

La zone UB trouve par ailleurs une cohérence vis-à-vis des territoires limitrophes de la commune de Gonneville-sur-Mer. Ainsi, le document de travail du Plan Local d'Urbanisme de Houlgate, en phase d'être arrêté prévoit la mise en place d'une zone UB dans la continuité de la route neuve. Ces espaces, pris dans leur ensemble, formeront dont à terme une zone continue dédiée à l'habitat.



Centre-bourg (zone UA) et urbanisation récente groupée située en continuité du bourg (zone UB)



Extrait du plan de zonage d'Houlgate, document de travail. Continuité des zones urbaines le long de la route Neuve

4.2. La zone agricole

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A est destinée principalement aux activités agricoles et aux constructions, dont les habitations, qui leur sont directement nécessaires.

Un travail d'identification de l'outil agricole a été mené dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLU. Ainsi un questionnaire relatif à l'activité et la situation existante des structures agricoles a été adressé à l'ensemble des propriétaires concernés. L'analyse de cette étude fait état de la présence de sièges d'exploitation pérennes et de quelques projets de création de bâtiment (*voir diagnostic territorial et questionnaires dans le dossier annexe du PLU*).

La zone A de Gonnevillle-sur-Mer correspond aux espaces localisés à proximité des sièges d'exploitation et aux espaces de grande culture. Elle est la zone de constructibilité agricole qui mérite d'être préservée du mitage de l'urbanisation résidentielle.

La zone A se situe principalement au niveau des zones du plateau du territoire, soit au Sud et à l'Est du finage communal, à son extrémité Nord-Est et au Nord du chemin de la Montagne. Ces zones correspondent au secteur de grandes cultures du territoire implantées sur des parcelles d'emprise large. Une zone A est également délimitée au niveau des étangs du Drochon, le long du ruisseau de la Fontaine Bougon (activité piscicole existante) et au niveau de l'exploitation agricole du hameau de Dramard (zone de cultures atypiques).



Etangs du Drochon et plateau agricole au Sud-Est

La prise en compte des contraintes territoriales a conduit à la définition de ces différents ensembles :

- Habitat épars et diffus sur l'ensemble du territoire, prise en compte des nuisances réciproques entre tiers et exploitants, évitement d'enclave urbaine,
- Prise en compte des périmètres de protection du captage au Sud du finage,
- Volonté de préservation des vallées comme coupure d'urbanisation et milieux écologiques humides et à risque,
- Prise en compte des possibilités d'accès pour les engins agricoles.

La zone Agricole comporte par ailleurs une disposition particulière. Deux bâtiments, situés au niveau du chemin de la Montagne ont été identifiés au titre de l'article L 123-3-1° du Code de l'Urbanisme. Celui-ci dispose en effet que « *dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole* ». (*Voir ci-après le chapitre sur les dispositions particulières du PLU et l'analyse agricole en annexe*). Ces deux bâtiments répondent aux exigences définies dans l'article L. 123-3-1°. Les bâtiments concernés, situés en zone agricole, présentent des caractéristiques architecturales intéressantes et sont en bon état général.

La zone A couvre près de 323 hectares.

↳ La zone A du PLU s'avère plus restreinte que dans le cadre du POS, la priorité ayant été donnée à la protection des sites et paysage à travers la zone Naturelle du PLU. Le zonage du POS incluait par ailleurs des zones d'habitat isolé en zone agricole. Afin de clarifier l'occupation résidentielle actuelle et d'éviter la formation d'enclave urbaine au sein de zone agricole, ces espaces habités ont été classés en zone naturelle.

Toutefois, les sols les plus adaptés à l'activité agricole (caractéristique agronomique, présence des sièges d'exploitations, conditions d'accès) et les plus éloignés des zones bâties éparses ont été classées en zone agricole.

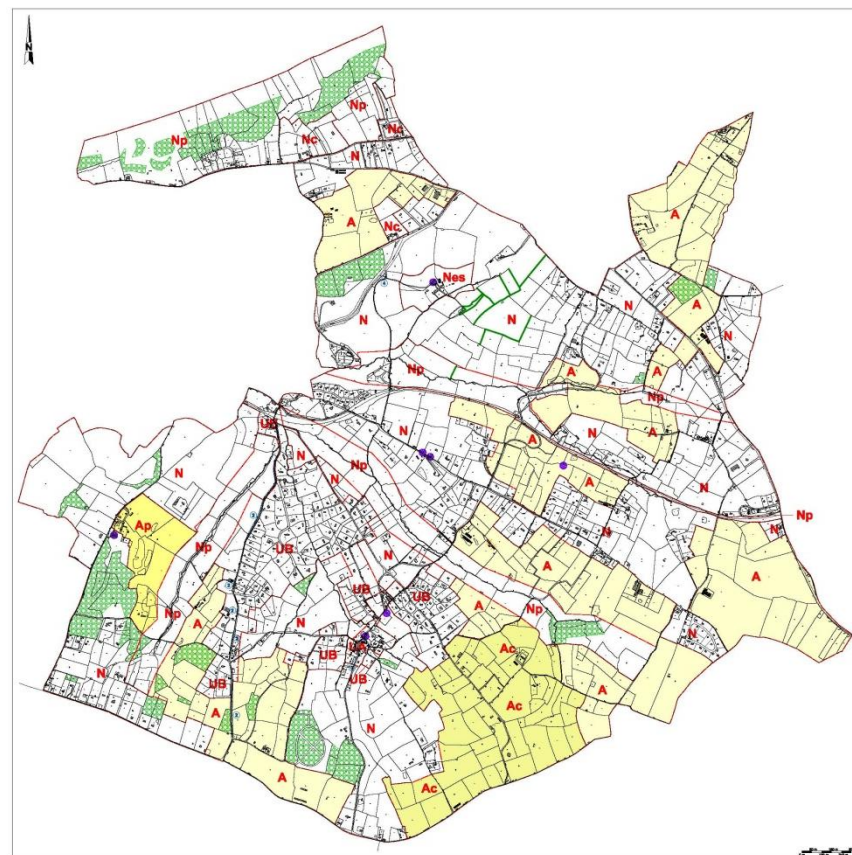
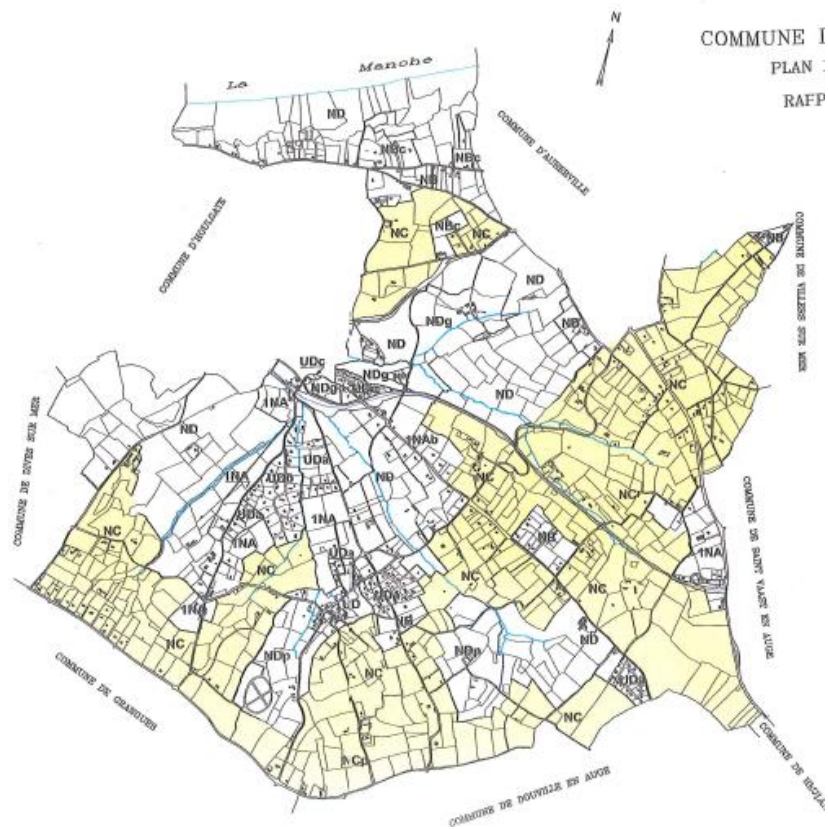
Une exploitation agricole, située au centre-Ouest du territoire, n'a pu être classée en zone agricole car enclavée au sein d'une zone urbanisée et située à proximité de zones naturelles et d'un secteur naturel protégé. Son classement en zone agricole conduirait à la définition d'une micro zone agricole non conforme à la réglementation et conduisant à la création de nuisances pour les tiers. Ces différents éléments ainsi que la situation de l'exploitant et la non présence de repreneur a conduit à son classement et à son maintien en zone U.

Le zonage du PLU distingue ainsi trois grandes zones : au Sud et à l'Est du territoire et au Nord (aux lieux-dits La Montagne, La butte aux Vilains ou encore au niveau des étangs du Drochon).

Le PLU distingue également deux secteurs particuliers :

Le secteur agricole de captage (Ac) prend place sur les espaces agricoles touchés par les périmètres de protection du captage d'eau potable (superficie de 85 ha). Il concerne la partie Sud du territoire. Des prescriptions spéciales y sont définies afin de protéger les milieux de toute pollution.

Le secteur agricole protégé (Ap) est défini sur le secteur de Dramard afin d'encadrer les possibilités de construction dans ce secteur paysager (superficie de 19ha). Ce secteur spécifique correspond à l'emprise du secteur Zen Farm. La définition d'un secteur particulier permet d'une part à l'activité existante (cultures de champignon, de bambous, de thé...) de se développer et d'autre part de permettre une maîtrise de l'évolution de l'activité de diversification agricole. Celle-ci se trouve ainsi encadrée par des prescriptions réglementaires spécifiques (activité de diversification autorisées si elles constituent un complément de l'activité agricole existante...) et des orientations d'aménagement visant à maintenir la qualité paysagère du site (zone unique de constructibilité, maintien des espaces paysagers...).



Mise en perspective des zones agricoles du POS et du PLU

4.3. La zone naturelle et forestière

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N est une zone de protection des espaces naturels sensibles, des sites paysagers et des zones d'aléas naturels et technologiques.

La zone N couvre une majeure part du territoire. Sa délimitation a été définie par la volonté communale de maîtriser le développement urbain et d'éviter ainsi une occupation urbaine inorganisée sur le territoire. Aussi l'ensemble des constructions ou groupe de constructions isolés et éloignés de la zone bâtie centrale font l'objet d'un classement en zone naturelle.



Secteur du hameau des Sources et pourtour du village

La zone N compte un peu plus de 780 hectares, soit presque 60% du territoire.

La zone naturelle comporte plusieurs secteurs :

- Un secteur naturel protégé,
- Un secteur naturel d'équipement sportif et hôtelier,
- Un secteur naturel de campings.

Secteur naturel protégé (197 ha). La délimitation de ce secteur tient compte des caractéristiques écologiques locales comme de l'application des principes de la loi Littoral. Espace proche du rivage et coupure d'urbanisation sont repérés au plan. Le site des Falaises des Vaches Noires ainsi que les vallées sont répertoriés en secteur naturel protégé pour assurer leur préservation. La délimitation des espaces proches du rivage s'appuie sur les orientations définies dans le cadre de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine en prenant appui sur une frontière physique constituée par la route de la Corniche. Il est à noter que ce secteur est également identifié en Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique de type I ainsi qu'en Espace Naturel Sensible. La volonté communale est également de mettre en avant certains secteurs sensibles à préserver de toute urbanisation. Ainsi l'ensemble des vallées présentes sur le territoire est identifié comme coupure d'urbanisation, permettant ainsi la libre circulation de la faune et flore locales et la mise en avant des spécificités naturelles de ces secteurs.



Secteur des Vaches Noires, ruisseau de la Fontaine Bougeon et vallon arboré

Secteur naturel d'équipements sportif et hôtelier (8ha). La définition de ce secteur particulier correspond à la volonté des élus de permettre le développement d'une activité économique sur le territoire, synonyme de dynamisme et facteur de création d'emplois, au niveau du secteur dit de « Tolleville ». Si la création d'un secteur sportif et hôtelier permet d'éviter que le territoire ne soit qu'une terre d'accueil résidentiel, les élus souhaitent également que la définition de ce secteur soit encadrée et maîtrisée.

Afin de répondre à ces deux exigences de développement et de qualité territoriale, **un hameau nouveau intégré à l'environnement** a été créé au sein du PLU. Cette disposition de la loi Littoral a été utilisée afin :

- De répondre à la nécessité de création d'équipements sportifs et hôteliers en lien avec l'une des activités économiques majeures du secteur, le golf de Tolleville, pourvoyeuse d'emplois dans la région,
- De maîtriser le devenir de cet espace aujourd'hui en partie naturel en définissant les conditions d'aménagement de ces équipements et leur intégration dans l'environnement.

En effet, dans le cadre de l'application de la loi Littoral, seules les constructions situées en continuité du village sont autorisées. Tout projet de nouvelles constructions est déterminé par la création d'un hameau nouveau intégré dans l'environnement. La réalisation de ce hameau nouveau peut prendre place à partir de quelques bâtiments isolés existants. Il nécessite toutefois l'établissement d'un plan d'ensemble répertorié dans le PLU, c'est-à-dire que les pièces du PLU doivent préciser l'implantation, les volumes et l'architecture des constructions ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs, en fonction du paysage environnant.

Le secteur de Tolleville est un hameau historique du territoire de Gonneville comprenant un ensemble de bâtiments existants dont certains sont aujourd'hui utilisés dans le cadre de l'exploitation du Golf ou désaffectés car en mauvais état. L'utilisation de cet espace existant permet de :

- Pouvoir réaliser une opération d'ensemble de qualité,
- Maîtriser le contenu de cette opération, réalisée en deux étapes et encadrée de telle façon qu'aucune forme d'extension future ne soit possible.

Le choix du site a été établi en fonction des incidences moindres que sa configuration présentait. Il permet en effet de :

- *Insérer le projet au cœur de l'activité du golf* tout en s'éloignant du manoir de Beuzeval. Le projet est ainsi lové au cœur des zones du golf limitant les possibilités de perception de l'aménagement depuis les sites touristiques locaux (falaises des Vaches Noires, manoir de Beuzeval...).
- Le site du Golf de Beuzeval prend place sur près de 66 ha sur les deux communes de Gonneville sur Mer et d'Houlgate, la zone choisie pour l'aménagement, située non loin des accès menant à ces deux communes, permet de *renforcer et de faciliter l'accès* à cette zone de loisirs. Cette zone bénéficie d'un accès existant et de voie de desserte depuis la RD 513, permettant via un aménagement de sécurité de ne pas créer de nouvel accès et d'utiliser l'avoironnement de desserte existante,
- Tirer parti de la présence de bâtiments existants pour créer une opération nouvelle. *Un équilibre est ainsi trouvé entre conservation de la mémoire des lieux et création d'un nouvel aménagement* permettant de dynamiser une activité économique locale existante et recherchée,
- *Economiser une consommation de terre agricole ou naturelle* en utilisant des espaces actuellement non bâtis mais non arborés ou non cultivés,
- *Implanter le projet en retrait du rû* de Tolleville, identifié comme présentant des dispositions à la constitution de corridor humide,

- *S'éloigner des zones de corridor écologique* identifiées dans le cadre du PLU et notamment vis-à-vis de la voie de chemin de fer et des vallons,
- Implanter un nouveau secteur bâti dans *une zone considérée comme à risque faible* vis-à-vis du plan de prévention des risques mouvement de terrain, non située en zone inondable et éloignée des indices de cavités souterraines,
- Implanter un nouveau secteur dans une *zone non concernée par des protections naturelles patrimoniales* (absence de ZNIEFF, zone Natura 2000, secteur de protection induits par la loi Littoral).

La **programmation des équipements** prévoient une certaine mixité de l'opération. Il ne s'agit ainsi pas de la réalisation d'une zone d'hébergement temporaire et saisonnier à vocation unique mais bien d'une politique de développement de loisirs plus globale ayant vocation à renforcer le dynamisme de cette activité. Les services et commerces proposés (spa, club house, salle de conférences, bar et restaurants...) participent ainsi à cette mixité de l'opération et au renforcement de l'offre de loisirs locale.

Le projet prévoit l'édification de constructions nouvelles, notamment la réalisation de constructions hôtelières (R+1), de constructions résidentielles touristiques (petites résidences en rez-de-chaussée destinées à retenir pour quelques nuitées le public venant au golf) et des équipements connexes à l'activité du golf (commerces, services, spa, club house, salle de séminaire...). A terme, environ une quarantaine de nouveaux emplois pourrait être créés sur le site du Golf de Beuzeval situé sur les communes de Gonneville-sur-Mer et de Houlgate.

Plus particulièrement, le projet consiste ainsi à :

- La création de deux bâtiments ayant vocation à accueillir en rez-de-chaussée des services et commerces en accompagnement de la pratique du golf, et l'accueil aux étages (un niveau autorisé) de structures d'hébergement des résidents,
- La création d'environ 80 cellules (ou chambres), accolées par petits groupes, destinées à l'hébergement et à l'accueil des résidents du golf.

Ce projet bénéficie d'un programme d'urbanisation et d'intégration paysagère et architecturale au travers des orientations d'aménagement et du règlement. **Les impacts sur l'environnement et le paysage sont, via ces mesures, réduits voire positifs.** En effet, les principes proposés permettent de :

- *Limiter l'imperméabilisation* du secteur (l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 8% de l'unité cadastrale soit une surface de 6700m² pour une emprise totale du site 8,4 ha et une emprise totale du golf de 66 hectares). C'est donc une majeure partie du site qui est consacrée au maintien de la zone de practice, à la constitution d'espaces verts, de promenade ou d'espaces jardinés,
- *Maintenir les bâtiments caractéristiques des lieux* et de la mémoire locale en forçant à leur réhabilitation et en évitant ainsi leur disparition en utilisant les dispositions de la loi paysage. Les autres bâtiments emblématiques du site ne peuvent être conservés au vu de leur délabrement et de la mise en péril de l'environnement qu'ils représentent.
- *Tenir compte des caractéristiques architecturales locales.* Les dispositions du règlement visent à :
 - Recréer des conditions architecturales locales. Les constructions doivent s'inspirer des teintes et aspect des constructions existantes sur le territoire et doivent respecter les aspects et nuances de type pierres, briques ou pan de bois par exemples,
 - Des toitures sont imposées aux constructions. Celles-ci doivent être à deux versants principaux et doivent respecter une pente supérieure à 45°,
 - Une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements doit par ailleurs être respectée sur l'ensemble de l'opération.

- *Favoriser la connaissance des lieux* et inciter à sa valorisation en mettant en place une esplanade piétonne destinée à autoriser des vues paysagères sur le golf et les zones arborées de coteaux l'encadrant.
- *Gérer les flux de déplacement et inciter à l'utilisation d'alternatives à la voiture individuelle* pour limiter les émissions de CO2 et les zones imperméables sur le site :
 - Le projet doit ainsi prévoir la mise en place d'une zone de stationnement en souterrain, soit sous l'esplanade piétonne. Cette disposition permet de concentrer les surfaces imperméabilisées sur un même secteur et donc de privilégier le maintien des surfaces enherbées et paysagées du site,
 - L'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'à celles utilisant les modes doux. L'objectif est ici d'affirmer la vocation sportive et de loisirs du site en incitant l'utilisation de déplacements non véhiculés. Hormis lors de l'accès au site, la voiture n'est plus utilisée à l'intérieur du site.
- *Intégrer le projet dans l'environnement* et respecter les caractéristiques environnementales du site :
 - La hauteur des bâtiments, limitée dans le cadre du règlement, permet de ne pas créer de décrochés trop visuels dans le paysage tout en permettant de répondre aux besoins selon une certaine densité afin d'éviter un étalement spatial des constructions,
 - L'exigence d'implantation des constructions à partir des courbes de niveau permet d'accrocher les futurs bâtiments au site et à ses caractéristiques topologiques.
 - La majeure partie du site est composé d'espaces naturels (zone d'espace publics, espace jardiné, espace de promenade). Les dispositions réglementaires visent à intégrer le projet dans son environnement en imposant au projet que :
 - La superficie des espaces libres du terrain traitée en espace vert de qualité soit d'au moins 70%,
 - La mise en place d'une composition paysagère d'ensemble devant recevoir un aménagement végétal,
 - L'utilisation d'essences locales,
 - L'aménagement d'espaces minéraux destinés à limiter l'imperméabilisation du secteur.
 - Le rû de Tolleville et son fonctionnement sont protégés par diverses dispositions :
 - La création d'une aire de jeux et d'espace publics tout au long du rû de Tolleville permet la mise en place d'une zone tampon vis-à-vis de cette zone d'écoulement de l'eau.
 - L'urbanisation et le fonctionnement de l'activité sont éloignés du rû : une distance minimum de 10 mètres est à respecter entre les constructions et le rû dans le cadre du règlement.

Les mesures ainsi prises dans le cadre du PLU permettent de garantir le respect des enjeux environnementaux et paysagers. En effet :

- en **matière de biodiversité**, les mesures prises visent à maintenir une majorité du site en espace non bâti. Les constructions se trouvent ainsi concentrées et limitent l'imperméabilisation des sols. Les constructions ne créent pas de rupture dans le fonctionnement naturel, aucune zone de corridor écologique n'étant touchée par le projet, et les constructions étant implantées en retrait du rû.
- en **matière de paysage et de visibilité paysagère**, les mesures prises visent à gérer l'implantation des constructions vis-à-vis du relief, vis-à-vis du contexte architectural et urbain local et traditionnel. Les aménagements paysagers aux abords des constructions (espace public plantés, voirie de desserte accompagnée d'arbres d'alignements) et le maintien d'une majorité d'espaces non bâtis (zone de practice, espace jardiné, espace de promenade...) garantissent une bonne intégration du projet dans son environnement local et

une non dénaturation des caractéristiques naturelles des lieux. Ils permettent par ailleurs d'améliorer les perceptions sur le bocage en offrant aux visiteurs un point de vue sur leur environnement.

- en **matière de risque**, les constructions ne sont pas implantées sur une zone dite à risque (absence de zone inondable, éloignement d'un indice de cavités, zone faible du Plan de prévention des risques mouvement de terrain).
- en matière **de capacité d'accueil du site**, le projet est adapté aux besoins de développement de cette activité économique locale et contribuent à la dynamisation du tissu économique (renforcement d'une offre de loisirs et de services, création d'emplois...). L'opération est prévue en deux phases afin d'étaler dans le temps l'aménagement.
- en **matière de d'équipements**. Il n'y a pas de renforcement de voirie à réaliser, l'accès étant déjà existant. En lien avec le conseil général, gestionnaire de la voirie, un emplacement réservé, destiné à sécuriser l'accès au site a été défini dans le cadre du PLU. Les capacités des réseaux ont été étudiées en lien avec les gestionnaires. Au regard de leur incapacité, le pétitionnaire s'est engagé auprès de la collectivité à faire le nécessaire, n'impactant ainsi pas les finances locales et permettant d'assurer la faisabilité de l'opération. Le pétitionnaire, s'est ainsi engagé à réaliser, à ses frais, les travaux nécessaires pour l'adduction eau sur le site. Ce courrier figure en annexe du PLU.

En conclusion, Tolleville est englobé à plus large échelle dans le grand ensemble verdoyant constitué par le golf de Beuzeval. La définition d'un secteur particulier de la zone naturelle permet de donner réponse à l'enjeu d'équilibre entre développement d'une activité sur le territoire et encadrement de cette activité afin d'éviter une urbanisation anarchique ne répondant pas aux spécificités paysagères locales. Afin de respecter la qualité du site et l'équilibre naturel du secteur, le futur aménagement est organisé selon différentes prescriptions (règlement, orientations d'aménagement et de programmation) comprises à la fois dans le règlement et les orientations d'aménagement.



Une disposition particulière est employée à l'intérieur de ce secteur de façon à valoriser l'utilisation rationnelle du patrimoine bâti existant et à respecter la mémoire des lieux. Si certains bâtiments sont en mauvais état (ruine), d'autres méritent d'être conservés. Un des bâtiments en colombage, présentant des caractéristiques architecturales et patrimoniales intéressantes et un bon état général a ainsi été indicé au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme.



Bâtiments composant le secteur de Tolleville (arrière du manoir et bâtiment en colombage)

Secteur naturel de camping (15ha). La définition de ce secteur particulier répond à la volonté de clarifier l'occupation des sols sur le territoire et de pouvoir encadrer les structures légères d'hébergement. Trois zones de camping sont ainsi concernées au Nord du territoire (le long de la route de la Corniche et au niveau de l'intersection RD 513 / Chemin de la Montagne).



Implantation des installations légères chemin de la Montagne et route de la Corniche

Autres dispositions. Enfin, certains outils réglementaires sont employés pour la préservation des boisements et espaces plantés. Les massifs boisés ainsi que certaines haies présents sur le territoire sont identifiés en Espaces Boisés Classés (*voir ci-après*). Le PLU reprend ici les dispositions du Plan d'Occupation des Sols.

↳ Dans le cadre de l'application de la loi Littoral, le PLU élargit la réflexion sur les espaces à protéger du mitage induit par l'urbanisation et élargit ainsi la délimitation de la zone naturelle. La majeure partie du territoire est ainsi classé en zone naturelle. Cette disposition a pour finalité de stopper l'édification de nouvelles constructions isolées ou groupe d'habitations sur le territoire. Les zones NB (habitat diffus autorisant l'édification de constructions isolées) du POS ont été supprimées dans le cadre du PLU et intégrées en zone naturelle.

Comme dans le POS, le site des Falaises des Vaches Noires est classé en zone Naturelle. Le PLU met l'accent sur ce secteur, identifié dans le cadre de la loi Littoral comme espace proche du rivage et ajoute une protection supplémentaire en le répertoriant en secteur naturel protégé.

Le POS identifiait également le vallon de la Fontaine Petot en zone naturelle. Le PLU permet une prise en compte globale de ces secteurs en identifiant en secteur naturel protégé l'ensemble des vallons non construits. Enfin, les secteurs paysagers et naturels où l'activité agricole n'est pas prédominante (absence de sièges d'exploitation, difficulté d'accès des chemins) sont également classés en zone naturelle. Il s'agit notamment des secteurs de Dramard, du carrefour Malerme, de Ricqueville...).

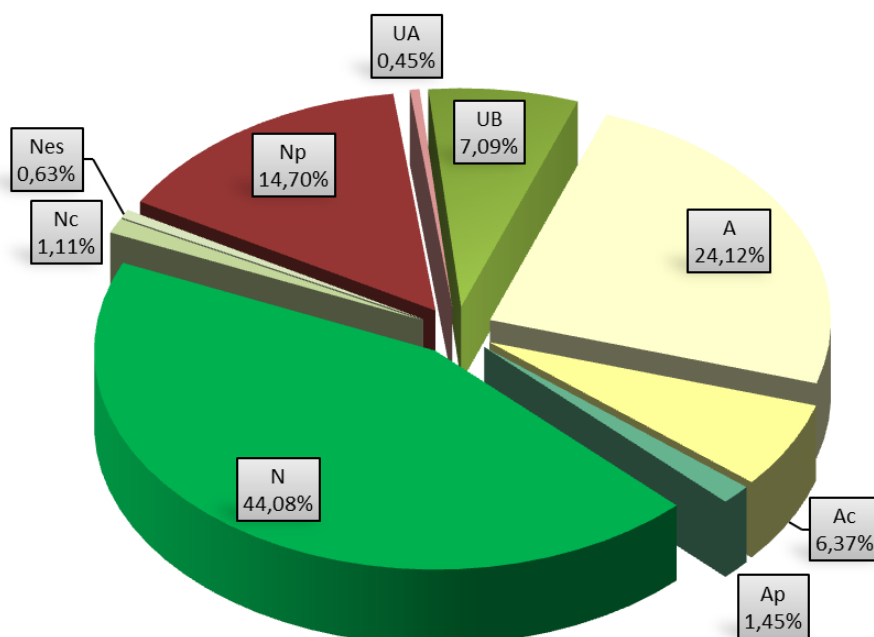
Le PLU définit un hameau nouveau intégré à l'environnement destiné à l'accueil de constructions hôtelières et sportives en lien avec la présence du Golf de Beuzeval au lieu-dit de Tolleville.

Il comporte par ailleurs un autre secteur dédié aux installations légères d'hébergement au niveau des emprises des zones de campings existantes.

4.4. Les superficies des zones

Zones du PLU	Surfaces du PLU (hectares)
Zones urbaines	
Zone UA	6
Zone UB	94,5
Zone agricole	322,7
Secteur agricole protégé	19,4
Secteur agricole de captage	85,3
Zone naturelle	589,8
Secteur naturel protégé	196,7
Secteur naturel d'équipement sportif et hôtelier	8,4
...Secteur de camping	15
Total	1338

Superficies du Plan Local d'Urbanisme



Répartition des zones sur le territoire

Zones	PLU (surface en ha)	POS Surfaces (en ha)	Variation
Zone urbaine	100,9	114,9 (dont 53,5 en zone NB)	-14
Zone d'extension	/	101,1	
Zone agricole	427,4	611,3	-183,9
Zones naturelle	809,7	440,3	+369,4

Comparaison des superficies du POS et du PLU

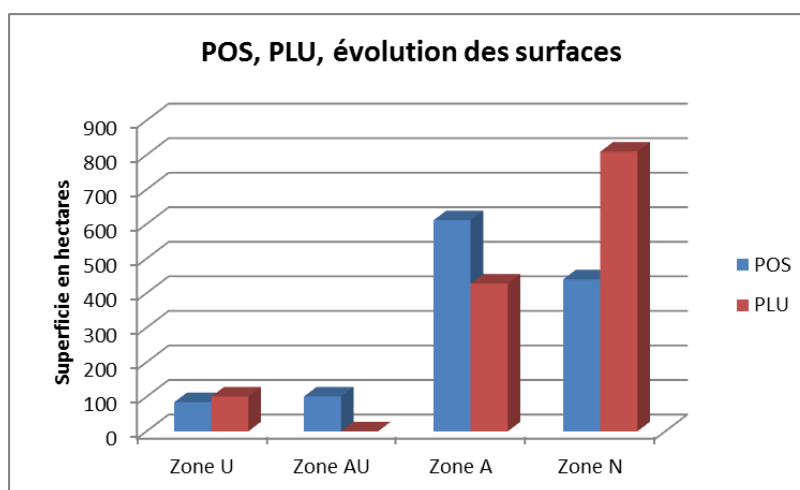
Les superficies des zones ont évolué entre les deux documents d'urbanisme. Le POS consacrait une superficie importante à l'urbanisation, de par la définition des zones urbaines, des zones d'habitat diffus et des zones d'urbanisation future.

Le PLU priorise quant à lui la **mise en compatibilité du document d'urbanisme au regard de la loi Littoral**.

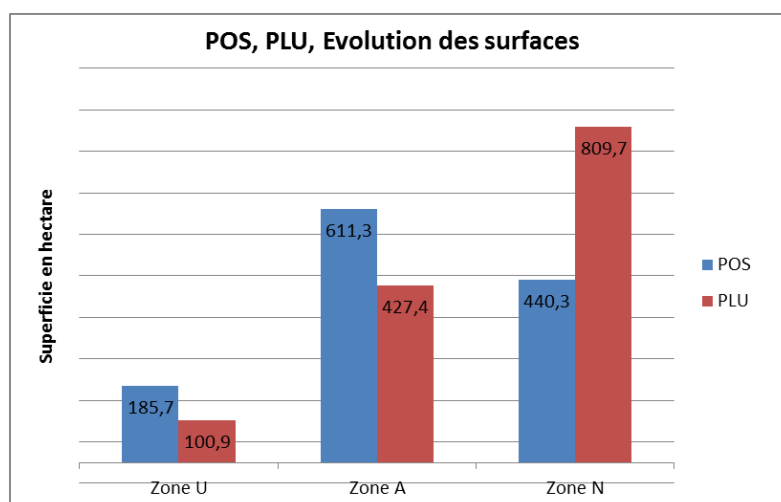
La zone Urbaine a évolué de manière négative. Malgré **l'intégration des permis d'aménager** accordés depuis l'approbation du POS, la zone urbaine est réduite car recentrée sur la zone du village et les groupes d'habitat situés en continuité directe. De par les possibilités offertes restantes dans les secteurs situés en continuité du village, **aucune nouvelle zone d'urbanisation future n'a été définie** dans le cadre du PLU.

Une large place est accordée à la définition de **la zone Naturelle** : concentration de l'habitat au niveau des zones bâties existantes, étalement urbain limité, protection des espaces naturels et paysagers sensibles, création de hameau nouveau intégré à l'environnement pour maîtriser la qualité paysagère et environnementale des opérations et de secteurs particuliers pour limiter et maîtriser leur évolution...

L'écart constaté entre les superficies s'explique ainsi par un transfert d'une partie des zones d'habitat diffuse et de la zone agricole en zone Naturelle. La zone agricole s'est en effet recentrée autour des exploitations existantes pérennes et des surfaces terrestres agronomiques. L'espace restant (friche, zone d'accès difficile, prairies herbacées...) ayant fait l'objet d'un reclassement en zone naturelle.



Evolution comparée des superficies des zones



Evolution comparée des superficies des zones regroupant les possibilités en zones urbaines

5. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La commune a mené une réflexion sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin qu'un certain nombre d'éléments soit pris en compte lors de l'urbanisation de la zone d'équipement de Tolleville pour en cadrer la création et l'évolution. Cette zone, de par sa vocation et situation, nécessite en effet une certaine qualité. C'est pourquoi un hameau nouveau intégré à l'environnement a été défini dans le cadre du PLU.

Les élus ont souhaité également encadrer par des prescriptions l'évolution du secteur de Dramard. Ce secteur agricole et paysager va en effet accueillir des bâtiments favorisant la diversification agricole. Afin de ne pas dénaturer l'esprit des lieux et conserver l'identité du site, des prescriptions ont été établies.

Les objectifs généraux poursuivis par la commune sont d'une part de **respecter le contexte environnemental et paysager existant** sur ces deux sites, et d'autre part, d'**autoriser une évolution de l'activité économique et agricole sur le territoire**. Pour ce faire, l'**encadrement de l'urbanisation** fait l'objet d'attention particulière. Il s'agit donc d'apporter une réponse aux besoins des structures économiques identifiés en évitant toute dénaturation des secteurs concernés. Les principes suivants sont définis :

Tolleville

Utiliser les composantes du site pour définir les partis d'aménagement

Les principes d'aménagement ont été établis à partir des caractéristiques majeures du site. Les éléments de réponse principaux devaient permettre de **conserver la mémoire des lieux**, tant en matière de bâti que de contexte paysager. L'aménagement prend ainsi place autour d'un bâtiment emblématique conservé et transformé en lieu principal d'accueil du public.

La prise en compte de la **topographie** du site engendre d'une part, la non urbanisation de la partie Ouest du site, trop vallonnée pour permettre un aménagement de qualité, d'autre part la préservation des **vues paysagères** sur l'environnement, et enfin la définition d'un principe de **densification** au niveau du cœur de vie. Des bâtiments de type R+1¹⁸ prennent ainsi place autour d'un **parvis piéton surélevé**. Ce principe permet ainsi de limiter l'emprise bâtie et d'offrir aux utilisateurs un **espace paysagé de promenade**. Le principe de loisirs vert est ainsi respecté. La disposition des bâtiments, en U, permet également de respecter la mémoire des lieux de cet ancien site agricole (manoir et ses bâtiments en cour fermée).

Des espaces de circulation entre bâtiments sont conçus pour faciliter les déplacements. Cette prise en compte de relief autorise par ailleurs l'ensemble de la **gestion de la circulation automobile en souterrain**. L'axe de desserte existant est ainsi réutilisé et réadapté. Des axes de circulation secondaires sont quant à eux créés, toujours en fonction des courbes de niveau, pour desservir la partie dédiée aux **structures résidentielles individuelles et mitoyennes**. Ces dernières prennent place sur la partie Est du site. Environ 80 cellules (ou chambres) d'environ 30m² en rez-de-chaussée sont prévues pour permettre l'accueil des résidents dans cette partie du projet. Les bâtiments sont implantés parallèlement aux courbes de niveaux.-

Afin de répondre aux besoins de l'activité du golf de Beuzeval, une **zone de practice et un bâtiment de stockage** du matériel et d'entraînement sont créés en entrée de zone. Une aire de jeux pour enfants est également installée en partie Sud-Ouest du site, en proximité immédiate du cœur de

¹⁸ Les principes définis sont à respecter, les hauteurs des bâtiments ainsi définis permettent de ne pas réglementer le coefficient d'occupation des sols dans le document « règlement » afin de ne pas contraindre de manière trop forte l'opération.

vie. L'ensemble des services liés à cette activité de loisirs prend place en **rez-de-chaussée** des immeubles. Commerces, restaurants, club-house, salle de conférence, spa, etc. permettent de dynamiser et de faire vivre cette opération hôtelière et touristique.

Enfin, la prise en compte et le respect des conditions locales permet la réalisation d'un **traitement des franges paysagères** de façon à limiter l'impact des constructions depuis certains coteaux habités avoisinants et à agrémenter la qualité du cadre de vie. Il est à noter que l'opération prévoit également la **protection du rû** de Tolleville existant, n'entravant pas ainsi le libre écoulement des eaux. Les axes de circulation sont agrémentés de quelques arbres de hautes tiges tandis qu'un espace tampon constitué d'essences arborées et arbustives locales permet de créer une zone de transition entre les deux zones bâties et de limiter ainsi les nuisances potentielles.

La mise en place de prescriptions réglementaires permet également de favoriser l'intégration de cette opération dans l'environnement et de respecter certaines des caractéristiques architecturales locales (volume, pente des toits, aspect des façades...) ainsi que les composantes majeures du site (des prescriptions ont été prises afin de prendre en compte les risques naturels). Les articles 2, 9, 10, 11 et 13 notamment permettent d'encadrer l'aspect du futur site.

La commune a engagé une concertation étroite avec le pétitionnaire. Ainsi la société Blue Green, porteuse du projet s'est-elle engagée auprès de la collectivité sur plusieurs points afin d'assurer la réalisation d'une opération de qualité répondant aux exigences locales (*voir courrier dans le dossier annexe du PLU*) :

- Réalisation de constructions de type augeron,
- Conservation d'au moins un des bâtiments de la ferme de Tolleville,
- Programmation des équipements en lien avec les besoins identifiés pour développer l'activité : hôtel club house salle de séminaire en R+1 (voir R+2 sur une infime partie du site, une trentaine de petits bâtiments en RDC pour retenir la clientèle),
- Prise en charge du coût de renforcement de l'adduction d'eau,
- Rétrocession à la commune de l'espace nécessaire pour sécuriser l'accès.

Dramard

Encadrer la diversification de l'activité existante et respecter le cadre environnant

Afin de permettre l'édification de quelques constructions d'hébergement sur le secteur de Dramard, la commune a choisi de délimiter **une unique zone de constructibilité**. Celle-ci prend place à l'entrée du secteur de façon à ne pas porter atteinte au fonctionnement de l'exploitation agricole (habitations éloignées des zones de culture) et à respecter les règles de sécurité des personnes en éloignant au maximum les constructions des zones humides composées d'étangs.

Les accès à ces constructions, en prolongeant celles existantes, sont conçus également de façon à ne pas bloquer la circulation agricole et l'accès aux zones de culture. Composés de matériaux perméables, ils permettent par ailleurs de respecter les caractéristiques naturelles du secteur.

L'ensemble des **dispositions techniques et architecturales** des constructions répondent à un souhait d'intégration dans le site. Surélévation des bâtiments, implantation en décalé, cheminement... et autorisent un maintien des vues paysagères sur l'environnement proche et lointain.

L'aménagement de la zone se veut **respectueux de l'environnement**. Le maintien des étangs existants et de la végétation spécifique qui les accompagne, la préservation et la replantation des éléments arborés, la création d'un sentier non bitumé permettant de découvrir les cultures permettent de respecter le cadre existant et de répondre aux souhaits de **pédagogie** liée à l'activité agricole présente.

6. Présentation des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et exposition des motifs de changements apportés

6.1. Les objectifs du règlement

Les mesures réglementaires retenues pour établir le projet de Gonneville-sur-Mer répondent à plusieurs objectifs définis en cohérence avec le PADD de la commune.

Il s'agit notamment de :

- Préserver et renforcer les caractéristiques urbaines et architecturales de la zone centre,
- Assurer une accroche entre le centre et les secteurs plus récents,
- Préserver les espaces agricoles de l'étalement urbain,
- Protéger les zones tampon et zones inconstructibles,

Pour traduire ces objectifs, les prescriptions réglementaires du PLU de Gonneville-sur-Mer se présentent à la fois sous forme écrite et sous forme graphique.

6.2 Les prescriptions écrites

Les prescriptions écrites sont regroupées dans le document « Règlement ». Ce document présente les prescriptions applicables dans chacune des zones. Elles sont définies à travers les 14 articles prévus par le Code de l'Urbanisme.

Le Plan d'Occupation des Sols comprenait également un règlement. Les prescriptions écrites répondent aujourd'hui à un **nouveau projet des élus et intègrent les différentes évolutions réglementaires** (mise à jour, conformité réglementaire...). C'est donc un nouveau document qui a été rédigé. Celui-ci a vocation à répondre aux exigences d'intégration paysagère et de préservation architecturale des élus.

Pour l'ensemble des zones, dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Le document « règlement » comporte des annexes. Ces dernières ont pour objectifs de compléter et d'expliquer les prescriptions écrites. Ainsi, **l'ensemble de la législation s'appliquant dans le cadre de la loi littoral ou encore du Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain** des Falaises des Vaches noires est rappelé. Les annexes comportent également **un lexique et un cahier de prescriptions architecturales**. Ces deux éléments ont pour finalité d'accompagner les prescriptions définies afin d'apporter un éclairage supplémentaire quant à leur mise en œuvre.

6.2.1. Les zones urbaines

Zone UA et UB		
Articles	Objectifs poursuivis	Règles mises en place
1 et 2	Privilégier la destination résidentielle tout en autorisant une mixité fonctionnelle non nuisante Encadrer les éventuelles activités à risques Eviter une occupation du sol non maîtrisée (habitations légères) Prendre en compte le périmètre de protection du captage	Zone UA. Interdiction des destinations industrielle, dépôts de véhicules, déchets, ferrailles, terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs, aires de jeux bruyantes Autorisations sous conditions pour les constructions artisanales ou de commerces et ICPE autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles, reconstruction à l'identique pour les bâtiments détruits ou démolis, constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux, exhaussements et affouillements autorisés à condition d'être liés à la construction ou l'activité, respect des dispositions de l'arrêté préfectoral relatif aux périmètres de captage...
	Respecter les principes supra-communaux et limiter l'étalement urbain en organisant les possibilités d'urbanisation et en mesurant le développement autorisé au regard du contexte local et des choix antérieurs (grandes parcelles)	Zone UB. Listing des interdictions et autorisations soumises à conditions identiques à la zone UA. En lien avec la présence de cavités dans la zone, les constructions dans les secteurs à risques sont autorisées sous conditions d'absence de risques
3	Clarifier les règles d'accessibilité autorisant la constructibilité, éviter les impasses Prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicules de secours et de ramassage des OM	Prescriptions générales visant à réglementer la sécurité et le trafic des voies, les caractéristiques nécessaires aux services de secours, l'accessibilité de la voirie, les conditions pour qu'un terrain soit constructible
4	Clarifier les règles autorisant la constructibilité, rappeler la législation existante en matière de réseaux Penser le raccord futur à un assainissement collectif Gérer les eaux pluviales via les systèmes existants Favoriser le cadre de vie en prévoyant des réseaux secs enterrés	Prescriptions identiques, relatives à l'eau potable (raccordement au réseau public), à l'assainissement des eaux usées domestiques (raccordement au réseau public ou à défaut conformité du dispositif individuel vis à vis de la réglementation en vigueur), à l'assainissement des eaux usées non domestiques (suivi de la réglementation en vigueur), à l'assainissement des eaux pluviales (traitement dans le réseau collecteur), aux réseaux secs (dissimulés)
5	/	/
6	Prendre compte le contexte environnant et conforter la forme urbaine existante Limiter l'encombrement du domaine public par le stationnement Clarifier l'application de la règle	Alignement ou retrait des constructions à 7 mètres maximum (retrait obligatoire pour la zone UB) Application de la règle pour toute division parcellaire Ecart par rapport à la règle pour l'existant
7	Autoriser une future implantation en mitoyenneté et une densification du centre-bourg Prendre compte le contexte paysager environnant et autoriser la constitution de haie en limite séparative Permettre le passage des véhicules incendies proche des habitations Clarifier l'application de la règle	Implantation sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum Retrait obligatoire de 3 mètres pour la zone UB Application de la règle pour toute division parcellaire Ecart par rapport à la règle pour l'existant
8	Eviter une disposition anarchique des bâtiments sur la parcelle et les effets d'ombre portée Clarifier l'application de la règle	/
9	Limiter l'étalement urbain au regard du contexte local et des choix antérieurs (grandes parcelles)	En zone UB, emprise au sol des constructions fixée à 15% de l'unité cadastrale. La règle s'applique donc à chaque unité cadastrale comprise dans la zone UB.
10	Eviter la formation de créneaux visibles dans le grand paysage Respecter l'existant, Avoir des repères précis pour l'instruction des Permis de Construire Ne pas aller contre les techniques énergétiques innovantes Conserver une souplesse pour la réalisation des réseaux	Hauteur fixée à 9 mètres maximum au faîtage de la toiture. En zone UB, hauteur à l'acrotère fixée à 6 mètres Exception pour les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux sous réserve d'intégration dans l'environnement
11	Poser un cadre sans être trop contraignant Faire référence au territoire pour une meilleure interprétation et examen des permis de construire et s'appuyer sur le cahier de prescriptions architecturales Intégrer les constructions dans l'environnement (notamment toitures et clôtures, aspects visibles depuis l'espace public et en approche paysagère) Conserver une souplesse pour la réalisation des réseaux	Regroupement des interdictions (transformation du terrain inférieure à 80 cm, architecture non locale, aspect des teintes et matériaux, tuiles d'aspect non locales, matériaux non laissés à nu...) Référence à l'harmonie présente sur le territoire (teinte des façades, aspect des couvertures et des ouvertures...) Toiture : Dans le cas de deux versants principaux, pente de toit entre 45° et 60°, débord de toiture de 50 cm en façade et 30 cm en pignon, aspect et teinte de matériaux traditionnels à respecter, similitude d'aspects et de teinte pour les matériaux de cheminée en zone UA , un seul type d'ouverture autorisé par versants de toiture Clôture : En zone UA , distinction entre les clôtures visibles depuis l'espace public (hauteur de 2 mètres maximum, aspect spécifié...) et les clôtures en limite séparative avec une zone agricole ou naturelle (obligatoirement végétales et composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, moins haut que la haie et situé à l'intérieur de la parcelle). En zone UB , La hauteur limitée à 2 mètres. Elles sont végétales, composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage (moins haut et situé à l'intérieur de la parcelle) Réglementation des citernes (enterrées) et des abris de piscine (hauteur de 2,50 mètres, dispositif paysager) Exception pour les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux sous réserve d'intégration dans l'environnement
12	Eviter l'encombrement du domaine public, satisfaire aux règles de sécurité routière	Stationnement exigé en dehors des espaces publics Exception mentionnée pour les configurations existantes difficiles ou en cas de changement de destination
13	Maintenir la végétation existante et inciter à la végétalisation des limites séparatives pour favoriser l'intégration paysagère. Imposer la mise en place d'un cadre général de végétalisation pour limiter l'imperméabilisation	Plantations composées d'essences locales, dont la liste figure en annexe. Programme paysager pour toute opération à caractère privé ou collectif sur les espaces non bâtis situés en limites séparatives et espaces publics Renvoi spécifique aux éléments protégés au titre de l'article L. 123-1, 7 : défrichement interdit
14	Limiter l'imperméabilisation et l'étalement urbain	/

6.2.2. Les zones agricoles

Zone A		
Articles	Objectifs poursuivis	Règles mises en place
1 et 2	Privilégier la destination agricole (bâtiments et terres agricoles) Mettre en place de secteurs particuliers visant à appliquer les prescriptions environnementales liées au périmètre de captage et à la préservation d'un secteur paysager et patrimonial	Constructions autorisées uniquement sous conditions d'être nécessaires à l'activité, à son maintien ou son développement (constructions à usage d'habitation encadrées, travaux de mise aux normes, constructions pour la diversification agricole, changement de destination des bâtiments agricoles, affouillements et exhaussements de sols...), de respecter les principes de la loi Littoral, de suivre les prescriptions liées aux périmètres de protection du captage AEP, d'être nécessaires aux réseaux, constructions interdites dans les secteurs à risques avérés Pour le secteur Ac : Les constructions et occupations du sol incluses dans le périmètre du captage sous réserve de respecter l'arrêté préfectoral, constructions et installations à condition d'être nécessaires aux réseaux Pour le secteur Ap : Constructions nécessaires à l'activité, constructions nécessaires aux réseaux
3	Clarifier les règles d'accessibilité autorisant la constructibilité Prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicules de secours et de ramassage des OM	Prescriptions générales visant à réglementer la sécurité et le trafic des voies, les caractéristiques nécessaires aux services de secours, les conditions pour qu'un terrain soit constructible,
4	Clarifier les règles autorisant la constructibilité Rappeler la législation existante en matière de réseaux Autoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle	Des prescriptions identiques, relatives à l'eau potable (raccordement au réseau public), à l'incendie (prise en compte des réserves incendies réglementaires), à l'assainissement des eaux usées domestiques (raccordement au réseau public ou à défaut conformité du dispositif individuel vis à vis de la réglementation en vigueur), à l'assainissement des eaux usées non domestiques (suivi de la réglementation en vigueur), à l'assainissement des eaux pluviales (traitement dans le réseau collecteur ou sur l'unité cadastrale)
5	/	/
6	Favoriser l'accessibilité et respecter les conditions de sécurité routière Clarifier l'application de la règle	Retrait des constructions à 5 mètres.
7	Permettre un recul des constructions pour une meilleure visibilité et respect des conditions de sécurité routière Clarifier l'application de la règle	Implantation en retrait des limites séparatives, application du code de l'urbanisme avec un retrait 3 mètres minimum Ecart par rapport à la règle pour l'existant
8	/	/
9	Encadrer les possibilités des constructions dans le secteur paysager de Dramard	Pour le secteur Ap défini au niveau de Dramard : emprise au sol des constructions liée à la diversification agricole fixée à 50% de l'unité cadastrale/
10	Avoir des hauteurs de bâtiment ne bloquant pas l'activité Avoir des règles homogènes pour toute nouvelle construction d'habitat autorisée Encadrer les possibilités des constructions dans le secteur paysager de Dramard Conserver une souplesse pour la réalisation des réseaux	12 mètres maximum au faitage de la toiture, sauf impératifs techniques ou fonctionnels 9 mètres maximum au faitage de la toiture pour les constructions d'habitat autorisées Pour le secteur Ap défini au niveau de Dramard : 7m maximum au faitage de la toiture pour les constructions liées à la diversification agricole Exception pour les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux sous réserve d'intégration dans l'environnement
11	Intégrer les constructions de grand gabarit dans l'environnement Avoir des règles homogènes pour toute nouvelle construction d'habitat autorisée Clarifier l'application de la règle Conserver une souplesse pour la réalisation des réseaux	Afin de respecter l'équité entre les personnes, tout projet d'habitat doit respecter des règles identiques. Les prescriptions sont donc similaires à celles de la zone UB. Pour les constructions agricoles , des prescriptions simples sont à respecter : elles visent à encadrer la forme des constructions (volume simple) leur aspect (unité, matériaux non laissés à nu), leur intégration paysagère et visibilité (couleurs, accompagnement végétal obligatoire...) Pour le secteur Ap au niveau de Dramard, des prescriptions simples sont à suivre et concernent la forme des constructions (volume simple) leur aspect (unité, matériaux non laissés à nu), leur intégration paysagère et visibilité (couleurs...). Le projet peut être refusé s'il est de nature à porter atteinte aux caractéristiques des lieux et des paysages. Exception pour les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux sous réserve d'intégration dans l'environnement
12	Eviter l'encombrement du domaine public	Stationnement exigé en dehors des espaces publics
13	Protéger l'existant et inciter au maintien du contexte bocager existant	Prescriptions générales pour tout projet de construction, structures végétales continues maintenues ou remplacées, utilisation d'essences locales dont la liste figure en annexe, réglementation relative aux Espaces Boisés Classés à respecter
14	/	/

6.2.3. Les zones naturelles

Zone N		
Articles	Objectifs poursuivis	Règles mises en place
1 et 2	<p> limiter fortement les possibilités de construction Préserver le contexte actuel d'occupation des sols</p>	<p> Les constructions autorisées sont sous conditions, dans le respect de la loi Littoral, et sont limitées aux extensions mesurées des constructions d'habitat existantes et leurs annexes et dépendances, aux aménagements et extensions des activités existantes, aux constructions agricoles (sous réserve du respect de la loi littoral, de la compatibilité avec le voisinage habité, et d'intégration à l'environnement), à la réalisation d'abris pour animaux (sous réserve d'aspect fonctionnel d'intégration dans l'environnement et s'il ne donne lieu à aucun changement de destination), les constructions incluses dans le périmètre de captage (prescriptions), les constructions nécessaires aux réseaux, constructions interdites dans les secteurs à risques avérés</p>
	Protéger un espace remarquable	<p>Secteur Np. Application des principes de la loi Littoral dans le cadre d'espaces proches du rivage (constructions liées à la sécurité, ouverture au public, ouvrages techniques), dans la bande de 100m (respect du code de l'urbanisme), prescriptions pour les constructions incluses dans le périmètre de captage</p>
	Encadrer le type de constructions pour préserver les caractéristiques du secteur	<p>Secteur Nes. Construction et aménagement autorisées sous respect des OAP définies et sous respect de la destination d'hébergement hôtelier et d'être lié à l'aménagement, exploitation et fonctionnement de l'activité du golf. Constructions soumises à un respect de 10 mètres depuis le ru de Tolleville et au respect des contraintes liées aux risques naturels et notamment de cavités souterraines.</p>
	Réglementer l'occupation des sols des habitations légères de loisirs	<p>Secteur Nc. Constructions et aménagements liés à l'exploitation des terrains de camping dont logements, (logements nécessaires au gardiennage, extensions des équipements dans l'emprise existante, selon un plan d'ensemble)</p>
3	Prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicules de secours et de ramassage des OM	Prescriptions générales visant à réglementer la sécurité et le trafic des voies, les caractéristiques nécessaires aux services de secours, les conditions pour qu'un terrain soit constructible
4	<p> Clarifier les règles autorisant la constructibilité, rappeler la législation existante en matière de réseaux Penser le raccord futur à un assainissement collectif Autoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle Favoriser le cadre de vie en prévoyant des réseaux secs enterrés</p>	Prescriptions identiques, relatives à l'eau potable (raccordement au réseau public), à l'assainissement des eaux usées domestiques (raccordement au réseau public ou à défaut conformité du dispositif individuel vis à vis de la réglementation en vigueur), à l'assainissement des eaux usées non domestiques (suivi de la réglementation en vigueur), à l'assainissement des eaux pluviales (dans le réseau collecteur s'il existe ou sur l'unité cadastrale), aux réseaux secs (dissimulés)
5	/	/
6	<p> Intégrer les éventuelles extensions et annexes dans le paysage urbain existant Clarifier l'application de la règle</p>	Retrait des constructions à 5 mètres.
7	Permettre le passage des véhicules incendies proche des habitations	Application du code de l'Urbanisme avec un retrait 3 mètres minimum
8	/	/
9	<p> Limiter le bâti dans un secteur à dominante naturel, clarifier la notion d'extension mesurée, prendre en compte le contexte existant et les choix antérieurs</p>	<p> Extension des constructions existantes à destination d'habitation fixée à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sur le terrain à la date d'approbation du PLU, sauf pour les lotissements anciens « La Tuilerie » et « le Clair Vallon » Secteur Nes : Emprise fixée à 10% de l'unité cadastrale Exception pour les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux sous réserve d'intégration dans l'environnement</p>
10	<p> Respecter l'existant et homogénéiser les règles avec les zones U Encadrer le développement des constructions dans les campings existants Autoriser une densification de l'espace sur le secteur de développement de loisirs et hôtelier Clarifier l'application de la règle</p>	<p> 9 mètres maximum au faîtage de la toiture 5 mètres pour les constructions à destination d'hébergement de loisirs Exception pour les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux sous réserve d'intégration dans l'environnement</p>
		<p>Secteur Nec : 5 mètres maximum Secteur Nes : 12 mètres maximum au faîtage de la toiture</p>

11	<p>Intégrer les constructions à destination d'habitation dans l'environnement en respectant un principe d'équité avec les règles prescrites en zones U</p> <p>Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions situées dans des secteurs particuliers en tenant compte des spécificités locales</p>	<p>Pour les constructions à usage d'habitation, règles identiques à la zone UB</p> <p>Secteur Nes : En plus du respect des OAP et des prescriptions relatives à la protection du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L. 123-1, 7°, les prescriptions concernent les matériaux (non laissés à nu, harmonie des teintes avoisinantes et rencontrées sur les lieux concernés), la toiture (2 pans, pente supérieure à 45°. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements</p> <p>Exception pour les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux sous réserve d'intégration dans l'environnement</p>
12	<p>Eviter l'encombrement du domaine public</p> <p>Assurer les bonnes conditions de sécurité routière dans les secteurs accueillant du public</p>	<p>Stationnement exigé en dehors des espaces publics</p> <p>Dans les secteurs Nes et Nea, l'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté aux PMR</p>
13	<p>Maintenir de la végétation existante</p> <p>Imposer la mise en place d'un cadre général de végétalisation pour limiter l'imperméabilisation</p> <p>Protéger les boisements</p>	<p>Prescriptions générales pour tout projet de construction, structures végétales continues maintenues ou remplacées, renvoi spécifique aux éléments protégés au titre de l'article L. 123-1,7 (défrichement interdit), réglementation relative aux Espaces Boisés Classés à respecter</p>
	<p>Inciter au maintien et à la récréation de structures paysagères</p> <p>Lutter contre l'imperméabilisation des sols</p>	<p>Secteur Nes : imposition d'utilisation des espaces non bâtis en espaces verts de qualité. 70% au moins de la superficie des espaces libres du terrain doit être traitée en espace verts. Imposition de planter au moins un arbre de haute tige pour 50m² de surface construite, incitation à l'utilisation de matériaux drainant pour favoriser l'infiltration dans les sols, utilisation des essences locales dont la liste figure en annexe du règlement.</p>
14	/	/

6.3. Les prescriptions graphiques

Les prescriptions graphiques sont regroupées dans les plans de zonage qui délimitent sur l'ensemble du territoire les zones urbaines U, les zones agricoles A et les zones naturelles N.

6.3.1. Les servitudes d'urbanisme particulières

Les emplacements réservés

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public.

Un terrain ne peut être classé en emplacement réservé, que s'il est destiné à recevoir un des équipements d'intérêt public énumérés à l'article L. 123-1-8° du Code de l'Urbanisme, à savoir la réalisation de voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- Entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.
- N'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut donc jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

S'il souhaite exercer son droit de délaissement, conformément à l'article L. 123-17, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

☞ Voir liste des emplacements réservés sur le plan de zonage.

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
1	642 m ²	Elargissement de voirie (3m)	Commune
2	3 293 m ²	Mise en place d'accotements pour les circulations douces (3m)	Commune
3	631 m ²	Création d'un stationnement	Commune
4	900m ²	Aménagement de la RD 513	Commune

De manière globale, les emplacements réservés définis au niveau de la commune de Gonnevill-sur-Mer concernent :

- **la sécurité routière** (élargissement de voirie afin de faciliter les dessertes et les circulations, création de stationnement).

La définition de l'emplacement réservé n°1 permet d'organiser et de fluidifier les circulations aux abords du centre-bourg. La configuration étroite du chemin de l'église représentait un dysfonctionnement auquel il convenait de pallier.

Il s'agit également pour la commune d'optimiser la gestion du stationnement des véhicules en créant un espace réservé (ER n°3). Celui-ci est localisé en sortie de bourg et permettra aux véhicules de ne pas empiéter sur le domaine public ou d'encombrer la circulation.

L'emplacement réservé n°4 permet de sécuriser le débouché existant de la voie interne du golf sur la RD 513.

- **la connexion des cheminements doux**

Cet emplacement réservé permet de penser l'emprise nécessaire aux circulations douces le long de la route neuve afin de sécuriser et de connecter ce type de cheminements.

Les Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- Tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Ils ne forment pas une zone spéciale du Plan Local d'Urbanisme, mais interdisent toute utilisation du sol autre que le boisement visé au Code de l'Urbanisme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les boisements jouent un rôle important dans le paysage et le cadre de vie de la commune. Ils sont, à ce titre, protégés par le classement en EBC.

Dans les communes littorales, le dernier alinéa de l'article L. 146-6 du Code de l'Urbanisme impose le classement au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme des parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites (CDNPS).

Le dossier de PLU de Gonneville-Sur-Mer a été examiné par la CDNPS le 5 novembre 2012 et a reçu un avis favorable de la commission (voir courrier dans le dossier annexe du PLU).

L'ensemble des boisements significatifs é été classé en Espace Boisé Classé afin de conservera leur nature boisée et d'éviter tout défrichement.

Les boisements situés à proximité des Falaises des Vaches Noires, à proximité de la RD 513, de la route d'Auberville, du secteur de Dramard, de la RD 142, du ruisseau de la Fontaine Petot ont été identifiés comme boisements significatifs en terme de superficie, de bon état de conservation et contenant des espèces intéressantes pour la biodiversité.

Certaines haies, proche du hameau de Tolleville, ont également été repérées pour leur enjeu paysager. Elles ont été ainsi identifiées afin de maintenir les perceptions paysagères existantes dans ce secteur.

Il est à noter que la majeure partie du territoire de Gonneville-sur-Mer est concerné par un maillage bocager dense. La commune ne peut toutefois classer l'ensemble du maillage bocager du territoire.

- La partie Ouest du territoire se caractérise par la présence de nombreux vallons et de zones d'élevage. Ce maillage bocager est utile pour assurer une protection des animaux. Les pratiques agricoles actuelles ne peuvent évoluer vers une activité de culture intensive (de type cultures de blés et de maïs comme sur le plateau Est présentant de grandes parcelles de cultures) en raison du relief existant, les zones de bocage ne seront donc pas susceptibles d'évoluer.
- Par ailleurs, la commune est encadrée par un Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain classant une bonne partie du territoire en zone bleu. Dans le cadre du règlement du PPR, les prescriptions strictes sont de maintenir en bon état de conservation les haies existantes, nécessaires pour éviter et freiner les effets du ruissellement.
- Enfin, la commune a engagé une politique de végétalisation des zones urbanisées. Il est demandé pour chaque opération, la réalisation de haies bocagères composées d'essences locales en limites séparatives. Ces pratiques mise en place précédemment ont été reprises et renforcées dans le cadre du présent PLU.

Au regard de ces différents éléments et du peu d'évolution constatée depuis plusieurs années (voir photos aériennes ci-dessous), il ne semble pas nécessaire d'apposer une protection juridique sur

l'ensemble des haies du territoire. Les haies du territoire semblent préservées par l'ensemble des habitants et des exploitants agricoles ainsi que par les mesures prises par la municipalité lors des dépôts de permis de construire.

Les espaces boisés les plus remarquables sont donc identifiés au titre des Espaces Boisés Classés permettant ainsi d'éviter tout défrichement et de garantir leur maintien. Ils représentent une surface d'un peu plus de 67 hectares.

	PLU
Surface EBC en hectares	67,3 ha



Comparaison des photos aériennes, 2000 – 2012 – un maillage bocager n'ayant pas évolué en 10 ans

L'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Le PLU peut identifier et localiser « les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Ainsi le château de Dramard ainsi que plusieurs éléments arborés remarquables (chêne, frêne situé le long de la RD 24 ou au niveau du centre-bourg), appartenant au patrimoine local et à l'histoire de la commune sont identifiés pour en assurer la protection. Tout projet de travaux devra ainsi faire l'objet d'une déclaration préalable.



Château de Dramard et arbre remarquable situé en arrière de la RD 24



Bâtiments en colombage du secteur de Tolleville et arbre remarquable situé dans le bourg

L'article L 123-3-1° du Code de l'Urbanisme

L'article L. 123-3-1° dispose que « dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

Les bâtiments, situés en zone Agricole, pouvant prétendre au changement de destination au titre de l'article L. 123-3-1° doivent ainsi remplir les conditions suivantes :

- Bénéficier de caractéristiques patrimoniales ou architecturales intéressantes,
- Etre en bon état général (structures, murs porteurs),
- Ne pas compromettre l'exploitation agricole existante,

Deux bâtiments, situés à proximité du chemin de la Montagne, en zone agricole, répondent aux exigences définies dans cet article et ont été identifiés pour prétendre au changement de destination (*voir détail en annexes*).



6.3.2. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique entraînent des mesures conservatoires et de protection, des interdictions ou des règles particulières d'utilisation et d'occupation. Elles ont un caractère d'ordre public.

Voir pochette des servitudes d'utilité publique.

**QUATRIEME PARTIE : LES
INCIDENCES DE LA MISE EN
OEUVRE DU PLU SUR
L'ENVIRONNEMENT ET LES
MESURES PRISES POUR LA
PRESERVATION ET SA MISE EN
VALEUR**

1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

Le PLU clarifie l'occupation des sols existantes en définissant des zones spécifiques. Il met en avant plusieurs pôles d'urbanisation distincts dont les vocations diffèrent :

- Vocation résidentielle offrant une mixité fonctionnelle via l'accueil éventuel d'activités non nuisantes,
- Zones de réserves spécifiques pour des équipements venant enrichir le contexte économique local,
- Préservation de l'activité agricole,
- Prise en compte des milieux présentant un intérêt environnemental et écologique et des enjeux en matière de risques naturels.

1.1. L'évolution des zones bâties

Impacts sur l'existant

Le PLU limite l'étalement urbain. Les zones de constructibilité, en application de la loi Littoral respectent le principe de *continuité urbaine*. Les zones Urbaines sont donc situées au niveau d'un ensemble urbain constitué du centre-bourg et des zones bâties d'ensemble afin de conforter la trame urbaine existante. Les secteurs situés en dehors de ces zones font l'objet de prescriptions graphiques et réglementaires visant à interdire toute nouvelle construction et à limiter les extensions des constructions existantes.

Le PLU propose donc une surface urbanisable comprise dans les *Parties Actuellement Urbanisées déjà constructibles*. Les dents creuses recensées et les possibilités restantes des Permis d'Aménager approuvé constituent les seules possibilités foncières de développement de l'urbanisation. Aucune zone d'urbanisation future à destination d'habitat, sous la forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, n'a été défini dans le cadre du PLU.

L'élaboration de ce document d'urbanisme permet à la commune d'*encadrer le développement futur* grâce à cette nouvelle lisibilité du contexte foncier. Les zones urbaines contribuent à la préservation du cadre de vie car elles posent des limites claires et canalisent les extensions urbaines en préservant du même coup les zones naturelles périphériques du mitage progressif.

Impacts sur les nouvelles zones d'urbanisation

Le PLU autorise la réalisation de nouvelles constructions à destination de services et d'hébergements touristiques sur un secteur historiquement bâti dans le cadre d'un hameau nouveau intégré à l'environnement, conformément aux dispositions de la loi Littoral. Ce projet s'avère toutefois *encadré et maîtrisé* par les prescriptions réglementaires (emprise au sol, hauteur des constructions...) et opérationnelles (Orientations d'Aménagement et de Programmation). L'objectif du PLU est de *concentrer l'urbanisation et de lui donner des limites précises* afin qu'elle puisse s'intégrer dans son contexte environnemental et paysager. Sur le secteur de Tolleville, un principe de densification des constructions est mis en place afin de maintenir une emprise non bâtie importante. Un phasage de l'opération est également déterminé afin de permettre un étalement dans le temps des constructions.

Compatibilité du projet avec les documents d'orientations supra-communaux

Le projet respecte les dispositions suivantes du SCOT :

- La mise en place d'une surface urbanisable dans un secteur de moindre impact : zone non touchée par les risques naturels (inondation, axe de ruissellement, indice de cavités souterraines), zone non située dans un espace agricole de qualité, zones desservie par les réseaux existants.
- Le respect de la continuité urbaine : possibilité de renouvellement urbain et de densification autour du village et des zones bâties groupées d'ensemble, fixation de limites à l'urbanisation (constructibilité autorisée en zone U, encadrement du secteur de développement par des prescriptions diverses), urbanisation dirigée vers le pôle urbain voisin majeur d'Houlgate.
- La préservation de l'espace : urbanisation limitée, installations légères réglementées.
- Le redéploiement des activités sur le l'arrière-pays : mixité autorisée, développement d'activités de type tertiaire et de nouveaux pôles d'emplois sur la commune et non sur le littoral. Projets encadrés visant une opération qualitative et intégrée dans l'environnement.

1.2. L'évolution des zones agricoles

Impacts sur l'activité agricole

Une **enquête agricole** a été menée sur le territoire communal. Ont ainsi été étudiés le fonctionnement actuel des exploitations (type, cheminement emprunté...), la pérennité de l'exploitation (âge, repreneur éventuel...) ou encore les projets des exploitants (éventuelles extensions, besoins...). Les conclusions de cette enquête font part d'une activité relativement pérenne et bien localisée sur le territoire.

Compte-tenu de ce contexte, l'objectif communal est de préserver au mieux l'ensemble des exploitations en place. Pour répondre à cet enjeu, la délimitation de la zone agricole s'appuie sur la localisation des exploitations et sur les spécificités des sols. L'objectif est de ne pas contraindre leur éventuel développement et d'éviter toute nuisance réciproque avec des habitations individuelles éparses. Les possibilités de développement urbain se trouvent ainsi éloignées des zones agricoles.

Il est à noter que le PLU a tenu compte dans la définition du zonage, du *fonctionnement agricole existant*. Ainsi, l'accès aux parcelles a fait l'objet d'attention et les chemins et passages empruntés ne s'avèrent pas bloqués ou gênés par le développement urbain. Par ailleurs, la prise en compte des périmètres de captage d'eau et leurs prescriptions limitatives (construction, épandage..) a également conduit à la définition de ce zonage agricole (mise en place d'un secteur agricole spécifique).

Les documents graphiques et réglementaires du PLU autorise une *diversification de l'activité agricole*. Bien qu'encadrées, ces possibilités de développement permettent de répondre à de nouveaux besoins et contribuent par là même, au maintien de cette activité sur le territoire. La diversification piscicole au niveau des étangs du Drochon est par exemple permise par le projet.

Enfin, il est important de rappeler que la zone agricole est définie pour *protéger l'activité*. Ainsi, les constructions à destination d'habitation sont interdites en zone A à l'exception de celles rendues nécessaires par une implantation agricole en cours ou existante.

Impacts sur la consommation des terres agricoles

La zone A, réservée aux activités agricoles, représente plus d'un tiers (35%) de la superficie totale du territoire communal. La définition de la zone agricole s'est appuyée sur la localisation des exploitations et sur le contexte topographique. Les terres présentant un contexte agronomique intéressant ont été répertoriées en zone agricole et ne se trouvent pas mitées par les projets d'urbanisation.

Il à noter que *la loi Littoral* s'applique également aux bâtiments agricoles. Le principe d'unité et de regroupement des bâtiments agricoles (nécessité liée à l'activité, distance entre les bâtiments) doit être respecté, permettant ainsi d'éviter là encore un mitage de l'espace de production.

L'objectif du PLU est de minimiser l'impact de toute construction et de mordre le moins possible sur cet espace agricole. C'est pourquoi, la détermination de la zone d'urbanisation et des projets de diversification de l'activité économique s'est orientée vers des surfaces non viables pour une activité agricole durable (zone de prairie présentant une urbanisation déjà existantes et encadrée par l'activité du golf). Les seules possibilités de développement urbain sont en effet concentrées dans des secteurs déjà urbanisés.

Compatibilité du projet avec les documents d'orientations supra-communaux

Le projet respecte les dispositions suivantes du SCOT :

- Protection de l'activité agricole en autorisant son développement, la diversification de l'activité, la protection des espaces de ressource du mitage de l'urbanisation et la prise en compte des contraintes environnementales.

1.3. L'évolution des zones naturelles

Impacts généraux

Le PLU a pour objectif de protéger les espaces non bâtis dotés de caractéristiques paysagères et environnementales particulières. Ainsi les espaces naturels du territoire ont été développés dans le cadre du PLU. Les espaces situés dans des zones de relief, de friche, de prairies ou encore d'habitat diffus ont ainsi été intégrés à la zone naturelle. Cette disposition permet de *protéger le territoire dans son ensemble*, de prendre en compte les perceptions paysagères et de limiter le mitage de ces espaces. Cette zone naturelle *regroupe ainsi l'ensemble des milieux présentant un intérêt environnemental et écologique* majeur sur le territoire.

Aucun corridor écologique n'est impacté par le développement de zones d'habitat. Les zones de coupure d'urbanisation, identifiées dans les documents de planification supra-communaux ont fait l'objet d'une protection stricte via la détermination d'un secteur naturel protégé empêchant toute occupation du sol. Les dispositions du PLU vont par ailleurs plus loin en répertoriant les zones de vallées humides en fuseau vert et limite à l'urbanisation. Les *caractéristiques de zones humides et de risque de mouvement de terrain* ont ainsi été prises en comptes. L'ensemble du *maillage bocager* a par ailleurs été recensé et analysé afin de respecter ces structures végétales, facteurs d'identité locale et de bonne gestion des eaux de ruissellement. Le PLU incite par ailleurs à leur reconstitution en imposant des prescriptions réglementaires dans les zones d'urbanisation (traitement des franges paysagères, imposition d'essences locales, respect de la végétation existante et replantation ...). Il permet également une protection de certains éléments du *petit patrimoine naturel* en les identifiant sur les documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, autorisant ainsi une maîtrise de leur devenir.

Aucune urbanisation n'est ainsi dirigée vers ces secteurs naturels. Les prescriptions réglementaires de cette zone visent par ailleurs à limiter très fortement les possibilités de construction (*l'urbanisation est limitée* et cantonnée aux seules extensions des constructions à usage d'habitation

existante). Il en est de même pour les zones d'hébergement touristique de type campings. Les *aménagements à destination d'hébergement de loisirs*, sont ainsi autorisés sous conditions et doivent être contenus dans les emprises existantes à la date d'approbation du PLU).

Enfin, l'ensemble des boisements épars font l'objet d'une identification en Espaces Boisés Classés, empêchant ainsi toute déstructuration de ces milieux particuliers.

Impacts sur les milieux protégés par des inventaires patrimoniaux

L'ensemble des *milieux naturels protégés* (zone NATURA 2000, Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique...) est également répertorié en zone N. Le secteur des Vaches Noires fait ainsi l'objet d'un classement spécifique en secteur naturel protégé interdisant toute occupation du sol, en application des dispositions de la loi littoral et en respect du Plan de Prévention des Risques.

Aucune urbanisation n'est développée dans ce site protégé. Il n'y a donc pas d'impacts sur le site Natura 2000, ne rendant pas nécessaire la réalisation d'une évaluation environnementale du PLU.

(Voir en annexe l'évaluation préliminaire du PLU sur le site Natura 2000 « Littoral Augeron » et « Baie de Seine Orientale »).

Compatibilité du projet avec les documents d'orientations supra-communaux

Le projet respecte les dispositions suivantes du SCOT et de la DTA :

- Protection des coupures d'urbanisation identifiées, des espaces proches du rivage, des zones humides, évitement du mitage de l'espace.
- Préservation des continuités écologiques et de leur fonctionnalité.
- Prise en compte des caractéristiques locales : hydrologie, relief, vues paysagères.

1.4. L'évolution de la vie locale

Impact sur les finances locales

Le projet de PLU de Gonneville-sur-Mer va influencer à court, moyen et long terme la vie locale. L'ouverture à l'urbanisation engendra la réalisation de nouvelles constructions ainsi que l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire communal. Aussi, la commune devra-t-elle intégrer ces nouveaux habitants et nouvelles constructions.

L'ouverture à l'urbanisation à court et moyen terme aura un impact financier limité. Les potentialités de développement urbain sont desservies par des réseaux existants, *ne nécessitant pas la réalisation de travaux* (création de nouveaux réseaux).

Par ailleurs la commune a choisi de mettre en place certains emplacements réservés afin de satisfaire aux problématiques de gestion du stationnement et de mobilité douce. Ces éléments, nécessitant une acquisition foncière et des aménagements légers (matériaux perméables pour les axes de circulation, création de zone de stationnement) ont été pris en compte dans les finances locales.

Il est à noter que la commune a consulté le SIAEP sur la capacité des réseaux et leur cohérence avec le projet communal de développement envisagé. Celui-ci a répondu de manière favorable en indiquant que le réseau existant était en mesure de répondre aux besoins du projet communal et de garantir le volume d'eau complémentaire nécessaires aux urbanisations nouvelles telles que projetées (le syndicat du plateau d'Heuland a adhéré au syndicat d'eau du Nord Pays d'Auge). Le réseau existant n'était par contre pas en mesure de répondre aux besoins du projet d'équipements de Tolleville. Le pétitionnaire, la société Blue Green s'est quant à lui engagé à réaliser, à ses frais, les travaux nécessaires pour l'adduction eau sur le site

Il est par ailleurs important de noter que la transformation urbaine de la commune s'effectuera sur le long terme (projections démographiques sur une période de 10 ans), laissant la possibilité à la commune de planifier son développement.

Impacts sur le cadre de vie

La réalisation du PLU autorise une nouvelle constructibilité sur le territoire. La commune devra donc intégrer ces nouveaux habitants et nouvelles constructions. Les différentes pièces du PLU devront permettre d'intégrer ce nouvel habitat dans l'environnement paysager.

L'impact du PLU est positif pour les habitants. Associés à l'élaboration du document, ils ont pu prendre part à la construction du projet de la commune.

L'apport de nouveaux habitants permet par ailleurs de maintenir les équipements publics existants sur le territoire intercommunautaire. Le PLU autorise par ailleurs une réflexion sur le développement de nouveaux équipements en lien avec les activités existantes. Ces différents équipements de loisirs permettent de dynamiser le tissu économique local et d'asseoir la place des activités existantes dans le bassin de vie.

Enfin, les opérations d'aménagement prévues encouragent la réalisation d'espaces de promenades offrant des vues paysagères sur le territoire et permettant ainsi d'enrichir et de qualifier le cadre de vie.

2. Mesures de préservation et de mise en valeur

2.1. La préservation du cadre urbain

Certaines mesures ont été prises dans le cadre du PLU afin d'accompagner l'évolution que va connaître le village suite à la création de nouvelles habitations. Des mesures d'intégration paysagère de ces constructions à travers le règlement ont ainsi été mises en place (traitement des franges paysagères avec une zone agricole ou naturelle, espace délaissé faisant l'objet d'un aménagement paysager, traitement des clôtures...).

Il s'agit ainsi, à travers les prescriptions réglementaires, de favoriser la mise en place d'un cadre architectural et urbain visant à ordonnancer de manière harmonieuse les nouvelles constructions dans le tissu existant (retraits, hauteurs similaires...). Les documents graphiques se sont attachés à suivre le principe de continuité directe entre les zones urbaines afin de maîtriser les perceptions urbaines et paysagères des constructions sur l'ensemble des zones bâties depuis les points de vue principaux.

2.2. La mise en valeur du patrimoine et de l'architecture

L'objectif est de préserver les composantes architecturales anciennes caractéristiques du Pays d'Auge et notamment certaines constructions anciennes. Le règlement de la zone urbaine centrale propose ainsi un *cadre un peu plus restrictif*. Il s'agit également d'assurer et de *conserver une cohérence d'ensemble* entre les différentes zones bâties au niveau de l'aspect des matériaux, des volumes et des couleurs. Ces prescriptions, bien que présentant une souplesse d'application et ne bloquant pas les initiatives nouvelles, s'inspirent de l'architecture et de l'urbanisation locales. L'intention de mise en valeur et d'intégration dans le tissu existant de l'urbanisation contemporaine et future est également bien un autre objectif du PLU.

Le PLU renforce les dispositifs de *protection du patrimoine local* en identifiant certaines constructions au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme (Château de Dramard, bâtiments en pan de bois de Tolleville). Les modifications apportées ces édifices, devront ainsi être soumises à déclaration. Elles ont pour objectif de contribuer à la mise en valeur du bâtiment et de restituer l'esprit de son architecture d'origine. Par cet article du Code de l'Urbanisme, les élus recensent et protègent ainsi les éléments majeurs de leur patrimoine, non inscrits ou classés aux Monuments Historiques.

2.3. Le renforcement de l'attractivité du territoire

Le PLU définit un hameau nouveau intégré à l'environnement destiné à accueillir des équipements touristiques en lien avec les activités existantes du Golf de Beuzeval.

La mise en place d'équipements à caractère sportifs et d'hébergement au niveau de ce secteur contribue à renforcer l'attractivité économique du territoire et permet de *créer des emplois dans le bassin de vie*. Ils permettent également de *répondre à des besoins variés* en proposant à la fois les équipements nécessaires à toute activité touristique en général (commerces, restauration, aire de jeux pour enfants), à l'activité du golf de manière particulière (zone de practice, salle de conférence...) et autorisent également une certaine mixité dans l'offre d'hébergement proposée.

L'image même du territoire est confortée par la mise en valeur de cet espace. Ainsi les prescriptions paysagères et environnementales définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (traitement des franges paysagères, intégration des constructions dans le relief, respect des structures environnementales existantes tels que le rû de Tolleville...) permettent une *meilleure intégration et qualité de ces équipements*.

2.4. La problématique de la mobilité

La commune *ne dispose pas d'une offre de transports en commun structurants*. L'ensemble des déplacements est donc individuel et motorisé. La réflexion sur la mobilité est d'autant plus difficile que le territoire ne compte aucun commerce ou service de proximité. La mairie constitue l'unique équipement public présent.

L'urbanisation future s'inscrit dans le contexte et le fonctionnement existant. Le PLU, à travers les quelques possibilités d'extension offertes, créera indubitablement une légère hausse du trafic routier. Toutefois ce trafic reste *faible et local et s'avère organisé* et inscrit dans l'existant (bonne visibilité des accès aux parcelles d'habitat via le retrait réglementaire des constructions).

Concernant la zone de Tolleville, une concertation a été engagée avec les services du département afin d'assurer les conditions de desserte de cette opération et la bonne gestion des flux que les visiteurs engendreront.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation respectent les principes définis dans le Grenelle de l'Environnement en *limitant la place de la voiture* dans ce secteur paysagé. Ainsi, au niveau du cœur de vie de l'opération, la gestion du stationnement est effectuée en souterrain, grâce au respect des conditions locales et de la prise en compte de la topographie.

Enfin, les *circulations douces* ont fait l'objet de connexion, l'objectif étant de faire découvrir ces espaces de manière sécurisée aux habitants. Des emplacements réservés ont à ce titre été définis dans le cadre du PLU, le long de la route Neuve, secteur d'habitat résidentiel du territoire.

2.5. La problématique des réseaux

Les projets visant la prise en compte du *développement des communications numériques* sont décidés à échelon supra-communal. La commune souhaiterait que ce type de projets puisse se développer afin de répondre à la demande des habitants et qualifier ainsi le cadre de vie. Aussi a-t-elle inscrit cet objectif dans le PADD.

Les réseaux humides et secs ont également été pris en compte dans le cadre du PLU afin de vérifier la cohérence de l'ouverture à l'urbanisation. La zone urbaine est ainsi dotée de manière suffisante de l'ensemble des réseaux, n'obligeant ainsi pas la commune à engager de travaux.

2.6. La prise en compte de l'activité agricole

La protection des milieux agricoles est un enjeu majeur sur le territoire communal. Une enquête agricole, menée conjointement à l'élaboration du PLU a permis de dégager les mesures suivantes :

- Les prescriptions graphiques, en identifiant clairement les zones, permettent d'éviter les *nuisances réciproques* entre activité agricole et développement urbain et limitent la *consommation foncière* agricole,
- La zone agricole définie aux abords des exploitations ne contraint pas d'éventuels développements de l'activité, notamment l'édification ou l'extension de bâtiments agricoles ainsi que les projets de diversification agricole,
- Les *prescriptions réglementaires* précisent les conditions d'implantation des bâtiments, autorisent sous condition la diversification agricole, favorisent l'intégration paysagère des constructions et permettent l'édification d'abris en zone naturelle pour tenir compte de l'ensemble des besoins.
- Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un *changement de destination* (via la réalisation en amont de fiches présentant l'intérêt architectural des bâtiments) ont été identifiés sur les documents graphiques.

2.7. La protection des milieux naturels

Certains *éléments naturels particuliers* pouvant représenter des gîtes d'accueil sensibles pour la faune et la flore locale *sont protégés* au titre de l'article L. 123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme (arbres particuliers de type chênes ou frênes...). Les masses boisées sont également protégées de tout défrichement en étant répertorié en tant qu'Espace Boisé Classé.

Le territoire de Gonneville-sur-Mer présente de nombreux enjeux environnementaux. L'extrême partie Nord du finage communal, le site des Vaches Noires, est concerné par les inventaires patrimoniaux et identifiés comme espaces proches du rivage et comme coupure d'urbanisation majeure à l'échelle du grand territoire. Ce milieu particulier et rare, occasionne un intérêt patrimonial intéressant, tant pour les milieux naturels que pour les espèces qu'ils abritent. Afin de protéger ce milieu fragile et d'éviter toute construction pouvant dénaturer ce secteur, le Plan Local d'Urbanisme le classe en *secteur naturel protégé et règlemente ainsi de manière stricte l'occupation du sol*. Ce secteur est également concerné par le zonage patrimonial Natura 2000. Le projet de PLU ayant une faible incidence sur ce secteur, il n'est pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale du PLU (*voir dossier en annexe du PLU*).

Le territoire est structuré par plusieurs *vallées humides*. Bien que non identifiée comme corridor écologique ou coupure d'urbanisation dans les documents de planification, le PLU tient compte de cette richesse en les classant en secteur naturel protégé et en cherchant ainsi à recréer des conditions écologiques favorables aux déplacements de la faune et de la flore. Dans le cadre des prescriptions réglementaires, des mesures ont été prises au niveau du futur aménagement de Tolleville. Ainsi aucune construction n'est autorisée dans une bande de 10 mètres depuis le ru de Tolleville.

Les dispositions du PLU limitent également l'urbanisation (zonage restrictif des zones urbaines, extensions seules permises en zone N, urbanisation encadrée dans le hameau nouveau intégré à l'environnement de Tolleville). Les secteurs concernés par le développement urbain ne se situent pas dans des périmètres de protection environnementaux. Certaines des orientations proposées permettent par ailleurs de limiter l'impact de l'urbanisation en proposant des solutions alternatives (zone de promenade paysagée...).

Enfin, certaines prescriptions réglementaires (relatives aux occupations du sol, aux haies ou aux espaces verts) ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (création d'espaces non bâtis encadrant la zone de constructibilité restrictive, espace de promenade, structures arbustives, création de zone tampon entre deux espaces bâtis ...) visent à *recréer des conditions favorables pour la biodiversité*.

2.8. L'analyse des risques

La prise en compte des risques naturels, notamment des zones de mouvement de terrain et ruissellement (Plan de Prévention des Risques faisant office de Servitudes d'Utilité Publique) connues a été respectée dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Le PLU tient compte de la présence de ces risques en répertoriant sur une cartographie ces indices de cavités souterraines avérés. Il est à noter qu'aucun indice de cavités souterraines n'est répertorié dans les zones de développement de l'urbanisation.

2.9. La mise en valeur du paysage

La commune souhaite préserver ses paysages, composante majeure de l'identité locale et de la qualité du cadre de vie en veillant à la bonne *intégration paysagère des futures constructions*. Les prescriptions réglementaires visent ainsi à assurer une intégration des diverses constructions et permettent de préserver l'identité et l'ambiance du village. Les élus ont par ailleurs fait réaliser un cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères afin de bénéficier d'un document explicatif sur lequel s'appuyer lors de l'arrivée de nouveaux habitants.

La qualité paysagère du territoire est également prise en compte dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation en faisant de la *prise en compte du contexte local* l'un des supports phares des principes de développement (relief, structures environnementales et paysagères existantes, prise en compte des vues et panoramas...). Le cadre de vie des habitants est ainsi respecté.

Les élus ont également fait le choix de structurer le développement urbain en continuité de l'existant, le long de la rue Neuve. *Une zone tampon*, classée en zone naturelle dans le cadre du PLU, permet de constituer un espace public de respiration au sein de la zone centrale du village. Cet espace naturel permet également d'assoir les grandes lignes paysagères existantes. Etant situé au cœur du village, il pourra à terme faire l'objet d'une éventuelle urbanisation.

2.10. La synthèse des mesures du PLU

Forme urbaine et utilisation du territoire

La limitation de l'étalement urbain se traduit à travers le PLU via la définition d'un **principe de non développement au niveau des zones non situées en continuité directe du centre-bourg**. Seules les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées. Ce principe de mise en conformité de la situation communale vis-à-vis de la loi Littoral permet de préserver le cadre de vie et la richesse paysagère du territoire.

Le PLU ne présente **qu'une seule zone de développement urbain, au niveau du bourg-centre et des extensions groupées d'ensembles situées** en continuité du bâti existant (le long de la Route Neuve). Cette zone permet d'une part à la commune d'intégrer les projets urbains existants et d'autre part, de renouveler l'**offre en matière de logement**. L'ensemble des possibilités urbaines offertes par le PLU à court et moyen terme est constitué par des terrains ceinturés par une urbanisation existante et desservis par l'ensemble des réseaux. Cette perspective permet ainsi de cadrer et de maîtriser au mieux le développement urbain et de **boucler l'urbanisation de ce secteur en affirmant sa vocation résidentielle**.

La **forme urbaine actuelle est maintenue**. Les prescriptions graphiques et réglementaires respectent ainsi les caractéristiques morphologiques du bâti actuel (profondeur de parcelles, réglementation de l'implantation etc.).

Le PLU respecte le principe de **mixité** à travers le règlement et la destination des zones. Si la vocation résidentielle est affirmée en zone urbaine, l'implantation d'activités non nuisantes aux abords des zones d'habitat est autorisée.

Un hameau nouveau intégré à l'environnement permet aux activités existantes (secteur du Golf de Beuzeval) de pouvoir se développer et de **dynamiser ainsi le tissu économique local en créant de nouveaux emplois**. La mise en place sur Tolleville d'un programme varié permet d'offrir de nouveaux équipements répondant aux différents besoins identifiés (mixité des programmes de logements, mixité des services offerts).

Si ces projets impactent les terres naturelles, ils répondent toutefois aux principes de développement durable en matière d'équilibre et de **maîtrise de la consommation de l'espace**. Ainsi le PLU définit des zones de développement raisonnables et cohérentes et impose surtout des principes de densification et de constructibilité réduite. Ces zones ont été *prises dans leur globalité* pour une meilleure appréhension des aménagements à réaliser.

Paysage, environnement et risques

Le PLU encourage à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que les articles 11 et 13 du règlement, la bonne **intégration des constructions dans l'environnement**.

Le PLU prend en compte les **enjeux paysagers** en mettant l'accent sur les composantes locales. Le maintien et la création de structures bocagères sont encouragés. Les prescriptions réglementaires de l'ensemble des zones (articles 11 et 13) s'attachent à promouvoir des systèmes permettant l'intégration paysagère des constructions.

La volonté communale **d'éviter la banalisation de son territoire** transparaît dans l'ensemble des pièces du PLU. Prescriptions graphiques et réglementaires visent ainsi à *protéger le patrimoine local*.

Le PLU protège par ailleurs le **patrimoine local**. Ainsi le château de Dramard est protégé au titre de l'article L. 123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme. Le règlement est par ailleurs assez strict dans les secteurs présentant des composantes architecturales et patrimoniales fortes (constructions anciennes du Village notamment). Il vise ainsi à préserver les constructions anciennes et emblématiques locales.

La **situation des exploitations agricoles a été examinée** (recensement des périmètres de protection, analyse de la pérennité des exploitations, identification des besoins) permettant de prendre en compte les éventuels nuisances et impacts réciproques. La zone agricole définie permet à l'activité de se développer dans le respect de l'application de la loi Littoral. Les bâtiments pouvant prétendre au changement de destination ont par ailleurs été répertoriés et intégrés à la réflexion.

Le PLU **préserve également le patrimoine naturel** en identifiant certaines structures arborées sur les documents graphiques, en inventoriant les boisements en espace boisés classés, en classant les milieux naturels protégés et remarquables en secteur naturel protégé, en limitant fortement l'urbanisation sur le territoire et en présentant des prescriptions réglementaires strictes.

De manière générale, le PLU permet de **prendre en compte les enjeux environnementaux** (réflexion sur l'orientation des constructions, constructions environnementales et énergétiques autorisées...).

Enfin, le PLU tient compte des **risques naturels** en répertoriant les secteurs touchés par le Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain ainsi que les indices avérés de cavités souterraines. Aucune ouverture à l'urbanisation n'est réalisée sur un secteur présentant un indice.