



**ÉLABORATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
(PLU)
DE LA COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES
CŒUR CÔTE FLEURIE**

2. P.A.D.D.

*(PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLES)*



PLU approuvé par délibération du
Conseil Communautaire en date du :

RÉALISATION : E.A.U.

22 DEC. 2012

Pour le Président, par délégation,
le 1^{er} Vice-Président,
Michel MARESCOT







AVANT-PROPOS : LES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES

Le contenu du P.A.D.D. des PLU a été notablement modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 ».

Le nouvel article applicable au P.A.D.D. des PLU dispose que :

Article L. 123-1-3

(Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, art. 19, I, 5°, b)

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

En outre, ce PLU valant PLH, il doit également comporter des éléments d'un traditionnel document d'orientations au sens de l'article R. 302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, en particulier :

« a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;

c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;

f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées. »





SOMMAIRE

AVANT-PROPOS : LES EVOLUTIONS LEGISLATIVES 3

1

LA STRATEGIE ET LES OBJECTIFS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES 6

PRÉAMBULE 7

LES TROIS OBJECTIFS D'UN TERRITOIRE D'EXCELLENCE 8

ACTIVITÉ 11

QUALITÉ 14

DIVERSITÉ 17

2

LES ORIENTATIONS GENERALES DE L'AMÉNAGEMENT 20

UN AMENAGEMENT COHERENT ET DURABLE PERMETTANT DE POURSUIVRE LA DYNAMIQUE TERRITORIALE 21

UN AMENAGEMENT ENCADRE PAR LA VALORISATION AGRICOLE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 26

UN AMENAGEMENT QUI DIMINUE L'EXPOSITION AUX RISQUES 30

3

LES POLITIQUES URBAINES 33

L'HABITAT 34

LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS 36

LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES 37

L'EQUIPEMENT COMMERCIAL 38

LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS 39

4

LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 41

L'ENVELOPPE URBAINE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES 42

LA CONSOMMATION D'ESPACE 44



1

LA STRATEGIE ET LES OBJECTIFS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR CÔTE FLEURIE

- **LES TROIS OBJECTIFS D'UN TERRITOIRE D'EXCELLENCE**
« ACTIVITÉ, QUALITÉ, DIVERSITÉ »
- **ACTIVITÉ**
« UN TERRITOIRE DYNAMIQUE DANS UN ENVIRONNEMENT EN MOUVEMENT »
- **QUALITÉ**
« UN TERRITOIRE QUI S'INSCRIT DANS UN RÉFÉRENTIEL DE QUALITÉ RENOUVELÉE »
- **DIVERSITÉ**
« UN TERRITOIRE QUI VALORISE LES DIFFÉRENTES FACETTES DE SON ATTRACTIVITÉ »



PRÉAMBULE

Le projet d'aménagement et de développement durables de la Communauté de Communes s'inscrit dans une double évolution :

- *Externe, mais essentielle, marquée par la promulgation, le 12 juillet 2010, de la Loi 2010-788 portant engagement national pour l'environnement (ENE), dite Loi « Grenelle II », qui modifie les objectifs et les moyens d'action des PLU et en particulier du PADD (cf. supra).*

Le présent projet, et notamment ses thèmes de réflexion et son plan, a été envisagé dans le cadre de la nouvelle loi, dans une perspective de développement durable et de prise en compte de l'environnement, élément essentiel de l'attractivité et de la vitalité de la Communauté de Communes à long terme.

- *Interne, dans le cadre de la reprise de l'élaboration du PLU intercommunal, qui aboutit à la définition d'objectifs et de priorités stratégiques à long terme et à l'identification des projets représentant la mise en œuvre pratique des orientations retenues.*

Ce lien entre orientations générales et projets permet une élaboration du PLU à la fois stratégique et opérationnelle, autour de projets précis qui orientent le développement de la Communauté de Communes.

Ce lien est exprimé en particulier au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), devenues obligatoires dans les PLU au terme de la Loi « Grenelle 2 ». Elles donnent un contenu d'aménagement concret aux projets de l'intercommunalité.

Ces OAP représentent, avec le présent PADD, le « projet de territoire » de la Communauté de Communes.

Les OAP sont regroupées dans un document spécifique mais, par souci de cohérence, le PADD indique de façon systématique quelles orientations d'aménagement ou de programmation correspondent à la réalisation des objectifs indiqués.

Le PLU est ainsi un document à la fois général et concret. Il correspond à la mise en œuvre d'un véritable **urbanisme de projet**, au rebours d'une simple gestion des sols, en application de l'esprit et de la lettre de la Loi « Grenelle 2 ».





1 LES TROIS OBJECTIFS D'UN TERRITOIRE D'EXCELLENCE

« *ACTIVITÉ, QUALITÉ, DIVERSITÉ* »

- **La situation actuelle, ses réussites et ses risques**

La réussite de la Communauté de Communes sur le plan économique, notamment en ce qui concerne l'attractivité touristique, pourrait conduire à laisser s'exprimer les tendances lourdes qui sont à l'œuvre dans le territoire depuis de longues années. En effet, celles-ci ont été jusqu'à présent favorables à la Communauté de Communes mais présentent des risques.

Ces tendances lourdes conduisent presque naturellement à une pression foncière de plus en plus forte, conjuguée à une dissociation nette entre lieux de résidence et lieux d'activité, et au règne absolu d'un usage purement résidentiel secondaire de l'espace, pour une population de plus en plus âgée.

Indépendamment même de l'attractivité touristique, toujours fragile, y compris là où elle est le mieux établie, ce mode de développement, commun sur le littoral, bute sur son caractère extensif : largement alimenté par la construction de résidences secondaires indirectement créatrices d'emplois, il se heurte à la rareté foncière et au risque d'une banalisation résidentielle de l'espace. En effet, les conséquences de l'attractivité conduisent à une limitation à terme de celle-ci.

- **Le parti-pris du projet de territoire**

Face à cette situation, la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie ne souhaite pas subir ces tendances lourdes. Ces pourquoi, son choix met en place les moyens notamment en termes d'urbanisme et d'aménagement permettant à la fois :

- de préserver une forte capacité de développement ;
- et de répondre aux enjeux de durabilité de ce développement.

Compte-tenu de la nature des activités du territoire et de ses potentiels de développement, le levier principal du projet de territoire est celui de la réponse territoriale aux nouveaux besoins des populations, tant permanentes que saisonnières.

L'approche de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie est de prendre en compte et d'accompagner l'évolution des modes de vie où travail, culture et loisirs se rencontrent dans une durée de vie plus longue et moins segmentée. La forte attractivité de Cœur Côte Fleurie la rend plus sensible à l'évolution des comportements et des modes de vie que d'autres espaces, même littoraux et touristiques.



- **Contraintes et ambitions**

Le contexte dans lequel évolue la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie, marqué par des contraintes de toute nature (foncières, économiques, résidentielles, environnementales, légales et réglementaires...), doit à la fois être perçu comme la contrepartie de la très forte attractivité du territoire (« *le territoire est contraint parce qu'il est demandé* »...) et comme le cadre de ses politiques de développement (« *les projets s'intègrent dans des cadres de contrainte qui sont aussi des cadres de valorisation...* »).

Cependant, le niveau exceptionnel de contraintes, dont l'enchevêtrement rend souvent la gestion urbaine illisible et techniquement périlleuse, n'interdit pas au territoire un véritable projet de développement.

En particulier, la limitation des extensions urbaines (réalité déjà à l'œuvre depuis les années 2000) permet un rythme de développement soutenu rendu possible par l'exceptionnelle attractivité du territoire, mais dans le cadre d'une inflexion à deux niveaux :

- **Une évolution plus intensive qu'extensive**, ce qui implique de renforcer la tendance à une plus grande « intensité urbaine » (déjà, depuis 2000, 92 % des nouveaux logements du territoire sont dus au renouvellement urbain et non à des extensions urbaines) ;
- **Une évolution encore davantage tournée vers le niveau d'activité** du territoire, dans tous les domaines, qu'il s'agisse de l'accueil de ménages actifs ou d'activités économiques.



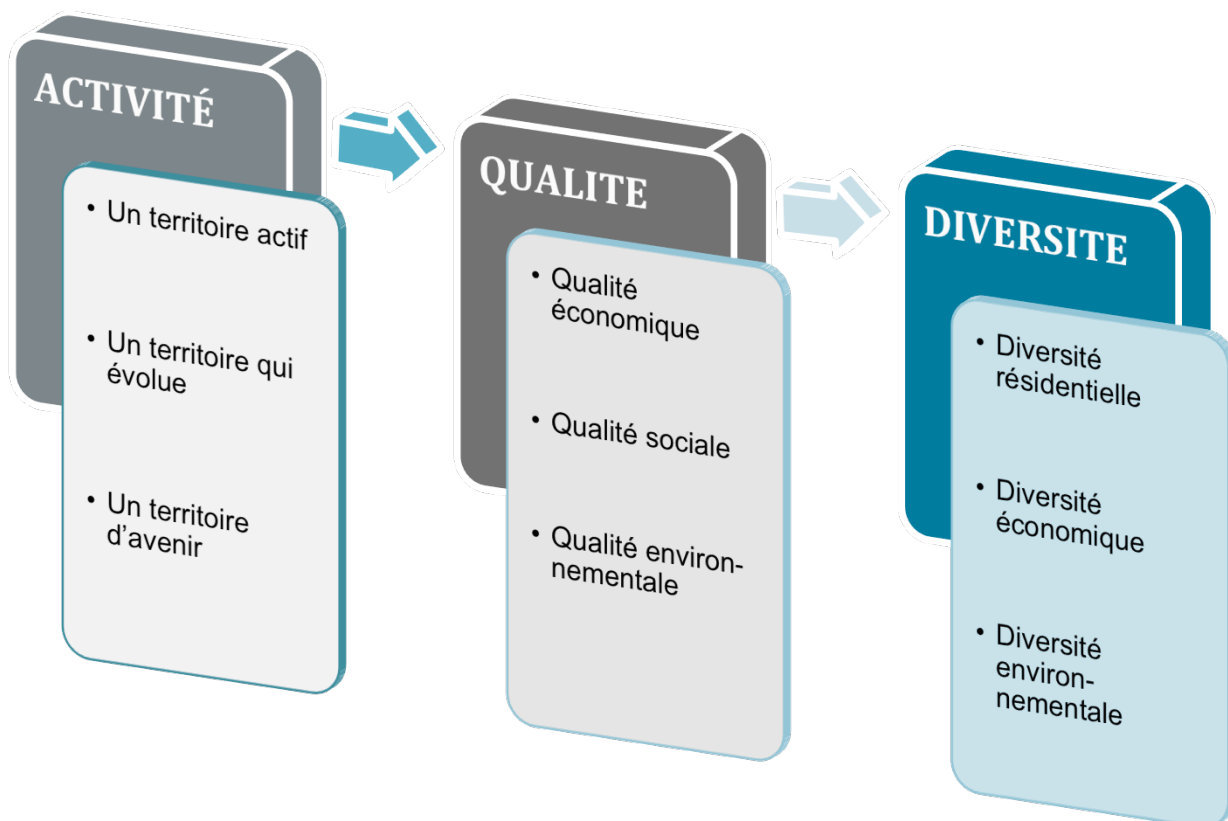


La Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie entend poursuivre, sur de nouvelles bases, son développement, en s'insérant dans la stratégie du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Nord Pays d'Auge dont le PADD indique que son objectif fondamental est « de répondre à ces enjeux et à ces risques en créant les conditions d'un nouveau développement, apte à répondre aux besoins des habitants actuels et futurs du territoire et s'appuyant sur ses dynamiques internes et externes (...)».

Le même PADD du SCOT Nord Pays d'Auge poursuit en précisant : « Il s'agit d'organiser la «seconde vague» de l'évolution du territoire, après l'impulsion initiale du milieu du XIXème siècle, prolongée au XXème siècle dans un contexte d'industrialisation peu marquée. »

« La «nouvelle vague » du développement du Nord Pays d'Auge sera évidemment marquée par les grandes caractéristiques des territoires d'aujourd'hui : concurrence, mais également coopération interterritoriale, mutations économiques, tertiarisation, importance de la structure urbaine, des conditions et du cadre de vie, de l'environnement, de la gestion des risques, etc... ».

Ces trois objectifs (activité, qualité, diversité) peuvent résumer les importantes ambitions de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie, à laquelle sa réussite passée et ses exceptionnels atouts d'attractivité donnent le droit de prétendre. Le PADD du PLU intercommunal détaillera ces objectifs dont l'atteinte permettra de conforter sa position de « territoire d'excellence ».





2 ACTIVITÉ...

«UN TERRITOIRE DYNAMIQUE DANS UN ENVIRONNEMENT EN MOUVEMENT»

L'objectif de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie est d'élever progressivement son niveau d'activité par l'accueil de ménages actifs, facteur de limitation du vieillissement de la population et de poursuite de la constitution d'un «pôle d'emploi» à l'échelle de la Communauté.

Ce pôle d'emploi s'appuiera sur une diversification des activités où le développement touristique – sur lequel l'économie du territoire continue et continuera à se fonder – est relayé par un développement des activités de service (résidentielles aussi bien que productives) et de l'artisanat.



UN TERRITOIRE ACTIF

- Un territoire qui ajoute à ses pôles d'excellence (tourisme, filière équine, agriculture, pêche) de nouvelles activités tertiaires et de plus haute technologie
- Une priorité renouvelée à l'accueil de ménages actifs, en addition des touristes et des résidents secondaires.



La première conséquence de l'évolution prévue du niveau d'activité du territoire est d'autoriser la poursuite d'une évolution modérée, mais réelle, de la population totale avec un rajeunissement progressif dans le cadre d'un équilibre habitat/emploi.

La seconde conséquence de ce positionnement est de permettre à la Communauté de Communes de bénéficier pleinement des dynamiques d'avenir à travers par exemple, l'accroissement du taux de fréquentation des résidences secondaires (qui implique des services, des loisirs et des activités à l'année) et la venue du Très Haut Débit (THD) numérique pour tous les ménages et toutes les entreprises.

En effet, le dynamisme économique du territoire dépend plus d'un niveau de présence effective des habitants de tous types dans leurs logements que d'une distinction administrative entre résidents principaux et résidents secondaires, distinction dont la pertinence est faible dans un territoire tel que celui de la Côte Fleurie.

Les phénomènes de bi-résidence, de localisation du travail (télétravail, bi-implantation, ...) et de niveau d'activité (bi-activité des ménages, activité ou semi-activité en retraite, comportement des chefs de petites entreprises et d'auto-entrepreneurs), seront stimulés par une stratégie de renforcement de l'attractivité du territoire couplée avec une accessibilité numérique de haut niveau de performance.



UN TERRITOIRE D'AVENIR

- Un territoire qui anticipe les évolutions sociétales et s'appuie sur les nouveaux temps de la société rythmés par le triptyque travail-emploi-loisirs : mobilité, résidentialisation, diversité des attentes
- Une capitalisation sur les effets attendus du très haut débit, pour les entreprises et les résidents principaux/secondaires.
- Une mise en place progressive d'un pôle universitaire.



Enfin les dynamiques territoriales en cours doivent être organisées et capitalisées au bénéfice du territoire, qu'il s'agisse :

- du SCOT dont la stratégie conforte ce positionnement,
- ou des coopérations fondées sur la complémentarité des deux rives au niveau de l'Estuaire de la Seine et de l'émergence d'un axe économique, social, environnemental et technologique... fort entre le Havre et Paris, appelé « l'Axe Seine », intégrant le Pays d'Auge, dont la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie constitue le point aval.



UN TERRITOIRE QUI EVOLUE

- Un territoire qui vise à poursuivre sa croissance, mais sous des formes nouvelles, plus intensives
- Des moyens à mettre en œuvre pour autoriser une évolution en hausse modérée de la population résidente
- Un territoire qui s'inscrit dans la dynamique du SCOT, de l'Estuaire de la Seine, de l'axe Seine Normandie Paris.





3 QUALITÉ...

« UN TERRITOIRE QUI S'INSCRIT DANS UN RÉFÉRENTIEL DE QUALITÉ RENOUVELÉE »

Le défi du territoire est de renouveler son mode de développement tout en gardant ses caractéristiques de qualité.

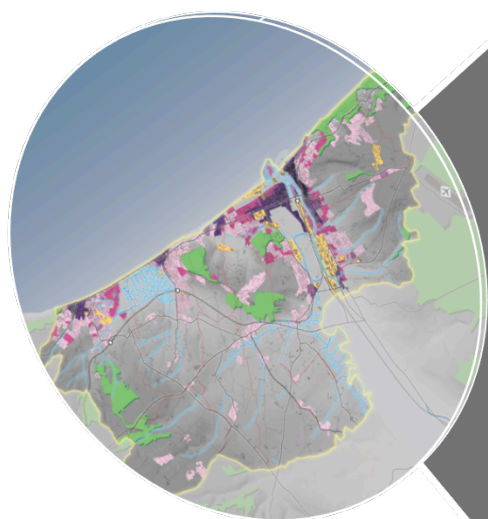
Cet objectif passera notamment par la distinction claire des activités qui doivent et peuvent être accueillies dans le territoire et celles qui, tout en concourant au développement de Cœur Côte Fleurie, seront implantées dans le rétro-littoral en-dehors de l'espace communautaire, dans le cadre d'une coopération entre territoires bénéfique à chacun.

En effet, les contraintes physiques du territoire impliquent d'accueillir des activités peu consommatrices d'espace.

Ces contraintes créent des limitations pour les entreprises de plus grande taille.

Le développement du rétro-littoral prévu par le SCOT constitue également l'opportunité de renouveler l'offre économique au profit d'une meilleure réponse aux entreprises désirant améliorer leur « process » et/ou s'agrandir et aux nouvelles entreprises désirant s'implanter.

Ainsi, cette capacité de proposer une offre (et pas seulement de répondre aux demandes des entreprises) permettra d'implanter de manière efficiente des entreprises high tech, innovantes... dans un environnement préservé, de qualité avec des services et espaces mutualisés.



QUALITÉ ECONOMIQUE

- Une volonté de diversifier l'économie et d'accueillir des entreprises à plus haute valeur ajoutée (tertiaires), présentant une richesse en emplois à l'hectare plus élevée, tout en développant un artisanat de proximité.
- Un effort nouveau vers la qualité des parcs d'activité : des parcs qualitatifs pour des entreprises dynamiques...

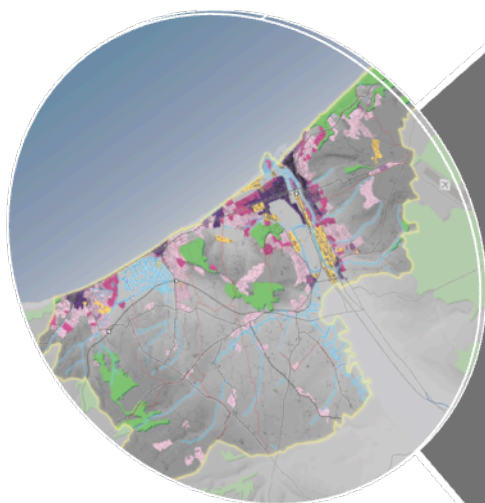


Au rendez-vous de la qualité seront mises en perspective les deux trames territoriales : celle des activités humaines, économiques et sociales, et la trame environnementale des infrastructures naturelles et des risques induits.

Ces deux « piliers » du développement durable façonnent le projet de territoire. Ce dernier arbitre entre les exigences de chacune de ces deux trames et entre les

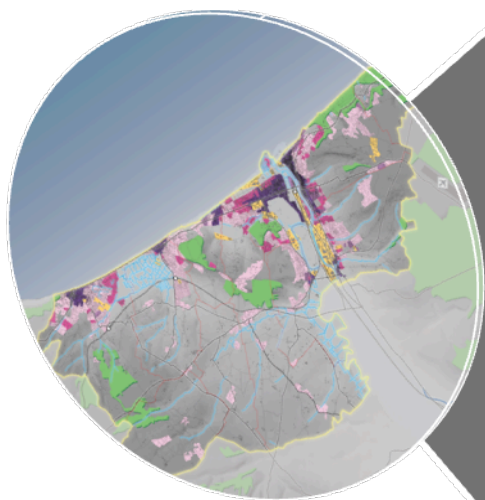
conflits potentiels résultant de leur confrontation dans l'espace communautaire.

Enfin, dans l'optique d'une amélioration du taux de présence mais aussi pour conforter la solidarité, la politique de renforcement des services (notamment liés aux mobilités) et des équipements sera poursuivie dans une logique de réponses à différents usages et publics (jeunes / personnes plus âgées...).



QUALITE SOCIALE

- Une poursuite de l'effort vers des équipements qualitatifs, intercommunaux et communaux, pour les résidents principaux et communaux, touristes : le niveau d'équipement d'un territoire d'excellence (qui favorisera un meilleur taux d'utilisation des résidences secondaires)
- Une mixité générationnelle favorisée par l'accueil de jeunes actifs
- Des mobilités au service d'un espace urbain et rural plus intense.



QUALITE ENVIRONNEMENTALE

- Prise en compte de l'insertion paysagère et bocagère et dans les besoins en ressources naturelles (eau, etc...)
- Prise en compte des risques naturels : inondation, glissement de terrain et coulées de boues, ruissellement, chutes de blocs, marnières, submersion marine (suites de Xynthia), etc...



4 DIVERSITÉ...

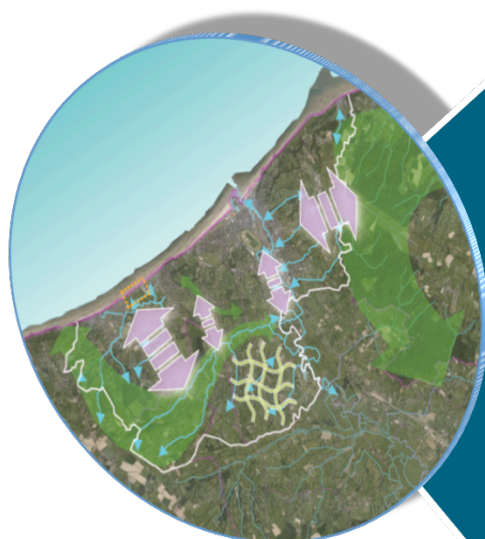
« UN TERRITOIRE QUI VALORISE LES DIFFÉRENTES FACETTES DE SON ATTRACTIVITÉ »

La diversité est également au cœur du projet en raison des différences et des particularités des onze communes membres et de la volonté communautaire de s'appuyer sur la variété des atouts territoriaux pour poursuivre un développement équilibré.

En particulier, l'importance donnée au renouvellement urbain d'origine privée (déjà fortement à l'œuvre dans le territoire) s'accompagne d'une volonté de protéger

la typicité du cadre bâti et de l'aménagement du territoire, sans remettre en cause sa qualité architecturale et urbaine.

La diversité des formes urbaines encouragera la diversité des modes d'habitat et des publics, l'offre de logements étant organisée selon des financements diversifiés permettant de tendre vers l'accueil des ménages actifs.



DIVERSITE RESIDENTIELLE

- Un effort spécifique, au travers de l'action foncière, sur les logements (sociaux, en accession sociale et libres) favorisant l'installation d'actifs
- Une diversité des formes urbaines qui s'inscrit dans une intensité plus grande des tissus bâtis existants : renouvellement urbain (dents creuses...) qui représentera l'essentiel de l'accroissement total du nombre de logements permettant de poursuivre un développement démographique modéré.



La diversité économique s'appuie sur les « filières d'excellence » de la Communauté de Communes (agriculture dont la filière équine, tourisme), qui se renforcent mutuellement.

L'objectif est de conserver et d'accroître cette diversité dans le cadre d'un espace touristique élargi à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes en

maintenant les activités traditionnelles, (pêche, artisanat...) additionnées d'activités à plus haute valeur ajoutée. Cet objectif passe par l'aménagement de surfaces d'activités tertiaires créant une offre de qualité adaptée aux entreprises actuelles et futures.

Aujourd'hui, «l'intensité touristique» est très différente entre littoral et rétro-littoral.



DIVERSITE ECONOMIQUE

- Une facilitation du parcours « résidentiel » des entreprises, des TPE (y compris individuelles notamment à domicile), avec des services adaptés à la création et au développement de celles-ci.
- Une politique de soutien (limitation de l'urbanisation, vente directe, promotion des produits du terroir) aux activités agricoles, équines et à la pêche.



- Des surfaces qualitatives valorisant les activités artisanales.
- La poursuite de la diversification du tourisme au travers de la variété des ambiances et des produits, en lien avec les services disponibles et dans le cadre d'un « espace touristique » élargi.
- Le maintien du dynamisme économique général et du rythme récent de création d'emplois.



La diversité environnementale est entendue comme une amélioration du fonctionnement environnemental du territoire. Celui-ci inclut les ressources naturelles (biodiversité, énergie, activités primaires) et les usages du territoire au travers des circulations douces et de l'amélioration des mobilités, notamment collectives, elles-mêmes liées à une urbanisa-

tion plus compacte, mieux délimitée et présentant une liaison plus forte entre habitat et emploi.

Une gestion adaptée et contextualisée des risques doit également permettre de répondre aux besoins nécessaires pour la mise en œuvre du projet.



DIVERSITE ENVIRONNEMENTALE

- Une trame verte et bleue à l'échelle du territoire, pour, d'une part, soutenir et améliorer la diversité et le fonctionnement écologique du territoire et, d'autre part, valoriser le cadre de vie.
- Un schéma des circulations douces (piétonnes, cyclistes et cavalières) à l'échelle intercommunale.



- Une action sur la diversité énergétique au travers des actions sur le bâti (production/économies d'énergie), sur les mobilités, sur les équipements publics.
- La poursuite des actions emblématiques et d'éducation au développement durable (Eco-domaine de Bouquetot).



2

LES ORIENTATIONS GENERALES DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE

- UN AMÉNAGEMENT COHÉRENT ET DURABLE PERMETTANT DE POURSUIVRE LA DYNAMIQUE TERRITORIALE
- UN AMENAGEMENT ENCADRE PAR LA VALORISATION AGRICOLE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE
- UN AMENAGEMENT QUI DIMINUE L'EXPOSITION AUX RISQUES NATURELS



1 UN AMÉNAGEMENT COHÉRENT ET DURABLE PERMETTANT DE POURSUIVRE LA DYNAMIQUE TERRITORIALE

Sur le plan spatial, cette stratégie doit allier des objectifs distincts :

1. protéger et mettre en valeur les atouts environnementaux et paysagers du territoire qui fondent son attractivité ;
2. protéger et mettre en valeur une agriculture, pôle d'excellence économique caractéristique du territoire (AOC/AOP, filière équine), et élément d'excellence qui façonne le paysage.

La conciliation de ces objectifs, fondatrice du SCOT, implique une limitation des pressions sur l'espace agricole et naturel du littoral au profit d'un développement plus intensif.

Cette diminution des pressions ne signifie nullement un projet de stagnation mais une réorganisation du développement donnant la priorité à la gestion du tissu urbain existant.

Le développement se réalisera sur la base d'une évolution peu importante des lisières urbaines actuelles, justifiée par les besoins de la stratégie mise en œuvre dans le PLU.

1. Le PLU de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie prévoit tout d'abord la mise en œuvre de projets dans le tissu urbain existant, qui seront réalisés :

- dans le cadre d'une évolution réglementaire permettant d'optimiser ledit tissu (urbanisation de dents creuses, renouvellement...), sous conditions :
 - de qualité morphologique afin de ne pas créer une rupture identitaire des espaces urbains existants ;
 - de préservation des objectifs des ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) ;
- et/ou dans le cadre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP : pièce 3 du PLU).



Les évolutions règlementaires :

Outre la recherche de l'optimisation sous conditions du tissu urbain, les évolutions règlementaires prendront également en compte les possibilités d'intégration de dispositifs liés à l'éco-construction :

- qu'il s'agisse du respect de l'évolution des réglementations thermiques ou des mises aux normes liées à celles-ci ;
- ou de l'insertion de dispositifs de production d'énergie ou de récupération des eaux.

Mais là encore cette évolution sera encadrée par des obligations d'insertion paysagère répondant au contexte morphologique et architectural des espaces urbanisés.

Le règlement visera à anticiper l'évolution des ZPPAUP en AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), que le législateur a souhaité compatibles avec les évolutions des modes constructifs liés à l'éco-construction, tout en laissant la possibilité aux communes ou établissements publics de coopération intercommunale de déterminer des dispositifs d'insertion paysagère.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concerneront la mise en valeur des centralités des Communes de :

- **Villerville** : réorganisation de l'espace autour de la mairie et rupture du caractère routier du site : réalisation d'un petit programme résidentiel, commercial et/ou service (R+1 comble) et amélioration des fonctionnalités piétonnes et de l'offre de stationnement.

- **Trouville-sur-Mer** : réaménagement de l'ancien site de l'hôpital et de l'école Andersen pour :
 - réorganiser et créer les équipements publics ;
 - créer une offre de logements mixtes notamment pour l'accueil d'actifs ;
 - valoriser l'espace public et les connexions entre îlots.
- **Touques** :
 - projet de requalification des espaces publics du secteur de la zone d'activité, dont la vocation commerciale et hôtelière sera affirmée.
- **Deauville** : mise en œuvre de la ZAC de la presqu'île de la Touques pour la valorisation du secteur à travers un projet mixte alliant hébergement touristique, activités tertiaires et universitaires, logements et commerces de proximité.
- **Bénerville-sur-Mer** : projet de mise en valeur du centre-ville incluant :
 - des secteurs de projet permettant de développer un programme mixte de renforcement des fonctions touristiques, commerciales et résidentielles, et d'implantation d'équipements publics ;
 - un réaménagement de l'espace public avec, notamment, la valorisation des liaisons vers la plage ;
 - aménagement valorisant les abords de la plage et organisant l'aménité nécessaire dans le cadre de la mise en œuvre du décret plage, notamment.
- **Blonville-sur-Mer** : projet de mise en valeur du centre-ville, incluant :



- un réaménagement qualitatif de l'espace public, des liaisons et du stationnement avec notamment la valorisation des liaisons vers la plage ;
- La réorganisation des espaces bâtis aux abords de ces espaces publics valorisés et réaménagés, au profit d'une offre résidentielle et commerciale de centralité plus adaptée.

2. Les secteurs de développement de l'urbanisation

Au-delà de l'optimisation du tissu, certains projets en extension s'avèrent néanmoins nécessaires

a. La stratégie économique nécessite une nouvelle offre de qualité en rupture avec l'offre foncière passée.

Les activités artisanales de proximité qu'il faut conserver sur le territoire ne peuvent qu'exceptionnellement trouver leur place dans le tissu urbain, bien que les besoins concernent de petites surfaces. Cette impossibilité est liée tant au prix du foncier qu'aux fonctionnalités nécessaires et aux éventuels problèmes de proximité avec les secteurs d'habitat.

La stratégie économique vise à créer plus de valeur ajoutée, y compris sur les activités artisanales, qui seront sollicitées notamment dans le secteur de la construction/réhabilitation, dans le cadre d'une évolution vers l'éco-construction. Il est donc impératif de créer des espaces de faible superficie et de qualité irriguant le territoire.

Par espace de qualité on entend non seulement la qualité de l'aménagement (paysage, gestion environnementale) mais aussi la qualité morphologique et architecturale du bâti. Il s'agit de

développer des produits immobiliers innovants, promoteurs de l'éco-construction et intégrés à l'environnement.

3 secteurs de projet sont envisagés (OAP) :

- La Croix-Sonnet à Trouville-sur-Mer et Villerville, avec l'aménagement d'un parc artisanal en face de la zone d'activité actuelle (voir ci-dessous l'opération d'ensemble intégrant également un « green park » -« campus vert »-) ;
- l'« écoparc » de Tourgéville, s'inscrivant dans la volonté :
 - d'une meilleure redistribution des activités économiques sur le territoire de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie, en profitant d'une accessibilité renforcée dont le secteur bénéficiera suite à la réalisation de la déviation.
 - d'une offre en locaux artisanaux très recherchée sur le territoire, sous peine de perdre cette économie de proximité et les emplois liés.
- le « village artisanal » de Villers-sur-Mer : opération d'ensemble visant à intégrer la requalification des abords, la zone d'activité actuelle et la création d'une offre commerciale destinée à répondre aux besoins des habitants en limitant leurs déplacements vers les centres-villes de la Communauté de Communes présentant une offre plus importante.

Le développement tertiaire nécessite une politique de l'offre portée par un projet emblématique.



Même si l'objectif est de promouvoir de l'immobilier tertiaire dans le tissu urbain, il est nécessaire d'afficher une offre lisible de qualité qui ancre la stratégie du territoire dans cette cible. La surface doit être suffisante pour affirmer cette offre sur le moyen voire le long terme et le mode d'aménagement doit être maîtrisé en conséquence (ZAC communautaire).

Un produit de type « green park » (« campus vert ») s'impose dès lors que l'on se situe hors centre-ville organisé au sein d'un aménagement qualitatif sur les plans paysager et environnemental, et maîtrisé quant aux produits immobiliers pouvant y être développés.

Le site de la Croix-Sonnet permet de réaliser ce projet sans porter atteinte de manière significative à l'espace agricole.

b. Le développement résidentiel

Il s'agit ici davantage d'utiliser des opportunités de reconfiguration des lisières urbaines que de vrais développements à forts impacts quantitatifs. Ceux-ci peuvent donner un léger souffle à certains secteurs et répondre aux besoins de création de logements pour des actifs.

Outre quelques évolutions des lisières sur des surfaces ou des constructibilités ne générant aucun besoin d'aménagement global, les projets d'extension suivants font l'objet d'OAP (pièce n°3 du PLU).

▪ **Villers-sur-Mer**, l'enjeu est de reconfigurer l'entrée de ville sud impactée par une zone d'activité économique peu qualitative et une stabulation non moins bien intégrée.

Ce projet englobe la requalification de la voirie pénétrante et des abords, la création d'une offre commerciale et artisanale,

ainsi que la construction de logements sociaux et libres (objectif de logement des actifs) en continuité et en liaison avec les espaces résidentiels voisins.

▪ **Blonville-sur-Mer**: l'espace pavillonnaire sud de la commune présente une enclave qui peut être aménagée en accroche morphologique sur deux types d'implantations liées à la topographie.

▪ **Touques** : la prise en compte d'opérations récentes permet d'aménager quelques disponibilités qui structureront une lisière urbaine compatible avec la gestion paysagère des coteaux de la colline de Trouville-sur-Mer.

▪ **Villerville** : s'est imposée la création d'un nouveau hameau pour soutenir une vie locale et favoriser le maintien et le renforcement des équipements au service des habitants afin d'endiguer une tendance forte aux déplacements vers Trouville-sur-Mer.

Les contraintes physiques et environnementales impactant Villerville imposent une gestion restrictive de l'enveloppe urbaine. Ainsi, l'accueil de nouveaux habitants (nécessaire au dynamisme du territoire intercommunal) ne peut s'envisager qu'à travers la création d'un nouveau hameau intégré à l'environnement.

Ce nouveau hameau prend sa place sur le plateau hors de ces contraintes, le long de la rue qui mène directement au centre bourg et aux équipements.

En raison de sa taille et de la faible qualité agronomique des sols, l'impact sur l'agriculture reste faible et son intégration environnementale est assurée par des boisements existants et l'aménagement projeté.



- **Un projet spécifique impliquant un nouveau hameau intégré à l'environnement : la valorisation et pérennisation d'une exploitation agricole « la ferme de la Bergerie » à Villerville par la diversification touristique.**

Cette exploitation de vergers et d'une cidrerie comprend un ensemble bâti ancien remarquable mais non adapté à des besoins modernes d'exploitation.

Par la diversification touristique et sous réserve d'une capacité constructive pour des équipements modernes adaptés, l'exploitation pourra se développer sur le long terme.

Cette diversification touristique ainsi que les besoins d'exploitation nécessitent de nouvelles constructions à organiser sous forme de nouveau hameau qui prélèveront un espace minimum de verger.

Il convient également de noter que la lisière du projet de la Croix-Sonnet préserve cette grande exploitation.



2 UN AMENAGEMENT ENCADRE PAR LA VALORISATION AGRICOLE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Une lisibilité de l'espace agricole

Outre la limitation des extensions de l'urbanisation pour modérer les impacts sur les espaces agricoles, il s'agit d'affirmer de manière claire la non-constructibilité de ces espaces en maîtrisant les changements de destination et en mettant en œuvre l'application de la loi Littoral concernant l'absence d'extension de l'urbanisation en dehors de la lisière urbaine.

Les zonages agricoles définissent des espaces d'exploitation. Cette lisibilité est nécessaire pour situer les espaces dans le marché des terres agricoles à long terme hors de la pression du marché du foncier même légèrement constructible.

Il convient également de se reporter à la carte ci-après pour ce qui concerne la gestion de la lisière urbaine dans le cadre de l'application de la loi Littoral ainsi qu'à la quantification des espaces situés en extension de l'urbanisation.

La prise en compte de la trame verte et bleue pour optimiser le fonctionnement environnemental et support à la mise en scène paysagère du territoire.

On trouvera ci-après la carte et la légende de cette trame.

Celle-ci met en évidence les différents milieux qui la composent selon leur niveau de sensibilité et les principes de connexion entre eux.

Il convient également de noter que seules les haies (et ripisylves) ayant un rôle structurant dans les connexions écologiques entre les espaces (forêts, prairies, cours d'eau) ont été reportées pour une meilleure lisibilité de la carte et du fonctionnement de la trame.

Cependant, la carte de zonage (pièce n° 4 du PLU) identifiera un réseau plus étendu, dont les éléments seront régis dans le cadre de l'article L. 123-1-5. 7° du code de l'urbanisme.

Cet article stipule que : « *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 (...) »

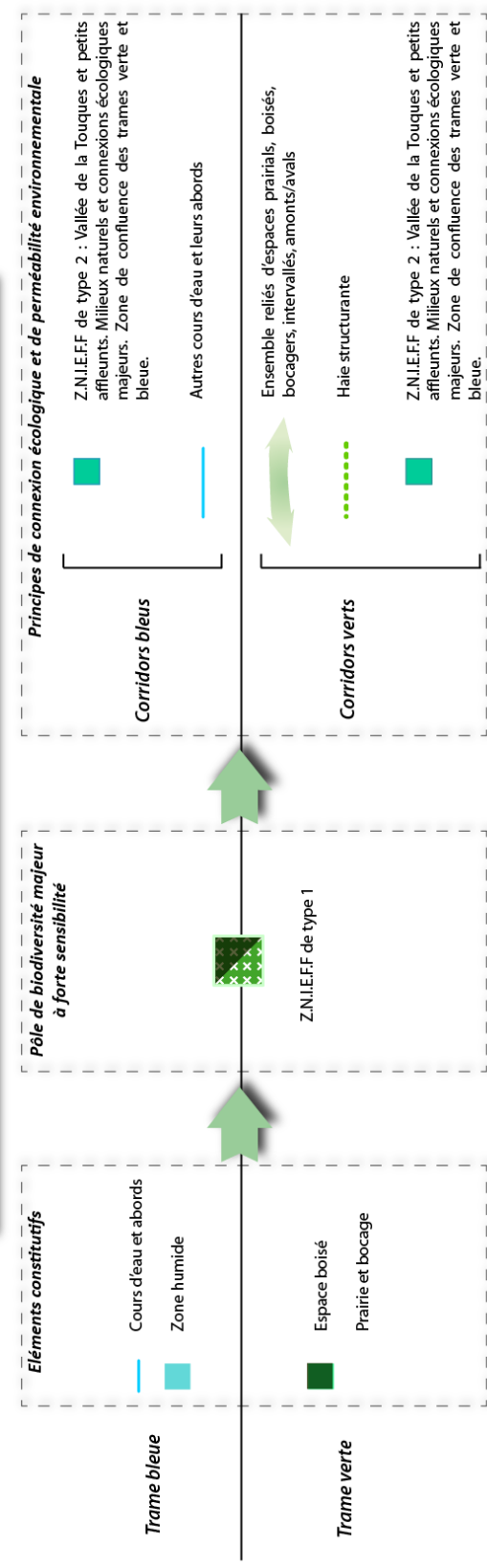
Il s'agira ici d'imposer une déclaration d'urbanisme pour tous travaux de nature à modifier ou supprimer les éléments identifiés y compris si l'objet de la demande n'est pas motivé par le fait de construire.

Dans ce cadre seront approfondis le champ d'application des possibilités de destructions de ces éléments sous réserve de compensation, ainsi que les conditions éventuelles de celles-ci.





Les différents éléments constitutifs de la trame verte et bleue





Les orientations spatiales pour la gestion paysagère du Mont-Canisy, de la colline de Trouville-sur-Mer et des Vaches Noires (cf. Orientation d'Aménagement et de Programmation)

Ces 3 espaces montueux structurent le paysage de la Communauté de Communes en offrant des vues (depuis et vers eux) de grande qualité et des covisibilités fortes avec la mer. Ils sont parmi les plus forts éléments d'attractivité du territoire. Le SCOT, conscient de cet atout a développé une stratégie paysagère qui prévoit notamment une gestion sensible des lignes de crêtes et des coteaux.

Les orientations qui suivent ont pour objet de mettre en œuvre cette stratégie au travers de principes communs :

- **l'identification de cônes de vues** : les urbanisations situées dans les cônes de vues devront être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent ;

- **La prise en compte des grandes masses végétales** (forêts, bocage, prairies) dans un objectif écologique (corridors écologiques) et paysager.

Il s'agit de créer une lisibilité du site à l'échelle du « grand paysage ».

On retrouve également la localisation des haies principales à conserver et les principes de maintien d'une armature bocagère arborée, dans l'objectif général de conserver les perméabilités spécifiques à ces sites emblématiques ;

- **La gestion des crêtes** tant du point de vue de la lisière urbaine (implantation du bâti) que de la maîtrise des hauteurs des constructions.





3 UN AMENAGEMENT QUI DIMINUE L'EXPOSITION AUX RISQUES NATURELS

Dans un territoire exposé à de multiples phénomènes potentiellement dangereux, il s'agit de travailler sur la diminution de la vulnérabilité c'est-à-dire :

- connaître les risques en amont ;
- évaluer le besoin de protection pour les personnes et les biens ;
- déterminer les conditions pour la faisabilité des projets ;
- ne pas aggraver les risques pour les espaces voisins, voire autoriser une amélioration de la situation ;
- assurer la protection contre le risque dans le cadre même du projet.

Les cartes qui suivent sont donc les supports d'une meilleure connaissance du risque pour tous les acteurs : population, constructeurs, élus, partenaires institutionnels.

En superposant les risques, une perception plus globale des interactions potentielles est possible.

Ces cartes doivent servir de guide aux projets de développement (prises en compte dans les OAP) et sont le cadre de la réflexion des évolutions à apporter dans l'organisation des ouvrages et dans le dispositif réglementaire du PLU ou de ses annexes (schéma d'assainissement des eaux pluviales).

Il convient de préciser que la carte suivante ne présente pas de manière exhaustive l'ensemble de risques présumés, qui sont cartographiés dans l'EIE :

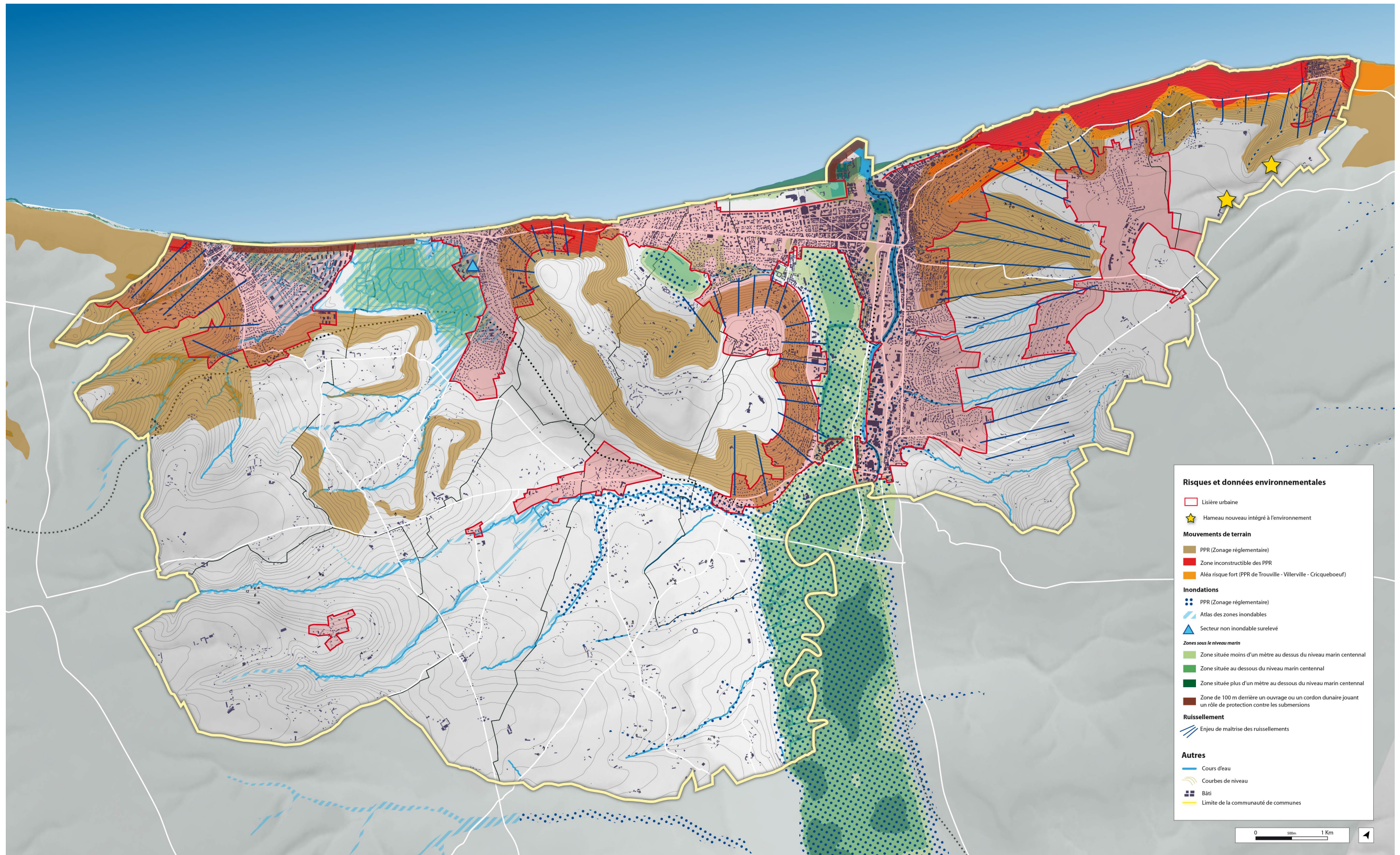
- zones inondables par remontées de nappes
- glissements de terrains
- chutes de blocs
- cavités et marnières

Les risques représentés sont ceux qui présentent potentiellement le plus d'impact sur les zones urbaines ou les secteurs de projet.





Carte des données environnementales et des risques



Risques et données environnementales

- Lisière urbaine
- ★ Hameau nouveau intégré à l'environnement

Mouvements de terrain

- PPR (Zonage réglementaire)
- Zone inconstructible des PPR
- Aléa risque fort (PPR de Trouville - Villerville - Cricqueboeuf)

Inondations

- PPR (Zonage réglementaire)
- Atlas des zones inondables
- ▲ Secteur non inondable surelevé

Zones sous le niveau marin

- Zone située moins d'un mètre au dessus du niveau marin centennal
- Zone située au dessous du niveau marin centennal
- Zone située plus d'un mètre au dessous du niveau marin centennal
- Zone de 100 m derrière un ouvrage ou un cordon dunaire jouant un rôle de protection contre les submersions

Ruissellement

- Enjeu de maîtrise des ruissellements

Autres

- Cours d'eau
- Courbes de niveau
- Bâti
- Limite de la communauté de communes

Rappel : Carte des risques incluant le risque de submersion marine



3

LES POLITIQUES URBAINES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

- L'HABITAT
- LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS
- LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES
- L'EQUIPEMENT COMMERCIAL
- LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS



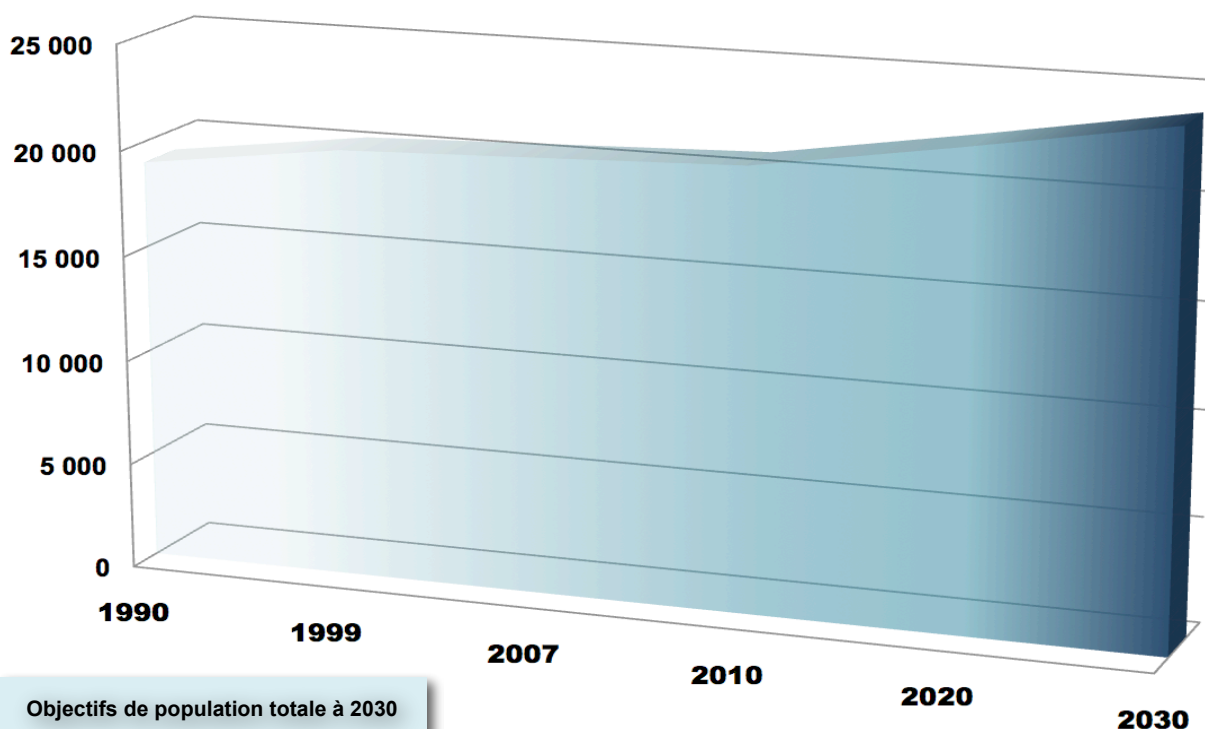
1 L'HABITAT

Les objectifs sur lesquels se fonde le PLU intercommunal sont des objectifs de long terme, rendus nécessaires par les inflexions apportées par ce même PLU au mode de développement de la Communauté de Communes.

Le développement mesuré de la population, envisagé par le PLU, correspond à un objectif de 24 000 habitants en 2030, soit + 3 100 habitants par rapport à l'estimation 2010.

Les besoins en logement correspondant à cette population sont de l'ordre de **3 000 logements supplémentaires à l'horizon 2030, soit environ 167 par an**, sur la base d'une évolution de l'occupation de ces logements. Le desserrement résidentiel à l'horizon 2030 et la limitation du vieillissement de la population envisagée par le PLU induiront une moyenne de 1,94 personnes par logement en 2030.

Ces chiffres ne tiennent pas compte d'une « résidentialisation » significative (transformation « spontanée » de résidences secondaires en résidences principales), parfaitement possible, et qui aboutirait à une population supérieure sans besoins nouveaux de logements.





Les moyens envisagés par le PLU pour répondre aux besoins de production de logements sont de deux ordres :

- Les opérations prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'horizon en termes de réalisation est similaire à celui utilisé pour déterminer les objectifs de population (2030). En effet, les OAP permettent la construction d'environ 700 logements répartis de manière équilibrée sur le territoire de la Communauté de Communes.
- L'évolution réglementaire de la réceptivité de certains secteurs urbanisés, dans un sens d'intensification urbaine, tout en préservant des principes de qualité et une identité morphologique forte.

Le marché produisant par lui-même davantage de résidences secondaires, ou de la résidence principale occupée par des personnes âgées, les communes s'engagent à mettre en œuvre une politique volontariste en direction des résidents principaux (l'objectif étant que les deux tiers des nouveaux logements soient occupés en résidences principales), en particulier des actifs, notamment des familles avec enfants, et à améliorer les conditions de logement des saisonniers :

- programmation de la plupart des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation : 30% de logements en accession aidée et/ou en logements locatifs sociaux au sens de la loi SRU ;
- à Blonville-sur-Mer, dont la plupart des nouvelles opérations se sont réalisées sous forme de petits logements destinés aux résidents

secondaires, il sera imposé, dans les zones denses, qu'au moins 50 % des nouveaux logements aient une superficie supérieure à 50 m² dont la moitié au moins de plus de 70 m² ;

- poursuite de la politique d'acquisition foncière, et de négociation avec les opérateurs ;
- projet de réalisation d'une résidence pour les saisonniers, pour laquelle une réflexion sera menée sur une double occupation étudiants / saisonniers, ces publics ayant des besoins différenciés dans le temps.

D'un point de vue quantitatif, ce sont environ 750 logements bénéficiant de financements aidés que le territoire s'engage à produire à 2030, soit le quart de l'offre nouvelle.

Les personnes âgées et handicapées présentent des besoins spécifiques en termes d'accessibilité et d'adaptabilité des logements. Ces problématiques sont déjà largement prises en compte par les opérateurs, au regard du public potentiel et des normes constructives de plus en plus strictes sur ces sujets. L'objectif est d'atteindre :

- 180 logements adaptés au total dans le cadre de la réhabilitation du parc ancien (OPAH)
- 50 % au moins des nouvelles opérations accessibles dans les zones centres (UA).

Bien que le territoire ne soit que faiblement touché par des problèmes d'insalubrité, la communauté de communes envisage la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) multi-thématique, afin de résorber les dernières poches de logements inconfortables, avec pour objectif 540 logements à réhabiliter au total d'ici 2030.



2 LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

L'amélioration des transports et des déplacements est attendue **au travers de trois orientations fondamentales, traduites dans l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique** :

- La fluidité des déplacements ;
- Mise en place d'un schéma des mobilités douces à l'échelle de la Communauté de Communes ;
- Une réflexion sur les transports collectifs et le stationnement, notamment en période touristique.



3 LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

L'accès à l'ADSL (réalisé à 100 % via les efforts du département du Calvados), dépend de la situation géographique des utilisateurs et des contraintes liées notamment au relief. La Communauté de Communes a poursuivi cette initiative et développé un ambitieux programme de très haut débit numérique (THD), aussi bien dans ses centralités que dans son arrière-pays.

Un réseau de fibres optiques, dimensionné pour desservir 95 % des utilisateurs finaux de Cœur Côte Fleurie (habitants et entreprises) à l'échéance de 3 ans via une délégation de service public (DSP), constitue une avancée significative dans la desserte du territoire dans son ensemble.

Cette desserte est un des éléments qui permet au PLU intercommunal d'envisager la poursuite du développement économique du territoire à long terme et le maintien de sa très forte attractivité résidentielle.

De cet équipement, il est attendu quatre effets structurants et un transversal :

- Pour les ménages, une amélioration de leurs communications personnelles, de leurs relations numériques avec l'administration, et, plus généralement, un confort d'utilisation permettant un accroissement sensible du taux d'utilisation d'internet.

et spécialement pour l'accroissement du taux d'utilisation des résidences secondaires, qui constitue un levier important d'intensification dans un contexte de rareté foncière ;

- Pour les actifs visitant le territoire ou y possédant une résidence secondaire, un encouragement à localiser sur le territoire leur activité jusque-là exercée principalement hors des frontières intercommunales ;
- Pour les entreprises, une aide au fonctionnement et au développement, mais également un atout pour l'implantation d'entreprises de haute technologie trouvant sur la Côte Fleurie les moyens de communications jusqu'ici réservés à certaines grandes villes.
- Des services nouveaux proposés par les opérateurs permettront de renforcer l'aide à la personne, la sécurité et d'autres services en devenir.

Ainsi, les effets structurants du déploiement de la fibre optique et de l'accessibilité au Très Haut Débit (à des coûts maîtrisés) sur l'évolution du territoire à long terme constituent un levier important pour atteindre les objectifs économiques et démographiques de la Communauté de Communes.



4 L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

L'équipement commercial – dont le PADD, aux termes de la Loi « Grenelle II », fixe les « orientations générales » - est intimement lié aux aménagements envisagés par le PLU, qui portent notamment sur :

- L'affirmation de la vocation commerciale des parcs d'activité de Touques et Deauville à l'aide d'outils réglementaires, dans le cadre d'un traitement et d'une rénovation progressive de la zone commerciale de Touques et de ses accès ;
- Un rééquilibrage commercial à Villers-sur-Mer, avec une surface de plus de 1000 m², le commerce alimentaire actuel ne répondant pas suffisamment aux besoins locaux et touristiques ;
- Le confortement de la vocation commerciale des centres-villes et plus généralement des tissus urbains et des différents quartiers, comme élément de développement économique, de service à la population et aux touristes, mais également d'animation urbaine.

A ce confortement correspondent notamment les OAP de Bénerville-sur-Mer, de Blonville-sur-Mer et de Villerville, ainsi que les secteurs commerciaux où le changement de destination des commerces est particulièrement réglementés (ex : Deauville, Trouville-sur-Mer...)

- La programmation de nouveaux développements commerciaux (principalement commerces de proximité) dans les secteurs à urbaniser ou à développer.

En particulier, seront implantés les commerces rendus nécessaires par les activités résidentielles et économiques au sein des opérations d'aménagement de la Croix-Sonnet et de la Presqu'île de la Touques.





5 LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET LES LOISIRS

Au-delà des orientations générales concernant le développement économique, qui sont abordées dans la première partie du présent PADD, les orientations d'aménagement prévoient un certain nombre de dispositions permettant de donner corps et substance aux objectifs définis.

Ces orientations se déploient dans quatre domaines :

- **Le soutien à l'agriculture est assuré par :**

La restitution, prévue par le PLU, d'espaces en zone A (urbanisables précédemment), dont l'importance dépasse de loin les extensions urbaines prévues par le présent PLU intercommunal. Cette politique de limitation des prélèvements de terres agricoles constitue un outil important de préservation de l'agriculture.

Par ailleurs, une politique de changement de destination des bâtiments agricoles, exclusivement applicable aux bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, est mise en œuvre : elle concerne la diversification agricole (gîtes ruraux, vente directe et espaces facilitant les circuits courts...), les équipements touristiques sans impact agricole et, exceptionnellement, l'habitat

- **La diversification tertiaire est portée par :**

Le raccordement en Très Haut Débit, via la fibre optique pour l'habitant et l'entreprise, à l'horizon de 3 ans (*cf. chapitre ad hoc dans la présente partie*).

Une évolution réglementaire favorisant les projets de petits immeubles de bureaux, l'installation d'activités non nuisantes et à haute valeur ajoutée dans le résidentiel (entreprises unipersonnelles, par exemple ou professions libérales), ainsi que d'hôtels, en accord avec la vocation touristique du territoire.

Ex : OAP de la Croix-Sonnet qui possède une vocation économique affirmée.

- **Le soutien à un artisanat créateur de valeur et de proximité est porté par les OAP de la Croix Sonnet, de Tourgeville et de Villers-sur-Mer.**



- **Le tourisme et les loisirs bénéficient :**

- de l'OAP de la Ferme de la Bergerie (Villerville).

- des projets d'équipements culturels et/ou sportifs qui seront programmés en fonction du développement de la Communauté de Communes, et qui bénéficient, en zone naturelle, d'un zonage spécifique dédiés aux loisirs ; et peuvent se développer sans grande contrainte en zone urbaine.

- de l'Eco-domaine de Bouquetot, avec l'implantation d'activités de production de spiruline, de méthanisation, de culture de jardins d'abondance, d'élevage de bœufs bio, d'hébergement de loisirs dans les arbres, d'implantation d'entreprises liées au domaine de l'écologie...



4

LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

- L'ENVELOPPE URBAINE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
- LA CONSOMMATION D'ESPACE



1 L'ENVELOPPE URBAINE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

L'aboutissement du projet contenu dans le PADD réside largement dans la définition d'une enveloppe urbaine.

Cette enveloppe urbaine constitue à la fois :

- l'indication des « limites » de l'urbanisation, dans une perspective de cohérence et de compacité ;
- un outil de gestion de l'application de la Loi Littoral quant à la définition des villages, des bourgs, des agglomérations et des nouveaux hameaux intégrés à l'environnement.

Cet outil de lisibilité spatiale témoigne également de la volonté de qualifier la lisière urbaine et de valoriser l'espace agricole et bocager comme élément de l'identité de la Communauté de Communes.

En particulier, une attention spécifique a été portée, là où sont prévues des extensions urbaines significatives, à la silhouette et aux contours urbains de ces nouveaux espaces, ainsi qu'à leurs lisières et à la qualification des entrées de ville.

Conformément aux objectifs du SCOT, il s'agit également de participer « *au maintien d'une agriculture sur le littoral et dans le rétro-littoral (...), où celle-ci est soumise à des pressions foncières importantes et à des conflits d'usage en raison de la nature des activités environnantes* ».

Cette enveloppe urbaine correspond aux besoins de la présente élaboration du PLU et constitue la conséquence spatiale principale du PADD, qui allie croissance intensive, maîtrise de l'urbanisation et qualité urbaine et environnementale.

Elle s'accompagne d'une amélioration et d'une qualification des lisières des espaces d'urbanisation plus diffuse situés en-dehors de cette enveloppe urbaine.







2 LA CONSOMMATION D'ESPACE

Le présent PLU intercommunal privilégie l'intensité et la compacité des développements urbains dans le cadre de ses objectifs de croissance économique et de développement maîtrisé de sa population à long terme et ce :

- en application de principes liés à la qualité urbaine,

et pour des raisons :

- environnementales (paysages, risques, ressources naturelles),
- légales et réglementaires (application, notamment de la Loi Littoral, de la Loi « Solidarités et Renouveau Urbain » et de ses textes subséquents, de la Loi « Grenelle II », de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine, du SCOT Nord Pays d'Auge...),
- tenant à la volonté de préservation d'une agriculture productive dans un contexte péri-urbain et littoral difficile,

Dans ce cadre, les ouvertures à l'urbanisation ont été calculées au plus juste et « en dernier recours », après étude systématique des capacités de développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle.

De plus, chaque secteur ouvert à l'urbanisation a fait l'objet d'une étude de son impact sur l'agriculture.

En conséquence, et sous réserve du phasage rendu possible pour les PLU par la Loi ENE (« Grenelle II »), les ouvertures à l'urbanisation pour la totalité du territoire intercommunal sont estimées à :

- 98,9 hectares , y compris les zones déjà en 1NA dans le précédent POS.

