



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR COTE FLEURIE

3. O.A.P. (ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)



- PLU approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 22/12/2012.
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 23/11/2013.
- Modification n°2 approuvée le 04/02/2017
- Modification n°3 approuvée le 24/01/2020
- Modification simplifiée n°4 approuvée le 26/03/2021
- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire approuvant la modification n°5 du PLUi en date du :

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

Michel MARESCOT



INTRODUCTION

Conformément à l'article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi Grenelle II :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.[...] »

Il s'agit d'une pièce distincte du PADD. Elles sont opposables aux projets de constructions prévus sur les secteurs, dans un rapport de « **compatibilité** », et non, comme le règlement, dans un rapport de conformité : ceci signifie que les projets ne pourront être contraires à ce qui est prévu, mais pourront prévoir quelques ajustements par rapport aux orientations suivantes, qu'elles soient exprimées de manière graphique ou rédigée, en particulier pour répondre à des contraintes techniques liées à la mise en œuvre concrète du projet.



SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
1	
LA GESTION PAYSAGERE DES TROIS COLLINES	4
2	
LES SECTEURS D'URBANISATION DANS LE TISSU URBAIN	12
LE CENTRE VILLE DE BENERVILLE-SUR-MER	15
LE CENTRE VILLE DE BLONVILLE SUR-MER	19
LE CENTRE VILLE DE VILLERVILLE	22
L'ANCIEN SITE DE L'HÔPITAL ET DE L'ÉCOLE ANDERSEN À TROUVILLE-SUR-MER	25
LA PRESQU'ILE DE LA TOUQUES À DEAUVILLE	28
LA REVALORISATION DE L'ENTRÉE SUR LE TERRITOIRE PAR LA REQUALIFICATION DU PARC D'ACTIVITÉS COMMERCIALES À TOUQUES ET UNE OPÉRATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN	32
3	
LES SECTEURS D'URBANISATION EN EXTENSION, EN CONTINUITÉ	35
3A	
LES SECTEURS D'URBANISATION EN CONTINUITÉ DES BOURGS, AGGLOMERATIONS, VILLAGES	36
LA CROIX-SONNET À TROUVILLE-SUR-MER ET VILLERVILLE	38
LA LISIÈRE SUD DE VILLERS-SUR-MER	47
BOUCLAGE ZONE PAVILLONNAIRE SUD À BLONVILLE-SUR-MER	51
COMPLEXE-SANTÉ A VILLERS-SUR-MER	54
3B	
LE SECTEUR D'URBANISATION SOUS FORME DE NOUVEAU HAMEAU INTEGRE A L'ENVIRONNEMENT	56
LE « BOUT DU HAUT » À VILLERVILLE	58
4	
LES DEPLACEMENTS	61
5	
L'HABITAT	65



1

LA GESTION PAYSAGERE DES TROIS COLLINES



1. CONSIDERATIONS GENERALES COMMUNES AUX TROIS ORIENTATIONS

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 coteaux**, grâce à des hauteurs limitées, en particulier dans les espaces les plus sensibles, et à une intégration paysagère renforcée, afin de limiter les perceptions ;
- **La gestion des crêtes**, via un tracé de la lisière urbaine qui ne permet pas de nouvelles urbanisations en ligne de crête. Comme le prévoit le SCOT : « *les projets s'intégreront dans le couvert végétal limitrophe et se développeront de façon à conserver une lisibilité la plus continue possible des espaces naturels et agricoles situés sur les crêtes et perçus depuis les fonds de vallées* ».



2. LA GESTION PAYSAGÈRE DU MONT CANISY

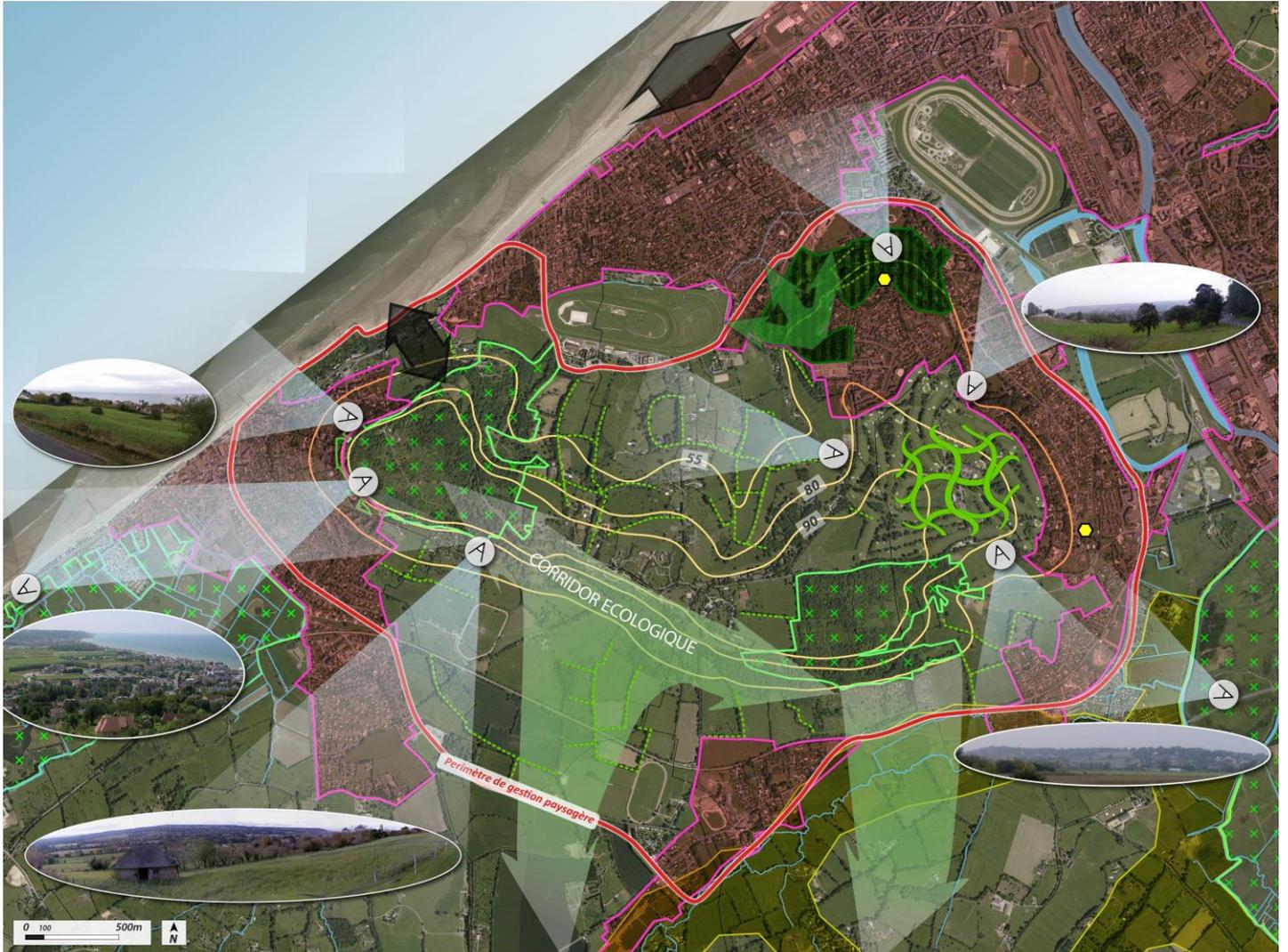
L'organisation paysagère emporte des implications sur l'évolution de la lisière urbaine qui se limite aux espaces déjà construits à l'exception :

- De la connexion de deux éléments urbanisés sur Tourgéville, afin d'organiser la cohérence de la lisière ;
- De l'intégration d'un espace moins dense à Deauville (zone verte hachurée), bien que construit (récemment pour partie), mais pour lequel est mise en œuvre une orientation de limitation des hauteurs et du maintien, voire du renforcement, du couvert arboré, sur cet espace de coteaux identifié comme sensible. Cette orientation sera traduite dans le règlement.

En outre, une attention spécifique est portée aux hauteurs des constructions sur les coteaux, c'est-à-dire à partir de la courbe de niveau de cote altimétrique 55 NGF, afin de dégager les coteaux jusqu'à la côte 80 NGF, qui constitue la ligne de crête « paysagère » :

- aucune nouvelle urbanisation d'envergure n'y est possible (cf. tracé de la lisière urbaine)
- dans les zones urbaines existantes au-delà de la courbe de niveau de cote altimétrique 55 NGF, l'intégration paysagère passera par des hauteurs de construction maximum ne pouvant excéder la hauteur des constructions avoisinantes, sans dépasser 9 mètres au faîtage.

A partir de la courbe de niveau de cote altimétrique 90 NGF – sur le plateau, et non plus sur la ligne de crête – l'impact paysager est moins fort et cette zone sera, par l'application de la loi Littoral, très peu bâtie.



- | | | |
|---|--|---|
| Limite de la Communauté de Communes | Pôle majeur de biodiversité | Point de vue remarquable |
| Limite de l'agglomération à l'intérieur de laquelle doit être contenue l'urbanisation | Corridor écologique | Secteur situé entre les côtes 55 et 90 et qui, de par sa pente, offre une exposition privilégiée où les constructions peuvent porter atteinte au paysage. |
| Coupure d'urbanisation | Haie à conserver | Contenir la hauteur du bâti pour dégager les lignes de crête |
| Monument remarquable | Maintien d'une armature bocagère arborée | Secteur de densité faible, maintien et renforcement des boisements |
| | Cours d'eau | |

Les orientations paysagères concernant le Mont-Canisy



3. LA GESTION PAYSAGÈRE DE LA COLLINE DE TROUVILLE-SUR-MER

L'enjeu principal est de maintenir une coupure d'urbanisation forte entre le plateau et l'urbanisation en remontée sur le coteau.

Ainsi, si la lisière de Touques évolue, c'est pour mieux structurer cette transition dans un cadre bocager renforcé (voir OAP « la Lisière de Touques »).

La lisière de Trouville-sur-Mer prend en compte des constructions réalisées récemment ou des projets autorisés ainsi qu'une zone faiblement construite, dans un environnement très arboré.

En outre, une attention spécifique est portée aux hauteurs des constructions sur les coteaux, c'est-à-dire à partir de la courbe de niveau de cote altimétrique 50 NGF :

- Le tracé de la lisière urbaine ne rend possible qu'une seule nouvelle urbanisation possible, mais aux hauteurs très limitées afin de ne pas excéder la courbe de niveau de cote altimétrique 65 NGF, qui constitue le début de la crête qui doit être dégagée.
- dans les zones urbaines existantes au-delà de la courbe de niveau de cote altimétrique 50 NGF, l'intégration paysagère passera par des hauteurs de construction maximum ne pouvant excéder la hauteur des constructions avoisinantes, sans dépasser 9 mètres au faîtage (et ce, quel que soit la hauteur autorisée dans la zone).

Dans tous les cas, les extensions ne pourront pas excéder la hauteur de la construction existante qu'elles agrandissent, quelle que soit sa destination.



Les orientations paysagères concernant la colline de Trouville-sur-Mer



- Limite de la Communauté de Communes
- Limite de l'agglomération à l'intérieure de laquelle doit être contenue l'urbanisation
- Hameau nouveau intégré à l'environnement
- Coupure d'urbanisation

- Pôle majeur de biodiversité
- Corridor écologique
- Haie à conserver
- Cours d'eau

- Point de vue remarquable
- Secteur situé entre les côtes 50 et 125 et qui, de par sa pente, offre une exposition privilégiée où les constructions peuvent porter atteinte au paysage.
- Contenir la hauteur du bâti pour dégager les lignes de crête
- Secteur de densité faible, maintien et renforcement des boisements



4. LA GESTION PAYSAGÈRE DES VACHES NOIRES

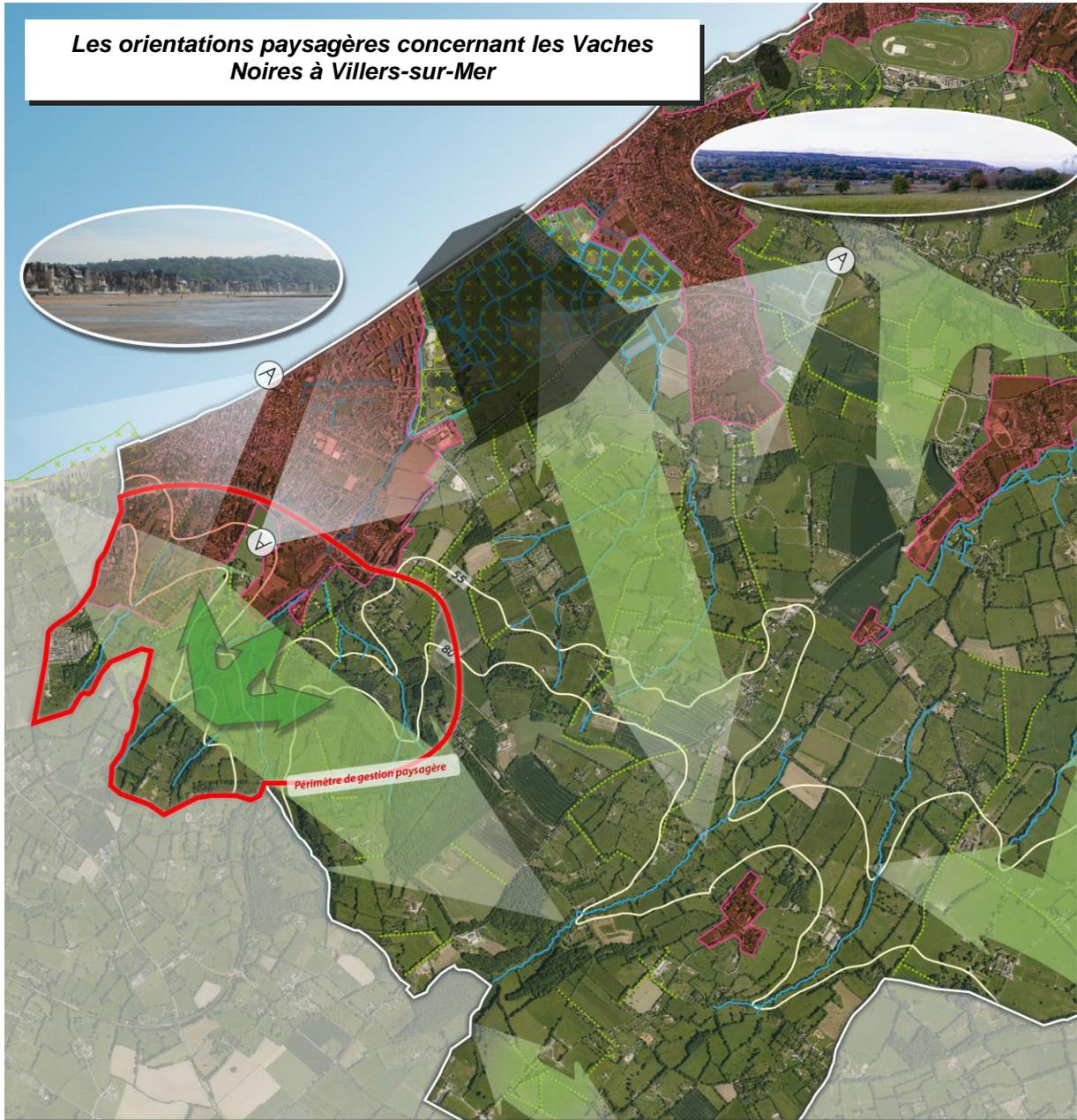
Concernant les Vaches Noires à Villers-sur-Mer, si la lisière de Villers-sur-Mer inclut une petite partie des zones d'urbanisation future au POS sur le coteau, c'est notamment pour intégrer et structurer un bâti diffus en lisière en maintenant dégagée une zone à caractère naturel située à l'intérieur de la lisière. Cela permet un accès public au cône de vue remarquable positionné sur la carte. Elle sera maintenue en N au zonage du PLU.

En outre, une attention spécifique est portée aux hauteurs des constructions sur les coteaux, c'est-à-dire à partir de la courbe de niveau de cote altimétrique 55 NGF, afin de dégager les coteaux jusqu'à la crête (hors territoire) :

- aucune nouvelle zone à urbaniser en continuité, mais uniquement des aménagements et des constructions dans le tissu
- dans les zones urbaines existantes au-delà de la courbe de niveau de cote altimétrique 55 NGF, l'intégration paysagère passera par des hauteurs de construction maximum ne pouvant excéder la hauteur des constructions avoisinantes, sans dépasser 9 mètres au faîtage (et ce, quel que soit la hauteur autorisée dans la zone).



Les orientations paysagères concernant les Vaches Noires à Villers-sur-Mer



— Limite de la Communauté de Communes

■ Limite de l'agglomération à l'intérieure de laquelle doit être contenue l'urbanisation

★ Hameau nouveau intégré à l'environnement

➤ Coupure d'urbanisation

■ Pôle majeur de biodiversité

■ Corridor écologique

--- Haie à conserver

— Cours d'eau

Ⓐ Point de vue remarquable

55 80
Secteur situé entre les côtes 55 et 80 et qui, de par sa pente, offre une exposition privilégiée où les constructions peuvent porter atteinte au paysage.

➤ Contenir la hauteur du bâti pour dégager les lignes de crête



LES SECTEURS D'URBANISATION...

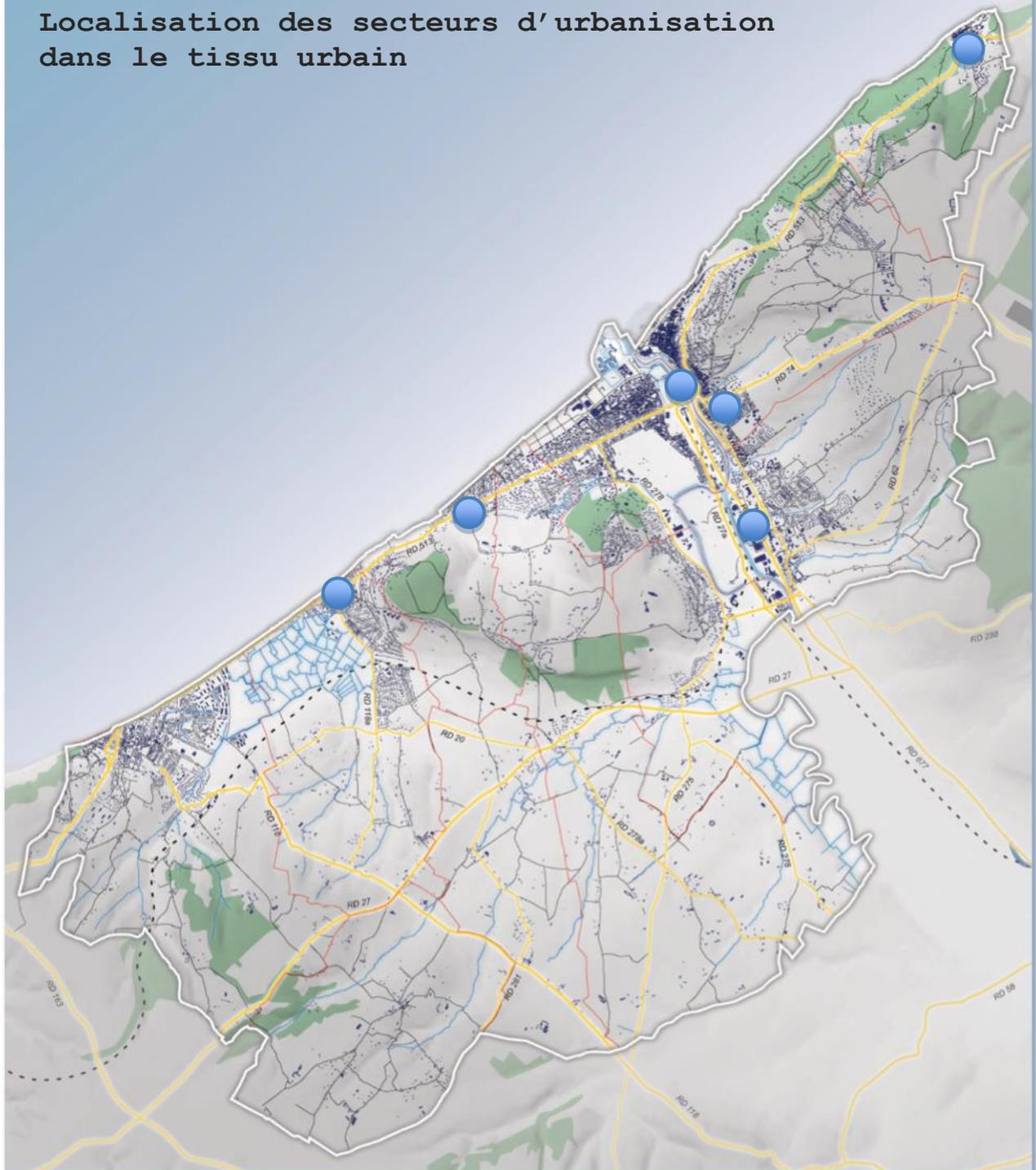
2

LES SECTEURS D'URBANISATION DANS LE TISSU URBAIN





Localisation des secteurs d'urbanisation dans le tissu urbain





LE CENTRE VILLE DE BENERVILLE-SUR-MER

1. CARACTERISTIQUES GÉNÉRALES DU SECTEUR

Le secteur de réflexion urbaine se situe dans la partie Nord-Est de la commune de Bénerville-sur-Mer et concerne une portion importante du centre-ville de celle-ci.

En articulation directe avec la mer au Nord et les communes de Tourgeville et Deauville à l'Est, le secteur est franchi par la RD 513 (avenue du Littoral), un des axes majeurs du territoire reliant d'Est en Ouest toutes les communes côtières de la Communauté de Communes.

L'environnement urbain se caractérise par un tissu principalement résidentiel, mais mixte dans ses formes, mêlant des maisons individuelles à du collectif, avec, cependant, une prédominance du bâti individuel.

La morphologie urbaine et le tracé viaire existant reflètent le caractère de ville en lien direct avec la mer : une voirie traversante reliant l'avenue du Littoral à la plage, un tissu peu dense et une orientation du bâti qui se fait parallèlement à la mer (parfois asymétriquement par rapport à la rue).

La proximité avec la mer et la présence d'architectures balnéaires en style néo-normand, confèrent un charme important au secteur qui souffre néanmoins d'un manque de lisibilité.

2. OBJECTIFS POURSUIVIS

L'objectif poursuivi dans l'orientation d'aménagement et de programmation vise à une mise en valeur du centre-ville, ceci incluant :

- des secteurs de projet permettant de développer un programme mixte d'équipements publics et de renforcement des fonctions touristiques, commerciales, de service et résidentielles ;
- un réaménagement de l'espace public avec, notamment, la valorisation des liaisons vers la plage pour une meilleure lisibilité et une réappropriation par les piétons de l'espace dont le caractère balnéaire nécessite d'être réaffirmé.
- un aménagement valorisant les abords de la plage et organisant les aménités nécessaires en articulation avec celles sur le domaine public maritime (DPM) dans le cadre de la mise en œuvre du décret plage, notamment.



3. SCHEMA ET PARTI D'AMENAGEMENT



3.1 - PROGRAMMATION

- **Une valorisation qualitative de l'avenue du Littoral (RD 513).** Très fréquenté, l'axe constitue la principale porte d'entrée de la commune. Sa valorisation mise à accentuer son caractère « urbain », à travers :

- l'apaisement de la circulation routière ;
- la végétalisation de l'axe ;
- l'amélioration qualitative des revêtements et des trottoirs ;
- le réaménagement de l'intersection avec la création d'un espace public convivial, à fort caractère piéton.

- **Le réaménagement de la promenade de bord de mer, comportant :**



- une amélioration qualitative des revêtements du sol, du mobilier et de la signalétique;
 - la réalisation à terme de services et aménités à installer dans un cadre paysager.
- La consolidation commerciale et touristique du secteur**, avec la création de commerces de proximité le long de l'avenue du littoral et dans les secteurs de projet.
- Le renforcement de la présence de services et équipements publics** : services techniques, parcs de stationnement, salle polyvalente.
- La création d'une offre en logement indispensable au développement et à l'attractivité de la commune dont le territoire est fortement contraint par la réglementation qui impose une gestion restrictive de l'enveloppe urbaine.

3.2 - FONCTIONNEMENT VIAIRE

Encouragement aux déplacements doux, avec la création de plusieurs liaisons piétonnes :

- liaisons à la mer ;
- circulations internes.

Amélioration des liaisons à la plage

Apaisement des circulations à travers une amélioration qualitative de :

- l'avenue du maréchal Foch ;
- l'avenue du Général Leclerc ;
- et du carrefour situé au croisement de l'avenue du Littoral et l'avenue du Maréchal Foch. Cela par le biais de la création, éventuelle, d'une zone 30, ou d'une zone de rencontre, de l'aménagement des carrefours, réduction des rayons de virage/de braquage...

Création d'une voirie de connexion entre l'avenue du Littoral et l'avenue du Maréchal Foch, desservant le secteur de projet adjacent.

3.3 - MORPHOLOGIE ET ARCHITECTURE

Les nouvelles constructions à réaliser dans le secteur de projet, devront permettre, par leur morphologie, la création d'un nouveau cœur de ville, vivant et commerçant.



Une attention particulière sera dédiée à l'insertion paysagère et environnementale du projet, grâce au maintien des parties les plus boisées et une gestion des hauteurs qui limite l'impact en lisière du Mont Canisy.

La hauteur maximale du secteur de projet est établie à R+2+combles, avec un secteur en R+1+1 comble en lisière du Mont Canisy.



LE CENTRE VILLE DE BLONVILLE-SUR-MER

1. CARACTERISTIQUES GÉNÉRALES DU SECTEUR

L'orientation d'aménagement intéresse un secteur plutôt vaste du centre-ville de Blonville-sur-Mer, situé dans la partie Nord-Est de la commune, à la limite avec la commune de Bénerville-sur-Mer et à proximité immédiate de la mer.

Le secteur est traversé par la RD 513 (avenue du Littoral), un des axes majeurs du territoire reliant d'Est en Ouest toutes les communes littorales de la Communauté de Communes.

La morphologie urbaine et le tracé viaire du secteur reflètent le caractère de centre-ville stratifié et en lien direct avec la mer. L'environnement urbain se caractérise, en effet, par un tissu mixte dans ses formes (mêlant des maisons individuelles à du collectif, du bâti aligné et compact à du bâti plus lâche) et dans ses fonctions (mêlant de l'habitat à du commerce de proximité et à des services liés au tourisme).

La proximité avec la mer, la présence d'architectures anciennes en style néo-normand, et la forte présence de commerces de proximité (surtout le long de la rue du Général de Gaulle) confèrent au secteur un potentiel important de valorisation urbaine et de consolidation commerciale.

2. OBJECTIFS POURSUIVIS

L'objectif de l'orientation d'aménagement et de programmation est la mise en valeur du centre-ville incluant :

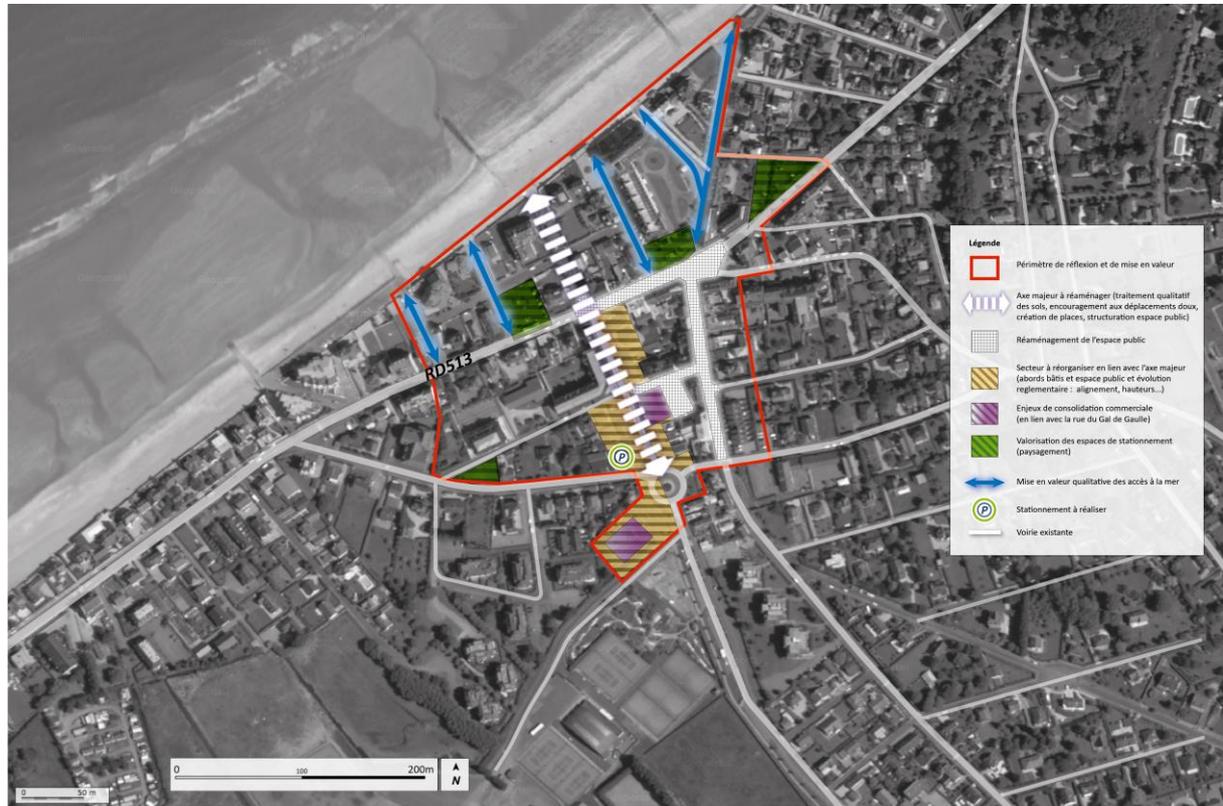
- Un réaménagement qualitatif de l'espace public, des liaisons et du stationnement avec notamment la valorisation des liaisons vers la plage ;



- La possibilité d'une 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.



3. SCHÉMA ET PARTI D'AMÉNAGEMENT



3.1 - PROGRAMMATION

Réaménagement et valorisation du boulevard Marcel Lechanteur, de la rue du Général de Gaulle et de l'avenue Michel d'Ornano (RD 513), en prévoyant :

- l'amélioration qualitative des revêtements des sols;
- la structuration de l'espace public et la création de places et d'espaces de sociabilité.

Création d'un « axe majeur » reliant le centre-ville de Blonville-sur-Mer à la mer, favorisant l'articulation entre les activités balnéaires et le fonctionnement du centre-ville.

Mise en valeur qualitative des accès à la mer :

- promotion et sécurisation des déplacements doux (vélo, marche, etc.) ;
- amélioration de la lisibilité des accès (signalisation...) et de la perception (proximité avec la mer à emphatiser) à travers des aménagements cohérents ;
- amélioration qualitative des revêtements des sols ;



- réduction et réglementation du stationnement le long des accès.

Valorisation, réorganisation et paysagement des espaces de stationnement.
Amélioration de leur lisibilité et de leur accessibilité (quand ils sont éloignés de la RD 513).

3.2 - FONCTIONNEMENT VIAIRE

Promotion des déplacements doux, avec la création de plusieurs liaisons piétonnes :

- liaisons à la mer ;
- circulations internes.

Amélioration des liaisons à la plage

Apaisement des circulations à travers une amélioration qualitative de :

- le boulevard Marcel Lechanteur ;
- la rue du Général de Gaulle ;
- l'avenue Michel d'Ornano.

3.3 - MORPHOLOGIE ET ARCHITECTURE

Réorganisation du secteur en lien avec la valorisation du boulevard Marcel Lechanteur et de ses abords (création d'un « axe majeur ») dans un souci :

- de structuration urbaine et fonctionnelle (valorisation des abords bâtis, création d'un front bâti homogène et urbain, renouvellement urbain et densification)
- de consolidation commerciale (en lien avec la rue du Général de Gaulle voisine)
- d'amélioration de la convivialité et de l'attractivité touristique (traitement qualitatif de l'espace public, des devantures commerciales)





LE CENTRE VILLE DE VILLERVILLE

1. CARACTERISTIQUES GÉNÉRALES DU SECTEUR

Le secteur se situe à la limite méridionale du bourg historique de Villerville et s'articule autour du bâtiment de la mairie et de l'église de Villerville.

Le secteur est traversé par la RD 513, l'avenue du Littoral, un des axes majeurs du territoire reliant d'Est en Ouest toutes les communes littorales de la Communauté de Communes

L'environnement urbain se constitue, au Nord, par un tissu principalement ancien, dense et mixte, tandis qu'au Sud-est, le tissu est peu dense et de plus récente consolidation. Un bon nombre de commerces sont situés dans le secteur ou à proximité immédiate, faisant émerger un potentiel de valorisation et de consolidation commerciale.

2. OBJECTIFS POURSUIVIS

Le principal objectif poursuivi par la commune de Villerville à travers l'Orientation d'Aménagement et de Programmation en objet est l'amélioration paysagère, fonctionnelle de l'entrée de ville permettant une identification plus marquée des deux édifices principaux de la ville (mairie/église), ainsi que le développement de l'offre commerciale aux habitants et par conséquent une valorisation touristique accrue en offrant un environnement de qualité.

Cet objectif se traduit dans l'OAP par :

- la réhabilitation et la valorisation de l'espace public du secteur de la mairie ;
- la rupture du caractère routier et passant du site par cette réhabilitation et mise en valeur urbaine ;
- la réalisation d'un petit programme commercial, pôle d'attractivité complémentaire à l'offre commerciale existante ;
- l'amélioration de l'attractivité et des fonctionnalités piétonnes ;
- la protection et la mise en valeur de la zone humide comme vecteur de découverte et d'attractivité associée (principe de liaisons douces) ;



- l'affirmation de vues vers le travail ;
- le renforcement de l'offre de stationnement adaptable avec des solutions temporaires.

3. SCHÉMA ET PARTI D'AMÉNAGEMENT



CENTRALITE- Principe des OAP



- Construction
- Réhabilitation Espace Public
- Préservation et mise en valeur zone humide
- Liaison vers calvaire et poches de stationnement
- Liaison douces dans trame verte
- Poches de stationnement avec intégration paysagère + stationnement temporaire perméable

Atelier de Paysage & d'Urbanisme ZENOBIA - Cabinet de Géomètres Experts AMENAGEO - Agence d'Architecture MARCHAND-GAZEL - Aménageur, Lotisseur, Promoteur FONCIM 30

3.1 - PROGRAMMATION

Consolidation commerciale du secteur de la mairie.

Dans une logique de consolidation commerciale un ou plusieurs édifices de taille mesurée à destination commerciale seront réalisés autour d'un espace public attenant à la RD 513.

Réalisation d'un stationnement paysager, afin de répondre aux besoins en stationnement liés à la fréquentation des commerces actuels et futurs mais aussi des édifices et espaces publics. Ces stationnements sont dimensionnés dans une perspective d'adaptabilité à la fréquentation saisonnière avec la possibilité de mobiliser des stationnements temporaires non imperméabilisés participant de la perception agri-naturelle en lien avec la zone humide.



Paysagement de l'entrée de ville, à travers la valorisation de la zone humide, la réhabilitation des espaces publics, l'aménagement de l'espace en lien avec les nouvelles constructions en face de la mairie, et l'affirmation des vues vers le lavoir.

3.2 - FONCTIONNEMENT VIAIRE

L'amélioration du fonctionnement viaire sera mise en œuvre par la réhabilitation des espaces publics (voiries dégagements trottoirs) mais aussi par la réalisation de liaisons douces en lien avec les parkings et la zone humide.

3.3 - MORPHOLOGIE ET ARCHITECTURE

Le bâti (à vocation commerciale, résidentielle et/ou service) devra respecter les prescriptions suivantes :

- sa forme et son architecture devront s'inspirer d'éléments du bâti ancien environnant afin de favoriser son intégration urbaine ;
- sa hauteur maximale ne devra pas dépasser le R + 1 comble ;
- ses activités commerciales devront être ouvertes sur le parvis.

En outre, une attention particulière devra être portée, au choix des matériaux, à la qualité de la construction et à son évolution dans le temps.



Ancien site de l'hôpital et de l'école Andersen à Trouville-sur-Mer

1. CARACTERISTIQUES GÉNÉRALES DU SECTEUR

Le secteur de réflexion et de mise en valeur mis en place par l'orientation d'aménagement et de programmation occupe une position stratégique dans la commune. Il est situé dans le centre ancien de la commune de Trouville-sur-Mer, à proximité du Pont des Belges, sur le site de l'ancien Hôpital et de l'école Andersen.

Il est traversé par la rue d'Aguesseau, se transformant ensuite en la route d'Aguesseau (RD 74) dans sa partie extra-urbaine. Il s'agit d'un axe routier très important reliant le site au secteur de la croix Sonnet à l'Est, à Deauville à l'Ouest et aux axes majeurs constitués par la D535 (rue Général De Gaulle) et la rue Auguste Decaens.

Le secteur se trouve à l'interface entre le tissu dense du centre-ville de Trouville-sur-Mer à l'Ouest et un tissu de plus récente formation, moins dense à l'Est, constitué principalement par du collectif et en moindre mesure par de l'individuel « qualitatif ».

2. OBJECTIFS POURSUIVIS

Réaménagement de l'ancien site de l'hôpital et de l'école Andersen, afin de :

- 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 (améliorer les conditions de fonctionnement urbain du quartier)



3. SCHÉMA ET PARTI D'AMÉNAGEMENT



3.1 - PROGRAMMATION

Réalisation de logements destinés principalement à l'accueil d'actifs ;

Réorganisation et création d'équipements publics ;

Préservation et mise en valeur de la chapelle de l'ancien hôpital par un espace vert aménagé en square ;

Création d'un espace public piétonnier convivial et ouvert sur la ville, favorisant les déplacements doux. Cet espace constituera l'articulation entre le tissu ancien et le nouveau quartier ;





3.2 - FONCTIONNEMENT VIAIRE

Création d'une trame de liaisons piétonnes Est-Ouest et Nord-Sud permettant de connecter le cœur du secteur à la ville et facilitant les déplacements doux.

Création d'une voirie traversante Nord-Sud ouverte à la circulation automobile

3.3 - MORPHOLOGIE ET ARCHITECTURE

L'architecture recherchée sera contemporaine de préférence.

Les nouvelles constructions permettront la réalisation d'immeubles collectifs (R+2+2 au maximum) avec des commerces ou des équipements publics en pied d'immeuble. Afin d'assurer une transition paysagère avec le tissu urbain existant, la hauteur sera limitée à R+2 + 1 attique ou comble pour le secteur identifié sur le schéma le long de la rue du Manoir.

3.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Ce secteur, situé au pied des coteaux de la colline, présente des enjeux spécifiques de gestion des eaux pluviales, et a fait l'objet, à ce titre, d'une attention particulière lors de l'élaboration du schéma de gestion des eaux pluviales, qui interdit tout rejet supplémentaire par rapport à ceux actuellement produits. Des solutions alternatives de gestion des eaux (infiltration, rétention) devront être trouvées lors de la réalisation du projet.

3.4 - MODE DE RÉALISATION

Compte tenu de la complexité et la présence d'équipements une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble seront prévues.





La Presqu'île de la Touques à Deauville

1. CARACTERISTIQUES GÉNÉRALES DU SECTEUR

La presqu'île de la Touques (6,3ha) est située en entrée de ville de Deauville, sur la partie orientale de la commune, en bordure de la Touques, face à la ville de Trouville-sur-Mer.

Elle est bordée à l'ouest par le quai de la Marine, le quai des Yachts, la rue Mirabeau prolongée, au nord par le bassin des yachts (bassins de plaisance) et offre au sud un front bâti face à l'avenue de la République. Le projet urbain s'inscrit au débouché de la voie d'accès principal aux deux stations balnéaires.

L'espace urbain est globalement dégradé, avec la présence d'un nombre élevé de bâtiments nécessitant une rénovation. Les terrains dans la partie Nord du secteur constituent une vaste friche non urbanisée.

Certains bâtiments possèdent un intérêt patrimonial et ont un potentiel de valorisation non négligeable.

Malgré une accessibilité relativement contrainte pour un secteur si central, celui-ci se révèle fortement marqué de fait par le caractère automobile, en raison de vastes espaces consacrés libres d'accès sans affectation et de médiocre qualité.



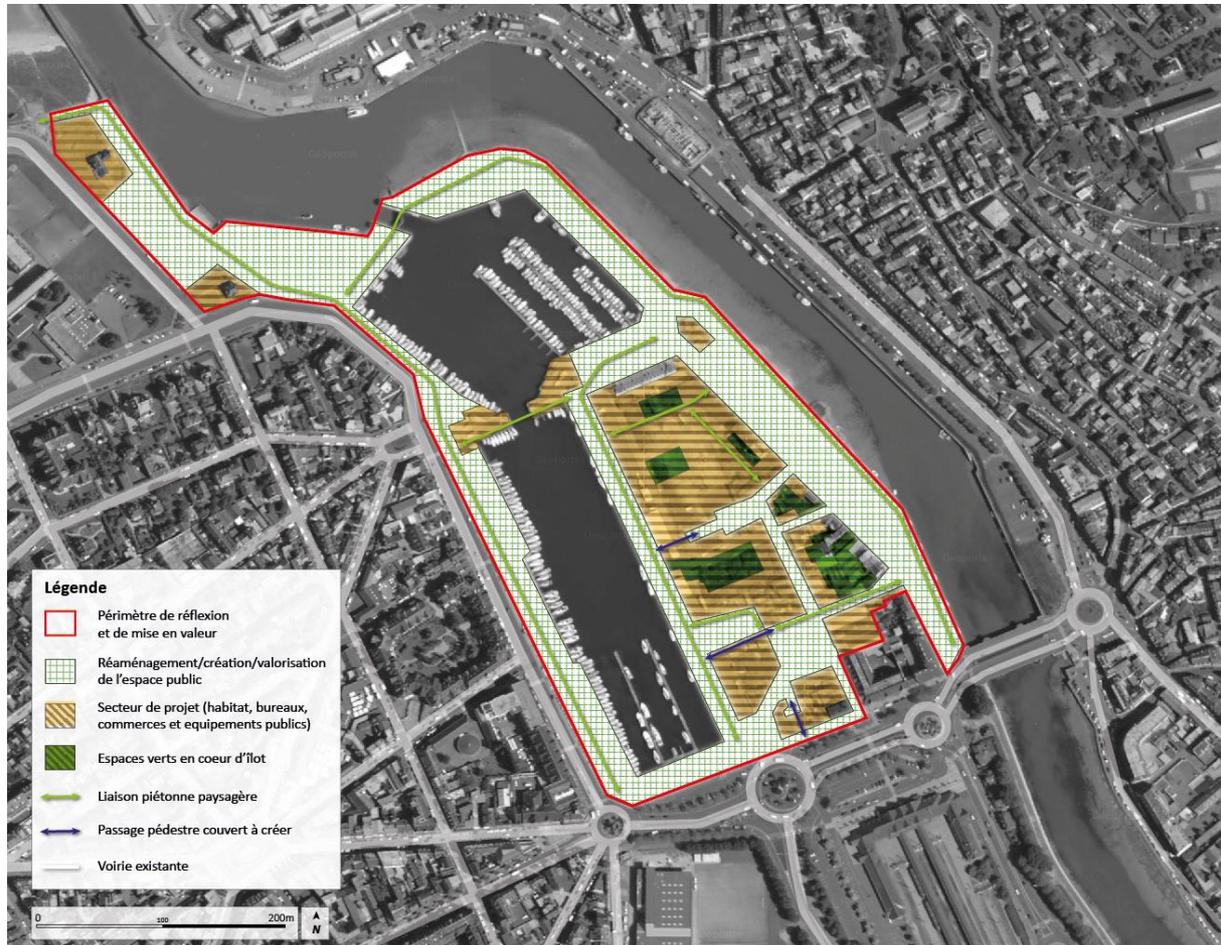
2. OBJECTIFS POURSUIVIS

Les objectifs principaux sont :

- La valorisation du secteur et sa reconquête par la ville rendues possibles par la mise en œuvre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) permettant de réaliser un projet mixte (habitat, tertiaire, commerces, équipements publics) et de développer un nouveau quartier urbain animé proche de deux centres-villes et ouvert sur la mer.
- Le réaménagement qualitatif et paysagé des quais, la création d'espaces publics, et notamment d'un vaste espace vert paysager de loisirs, de promenade et de détente le long de la Touques, des liaisons et du stationnement pour que ce lieu se connecte au centre-ville de Deauville.
- La rénovation et la réorganisation, en promouvant une architecture adaptée, des espaces bâtis aux abords de ces espaces publics valorisés et réaménagés.
- La valorisation du patrimoine existant et la préservation des perspectives intéressantes.
- L'amélioration de l'accessibilité et le développement des circulations piétonne et cyclable.
- Le renforcement et la diversification de l'économie locale au travers des fonctions touristiques, commerciales, résidentielles, d'enseignement et d'accueil d'entreprises, vecteurs de dynamisme et d'attractivité tout au long de l'année.
- La confirmation de la vocation maritime du site.



3. SCHÉMA ET PARTI D'AMÉNAGEMENT



3.1 - PROGRAMMATION

Réalisation d'un vaste projet de rénovation urbaine, mixant :

- hébergement touristique et hôtellerie ;
- équipements publics ;
- activités tertiaires et universitaires ;
- logements collectifs et individuels ;
- commerces de proximité ;
- espaces verts (parcs, squares, quais plantés) ;



- espaces de convivialité, places ;
- aires de stationnement public paysagées réparties sur la Presqu'île.

3.2 - FONCTIONNEMENT VIAIRE

Réalisation d'un tracé passant est-ouest, permettant de connecter les deux quais de la presqu'île.

Réalisation d'une boucle de desserte locale empruntant le quai de la Touques, la rue Thiers et son prolongement et l'avenue de la République.

Promotion des déplacements doux, par la création :

- d'un maillage piéton structurant, fonctionnel et de qualité avec la reconquête par les piétons de certains espaces aujourd'hui dédiés au stationnement (tels que le quai de la gare, le quai de la Touques) ;
- de places et d'espaces publics de convivialité ;
- d'espaces verts publics ;
- d'une piste cyclable le long du littoral dans le prolongement de celle existante ;
- d'une nouvelle passerelle piétonne et cycliste aménagée entre les deux bassins reliant ce quartier au cœur du centre-ville de Deauville (Place de Morny).

3.3 - MODE DE RÉALISATION

Mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble sous la forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dont le dossier de création a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 20 juin 2002 et le dossier de réalisation par délibération du conseil municipal en date du 7 juin 2010.



La revalorisation de l'entrée sur le territoire par la requalification du parc d'activités commerciales à Touques et une opération de renouvellement urbain

1. CARACTERISTIQUES GÉNÉRALES DU SECTEUR

Le secteur est situé dans la partie Nord-Ouest de la commune de Touques, délimitée à l'Est par la RD 177 (route de Paris), la CD535 et à l'Ouest par la Touques. Cet espace marque une entrée de ville principale sur le territoire.

Il s'agit d'un secteur uni-fonctionnel fortement marqué par sa vocation d'espace économique, à vocation commerciale et artisanale.

Le tissu urbain est plutôt fragmenté et peu structuré, avec une présence forte de l'automobile (de nombreux espaces de stationnement y sont localisés).

Un espace globalement peu lisible et peu cohérent nécessite une valorisation qualitative.

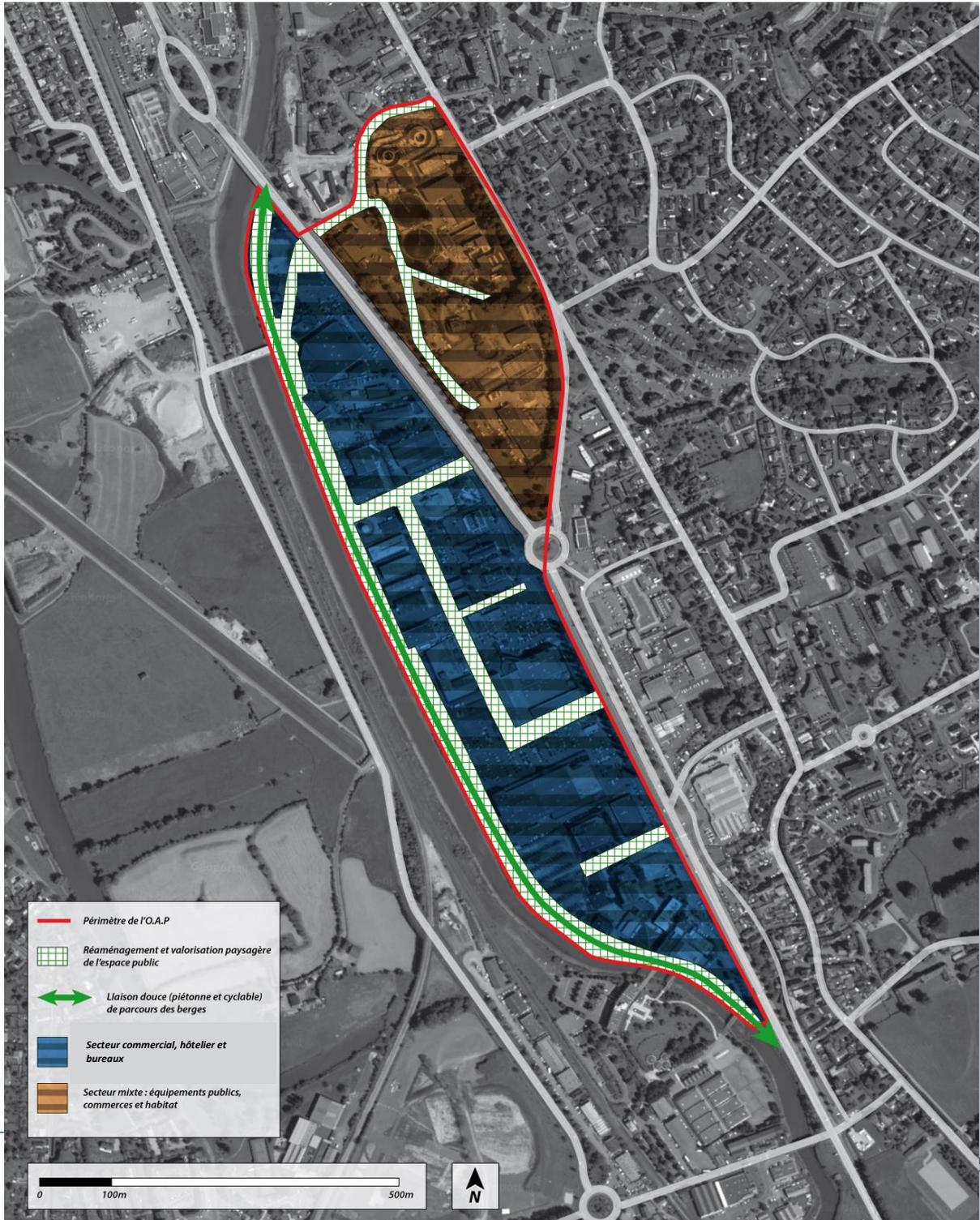
2. OBJECTIFS POURSUIVIS

Le projet mis en œuvre par l'orientation d'aménagement et de programmation **vise à revaloriser cette entrée de ville** au travers de :

- la requalification des espaces publics du secteur de la zone d'activité, en améliorant la qualité globale du site et en contribuant à en développer une image plus urbaine mieux intégrée à la ville.
- la mise en valeur des bords de la Touques qui deviennent ainsi un lieu de promenade accessible et attrayant.
- l'affirmation de la vocation commerciale, hôtelière, de bureaux du secteur UEa.
- l'encouragement au renouvellement urbain et la mixité des fonctions sur la partie Est du périmètre de l'OAP afin de restructurer ce morceau de ville située entre les deux voies pénétrantes de la commune.
- le développement de l'offre de logements, commerces, équipements hôteliers, bureaux et équipements publics sur la commune.



3. SCHÉMA ET PARTI D'AMÉNAGEMENT





3.1 - PROGRAMMATION

Deux secteurs favorisant le renouvellement urbain, morphologique et fonctionnel, mais aux vocations différentes ont été établis :

- Un secteur commercial, hôtelier et de bureaux à l'Ouest de la RD 177 ;
- Un secteur mixte, mélangeant équipements publics et commerces à l'Est.

3.2 - FONCTIONNEMENT VIAIRE

Le réaménagement du réseau viaire existant interne est impératif et concernera :

- l'amélioration qualitative des revêtements ;
- l'adaptation de la signalétique à un espace plus urbain et qualitatif ;
- la valorisation paysagère des liaisons et cheminements (plantations, espaces verts et espaces publics) ;
- la valorisation paysagère des stationnements ;
- la promotion des liaisons douces (ex : mise en valeur d'une voie piétonne et cyclable le long de la Touques)

Certains projets pourront engendrer la création de voirie, celle-ci devra favoriser davantage les connexions et les liaisons douces et respecter les critères de valorisation paysagère et d'amélioration qualitative des revêtements des sols.