



3

LES SECTEURS D'URBANISATION EN EXTENSION, EN CONTINUITE



3A

**LES SECTEURS D'URBANISATION EN CONTINUITÉ
DES BOURGS, AGGLOMÉRATIONS, VILLAGES**





La Croix-Sonnet à Trouville-sur-Mer et Villerville

1. CARACTERISTIQUES GÉNÉRALES DU SECTEUR

Le secteur est localisé en partie sur la commune de Trouville sur Mer, à sa limite orientale et en partie sud la commune de Villerville (Sud-Ouest).

Il s'organise autour d'une vaste zone résidentielle, de création récente, présentant le caractère d'agglomération, d'une zone d'activité économique à vocation principalement artisanale d'environ une dizaine d'hectares et d'un équipement public structurant, le lycée Saint Joseph.

Le tissu urbain environnant se caractérise :

- dans la partie destinée à l'habitat, par du bâti individuel de type pavillonnaire, de la maison en bandes et du petit collectif ;
- dans la partie réservée à l'artisanat, par des locaux commerciaux implantés en cœur d'îlot sans composition d'ensemble ni aspect qualitatif.

La morphologie urbaine du secteur est caractérisée par un bâti soit implanté le long des axes routiers existants ou inséré dans des opérations fermées sur elles-mêmes (voies en impasse).

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- d'une part, par ses vocations confortées par l'arrivée du Très Haut Débit,
- et d'autre part, par son potentiel foncier (par rapport au POS en vigueur : + 11,7 hectares en habitat, + 1,7 Ha. en artisanat et + 35,5 Ha. en tertiaire) et répondant au principe de continuité de l'agglomération.

Le secteur de la Croix-Sonnet s'avère être le pôle de développement le plus important de la Communauté de Communes pour les années à venir en superficie et en valeur ajoutée.

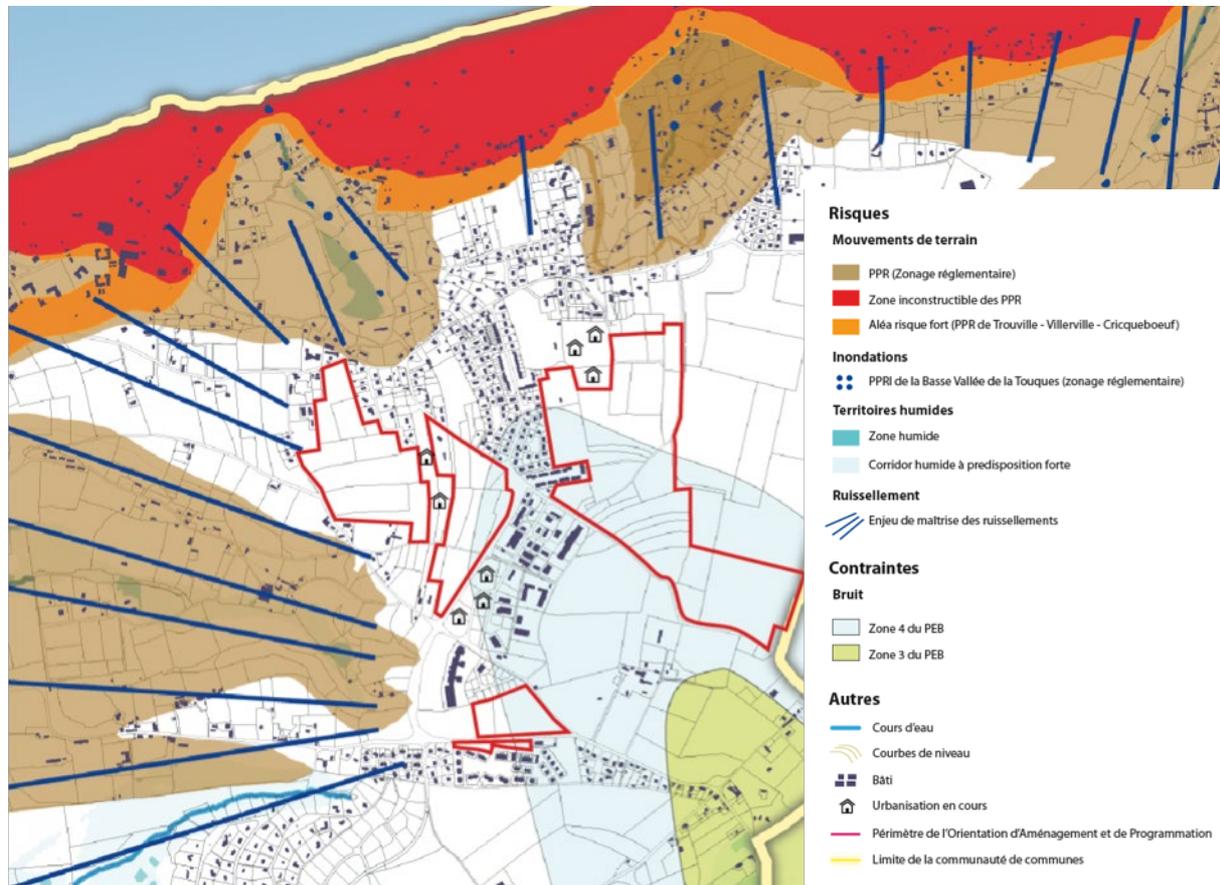


2. OBJECTIFS POURSUIVIVIS

- **Structuration et valorisation du secteur de la Croix Sonnet à travers :**
 - Une structure viaire intégrée dans le réseau viaire existant, favorisant la fluidité interne des liaisons, l'intégration urbaine et l'insertion paysagère ;
 - Une desserte interne et une organisation de la trame viaire encourageant et sécurisant les déplacements doux, dans une perspective de réduction de la place de la voiture automobile dans les déplacements domicile-travail ;
 - Un bâti destiné à l'habitat favorable aux résidences principales, respectueux des typologies existantes ;
 - Un bâti destiné à l'activité artisanale
 - Un bâti destiné à l'activité tertiaire fortement intégrée à l'environnement naturel et urbain (type « green park »), privilégiant une qualité architecturale et fonctionnelle. La mise en place de zones tampons (10-15 m) permettra un développement harmonieux entre activités et zones d'habitat
 - La création d'espaces publics aménagés et d'espaces verts dans une optique d'amélioration de la qualité globale de l'ensemble ;
 - Un principe de maillage bocager et arboré au service de la perméabilité renforcé par la conservation ou la création de haies ;
- **Diversification de l'économie appuyée par la connexion au très haut débit à l'habitant et à l'entreprise.**
- **Attractivité territoriale pour les cadres en activité.**
- **Organisation d'une politique de l'offre qualitative pour le secteur tertiaire, vitrine du développement économique sur le territoire intercommunal.**
- **Gestion des risques de ruissellement.**



3. LES RISQUES ET DONNÉES ENVIRONNEMENTALES



Les enjeux de gestion des ruissellements extrêmement forte en aval impliquent **une stricte prise en compte du schéma et du règlement des eaux pluviales**. Il conviendra de prévoir des ouvrages tant à la parcelle que dans les espaces publics pour retenir et réguler tous les rejets dans la limite des rejets actuels.

La partie Sud-Est du site est couvert par la zone 4 (ou D) du P.E.B de l'aéroport de Deauville – Normandie. Seule l'urbanisation à vocation économique y sera autorisée.

Enfin, le projet devra prendre en compte la présence de marnières sur le site, qui impactent tout à la fois le mode de gestion des eaux pluviales et les constructions. Il conviendra que les aménagements et constructions ne soient autorisés que si la sécurité des personnes et des biens est garantie :

- soit par l'absence de risque : présomption de risque levée liée à l'existence potentielle d'une cavité ;



- soit parce que des mesures constructives et/ou des aménagements rendent le risque inopérant.



4. SCHÉMA ET PARTI D'AMÉNAGEMENT

4.1 - PROGRAMMATION

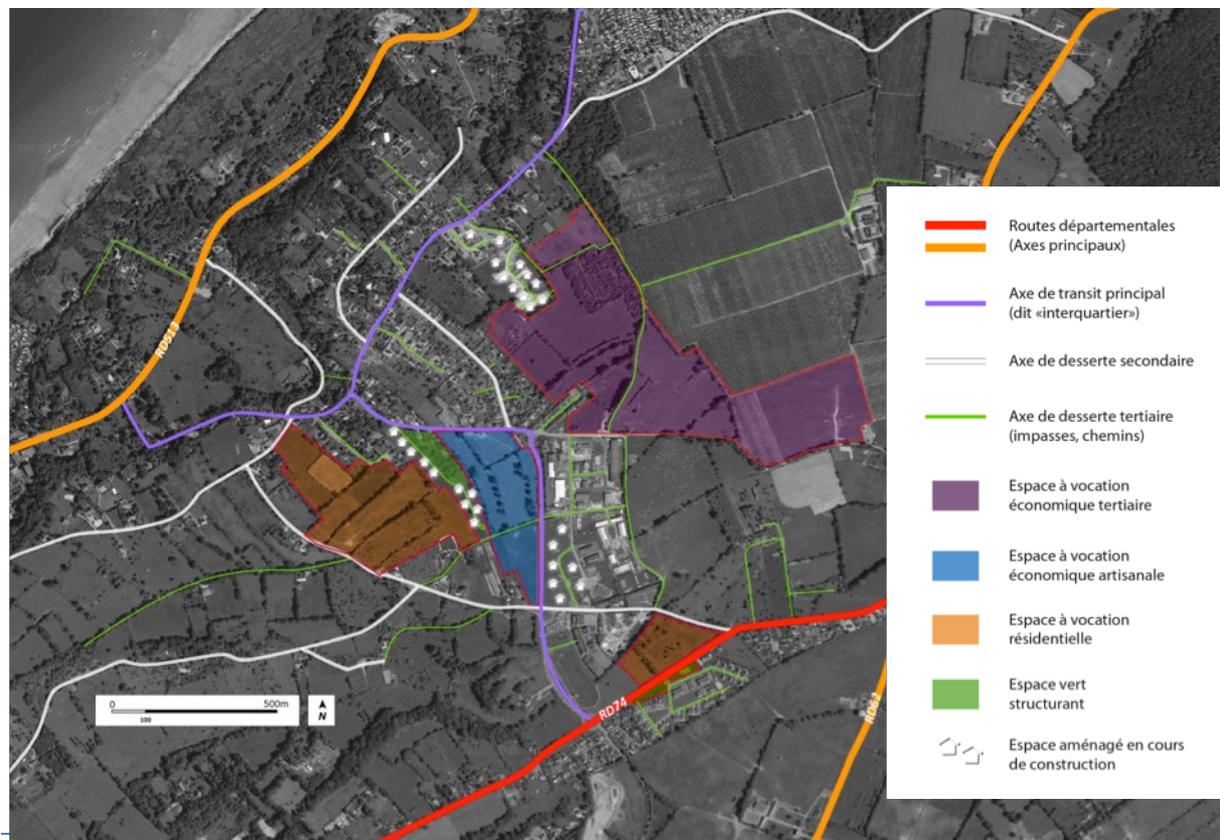
La majorité de la surface ouverte à l'urbanisation sera dédiée à l'activité (30 ha pour le tertiaire et 7 ha pour l'artisanat).

Le secteur Ouest comporte une part importante dédiée à l'habitat (11,5 ha), qui s'articule avec l'artisanat (7 ha) autour d'un espace vert structurant d'environ 2,5 hectares.

Le secteur sud est dédié à un programme d'environ 50 logements sociaux dont la moitié destinés à la location et l'autre moitié à l'accession à la propriété et s'adresse aux résidents permanents. La typologie des logements sera la suivante : T3-T4-T5.

Le phasage devra respecter le principe de continuité de l'agglomération. Il conviendra d'anticiper sur les besoins en VRD notamment du point de vue de la gestion des eaux pluviales et d'optimiser l'espace compte tenu des faibles réceptivités foncières du territoire intercommunal.

Schéma d'ensemble





4.2 - Principes d'aménagement du secteur Est

Le secteur Est est uniquement dédié à un « campus tertiaire » profitant de la proximité d'espaces naturels et agricoles apportant une image qualitative du site (avec un potentiel village artisanal dans une offre immobilière dédiée).

Le secteur étant limitrophe de zones habitées, une zone tampon sera créée afin de gérer une transition qualitative entre ces deux espaces.

L'orientation Nord-Sud de la structure viaire est reprise avec des interruptions autour d'espaces publics, de stationnements et de dessertes internes.

Le Chemin de la Mare aux Guerriers sera requalifié en axe de transit secondaire.

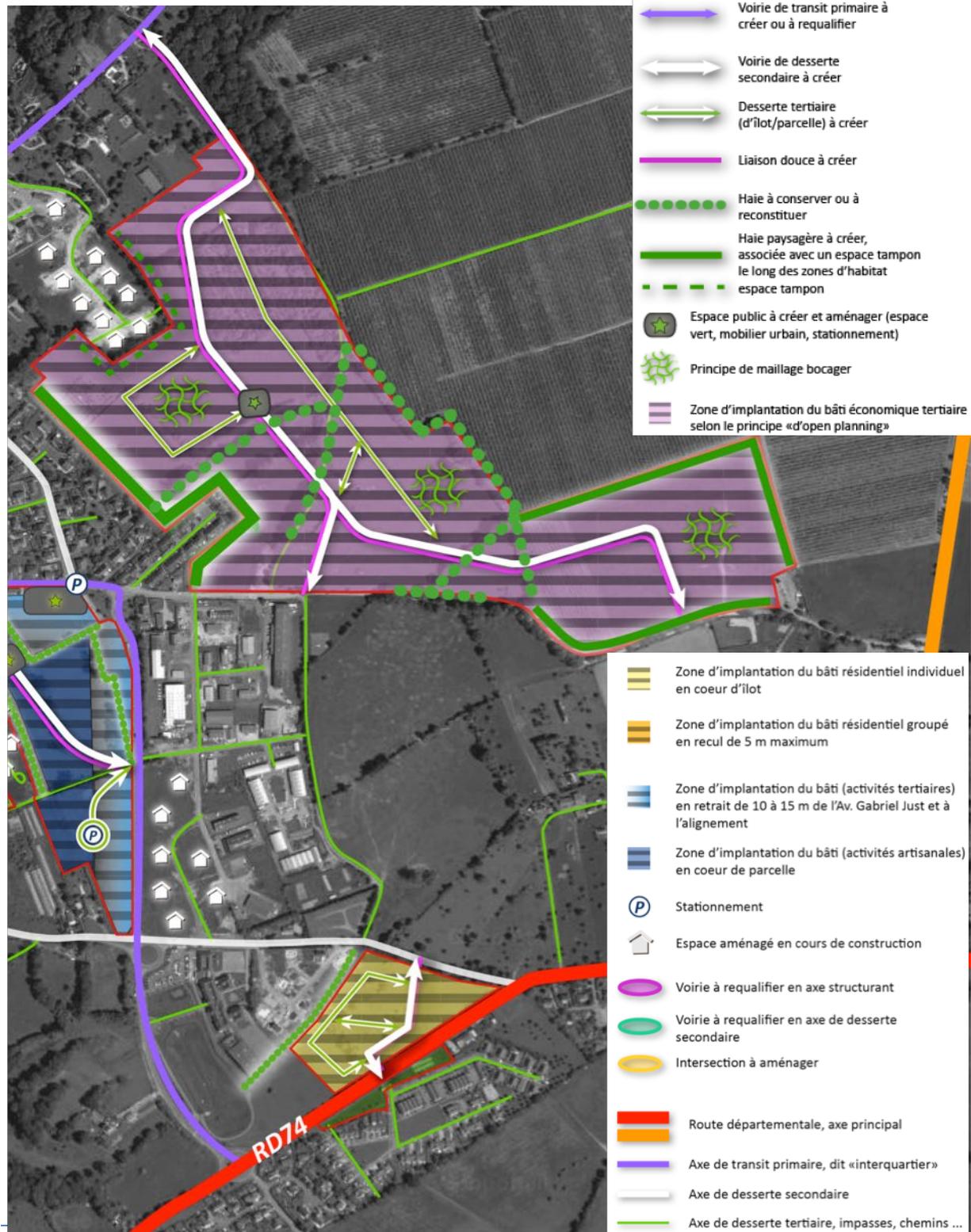
Un principe de maillage bocager permet de donner au site une ambiance « campus », renforcée par la conservation et la création de haies.

4.3 - Principes d'aménagement du secteur Sud

- Un secteur sud dédié à de l'habitat autour d'espaces de vie collectifs.
- Un programme privilégiant les approches bioclimatiques dans la conception du bâti.
- Une gestion de l'eau limitant fortement les ruissellements vers l'aval (gestion alternative des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation des sols...).
- Un quartier connecté aux espaces urbains existants (voirie secondaire à créer au sein de l'opération rejoignant la voie communale n°201 dite de Callenville, liaisons à créer avec le quartier résidentiel au sud).
- Requalification de la RD 74 : d'un axe de transit à un mail paysager permettant la desserte du nouveau quartier résidentiel.
- Un aménagement qui devra conserver, entretenir, protéger les haies, les arbres et les mares existantes.



SCHÉMA D'AMENAGEMENT DU SECTEUR EST et SUD



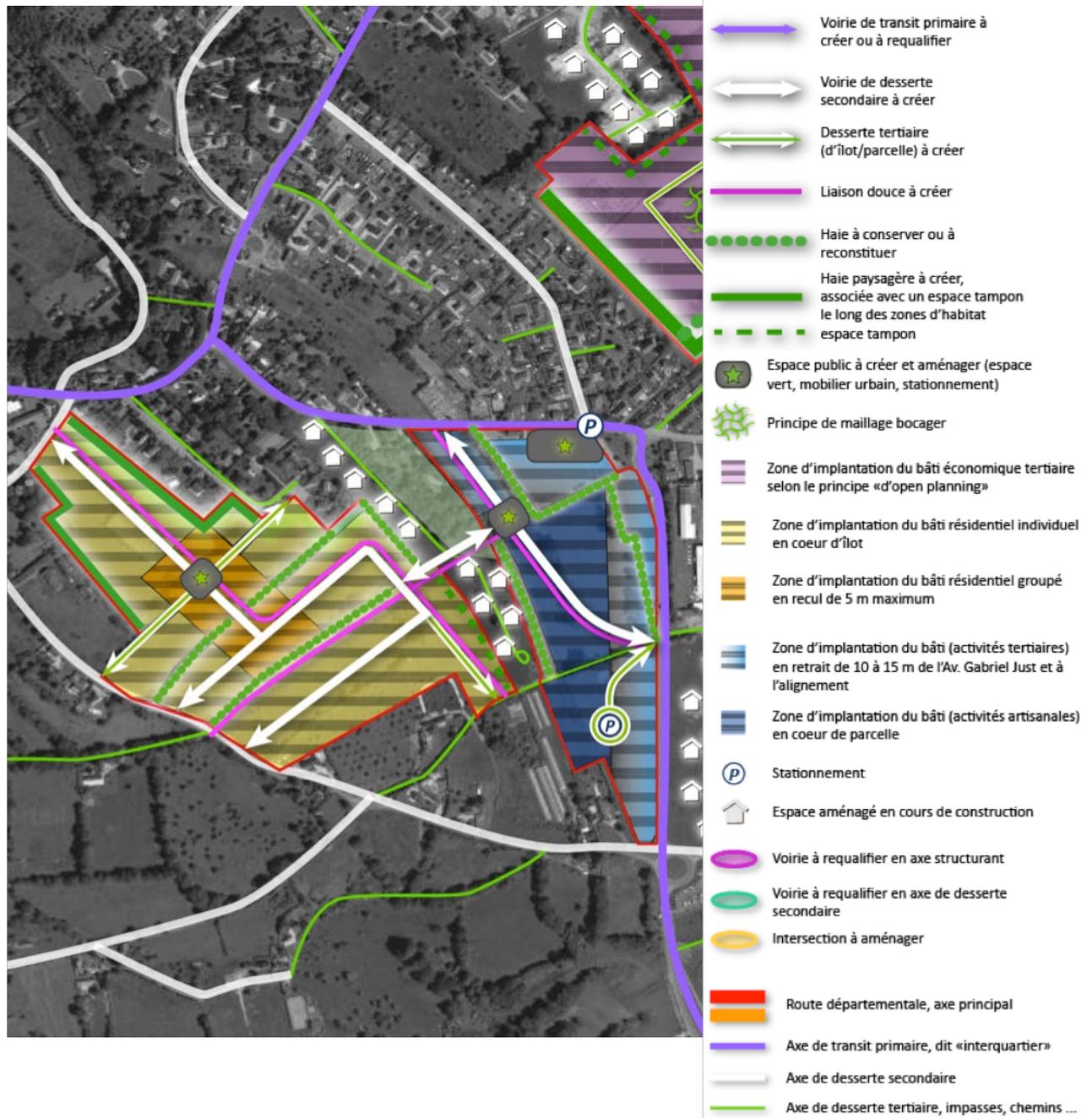


4.4 - Principes d'aménagement du secteur Ouest

- Une structure viaire répondant à la structure parcellaire et adaptée au réseau viaire existant, qui offre un bon potentiel de raccordement, afin de favoriser une intégration urbaine optimale, mais dont la linéarité doit être rompue par des espaces publics aménagés en cœur d'îlots (placettes, espaces verts, stationnements, ...)
- Un bâti destiné à l'habitat favorable aux résidences principales, dont la morphologie et les implantations devront permettre la gestion des eaux pluviales et s'accrocher aux morphologies existantes en jouant sur le rapport hauteur/emprise au sol, avec des hauteurs pouvant ponctuellement aller jusqu'à R+2+1 comble ou attique. En outre, dans le but de répondre à la volonté d'attirer une part d'actifs, au moins 30% des logements de la totalité du secteur résidentiel seront de type aidé (accession aidée ou locatif aidé).
- Ces densités pourront encore être ajustées dans le cadre des besoins liés à la gestion des eaux pluviales.
- Un bâti destiné à l'activité artisanale exploitant le potentiel de vitrine de l'avenue Gabriel Just, par un alignement régulier et des prescriptions architecturales (façades, valorisation paysagère et végétale ...), et des cœurs d'îlots à l'aménagement plus libre.



SCHÉMA D'AMENAGEMENT DU SECTEUR OUEST





4.5 - MODE DE RÉALISATION

Compte tenu de la complexité et de la nécessaire gestion d'ensemble des eaux pluviales, et afin de maîtriser la cohérence et le phasage de l'opération, celle-ci devra être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, afin d'assurer la maîtrise de l'aménagement (programmation, financement des équipements, gestion des ruissellements, intégration environnementale, cohérence architecturale).

Afin de respecter le principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'agglomération, l'aménagement du secteur Est est phasé de la manière représentée au schéma ci-dessous :



Dans tous les cas, il convient de rappeler que l'application de la loi littoral se fait permis par permis et au regard de chaque nouvelle construction : au sein d'une même phase, les premières constructions devront donc être réalisées dans le prolongement immédiat de l'urbanisation existante.



La lisière sud de Villers-sur-Mer

1. CARACTERISTIQUES GÉNÉRALES DU SECTEUR

Le secteur, d'une superficie totale de 12,4 ha, se situe dans la partie Est de la commune, non loin du Marais, lieu de loisirs et de détente, à la limite méridionale de l'agglomération constituée par le bourg de Villers-sur-Mer et ses extensions récentes en constituant le prolongement naturel.

Il est bordé au Nord et à l'Ouest par un secteur résidentiel, mixte dans ses formes d'habitat (principalement des maisons individuelles et mitoyennes, mais aussi des petits collectifs). À l'ouest du secteur, se trouve en outre un grand centre sportif, avec plusieurs cours de tennis, des terrains de football et de basketball, alors qu'au Nord se concentre une zone d'activité artisanale, accessible depuis le Chemin des Bergeries.

D'un point de vue de l'accessibilité, le secteur en étude, bénéficie d'une desserte routière adaptée et potentiellement d'une bonne desserte ferrée (proximité immédiate de la gare SNCF de Villers-sur-Mer et de la D118 menant à Pont-l'Évêque et au centre-bourg de Villers-sur-Mer).

2. OBJECTIFS POURSUIVIS

Les objectifs principaux sont :

- de reconfigurer l'entrée de ville Sud impactée par une zone d'activité économique peu qualitative et une stabulation non moins bien intégrée et de lui donner une vocation de desserte du Marais ;
- de structurer la lisière urbaine en s'inscrivant dans la continuité du bâti existant, et en tenant compte des reliefs (pas d'urbanisation sur les coteaux) ;
- de développer un quartier de ville aux activités mixtes : création d'une offre commerciale en équipement d'intérêt collectif/services publics et artisanale, ainsi que la construction de logements libres en continuité et en liaison avec les espaces résidentiels voisins.
- ~~— de développer une offre commerciale de moyenne surface de proximité, complémentaire des commerces du centre-ville, limitant ainsi le trafic routier vers des communes voisines.~~

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.



3. SCHÉMA ET PARTI D'AMÉNAGEMENT



3.1 - PROGRAMMATION

Le site accueillera :

- un secteur résidentiel sur environ 7,5 ha, implanté à l'alignement, dans la partie Ouest du site, et constitué par de l'habitat individuel en cœur d'îlot dans la partie Est du site ;
- un secteur à vocation artisanale dans la partie centrale du site pouvant accueillir des logements ;
- un secteur à vocation commerciale d'équipement d'intérêt collectif et services publics dans la partie Nord du site pouvant accueillir sur une partie des logements ;
- un espace vert structurant en entrée de ville.



Toutes les zones constructibles du site peuvent accueillir des équipements ~~publics ou d'intérêt général~~ **d'intérêt collectif et services publics**.

Dans le secteur résidentiel Ouest, une mixité dans les formes d'habitat (maisons individuelles et mitoyennes, petits collectifs) devra être garantie afin de répondre à la demande des résidents principaux et secondaires.

3.2 - FONCTIONNEMENT VIAIRE

Le réseau viaire du secteur est conçu pour se rattacher aux voiries existantes, afin d'optimiser les déplacements et en faciliter la lisibilité, au moins pour les circulations douces. Un rond-point permettra la desserte fluide de la zone d'activité, des quartiers existants et du futur secteur.

Une très grande importance sera donnée aux déplacements doux, en prévoyant des liaisons transversales Est-Ouest et Nord-Sud, plus une promenade ouverte aux piétons et aux vélos longeant le ruisseau du Montcel à l'ouest du secteur.

Le gabarit des voies sera à définir en lien avec la trame serrée des pavillons au sud ouest.

3.3 - MORPHOLOGIE ET ARCHITECTURE

Le secteur (qu'il s'agisse de la partie résidentielle, **commerciale équipement d'intérêt collectif et services publics** ou artisanale) sera régi par un principe d'aménagement paysager, constitué par :

- La réalisation d'une zone tampon d'au moins 10-15 mètres par rapport au cours d'eau ;
- le retrait et l'alignement du bâti par rapport aux voies
- la qualité et la durée dans le temps des matériaux choisis ;
- le traitement paysager des voiries internes.
- l'inscription des futurs locaux à vocation artisanale dans le même type d'architecture que les annexes du musée Paléospace sera privilégiée.

Afin de répondre aux enjeux de requalification des abords et d'entrée de ville, un espace vert structurant dans la partie Nord-est et des haies paysagères en lisière sont prévus.



~~La partie commerciale sera constituée d'une implantation commerciale de plus de 1000m² afin d'assurer un équilibre territorial et limiter les déplacements.~~

3.4 - RUISSEAU DU MONTCEL

Les abords du ruisseau du Montcel sont protégés par une inconstructibilité. Par ailleurs, les aménagements prévus dans le cadre du programme de lutte contre les inondations seront réalisés : mares tampons, plantation d'une haie, bandes enherbées, fossés enherbés, curage du ruisseau, ce qui, dans le cadre de la mise en œuvre globale du programme et des travaux prévus, permet de garantir une gestion tout à fait satisfaisante des eaux de pluie, sans évacuation de celles-ci dans le ruisseau de Montcel.

3.5 - MODE DE REALISATION

Compte tenu des enjeux de liaison, cette opération devra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble en veillant toutefois à une approche globale pour la gestion des risques et du tracé viaire.



Bouclage de la zone pavillonnaire sud à Blonville-sur-Mer

1. CARACTERISTIQUES GÉNÉRALES DU SECTEUR

Le secteur objet de l'orientation, d'une superficie de 6,8 ha, se situe à l'extrémité sud de la zone urbanisée de la commune de Blonville-sur-Mer, dans une zone résidentielle constituée par de l'habitat individuel (principalement de l'habitat pavillonnaire, mais aussi des maisons mitoyennes et des villas).

Il s'agit d'un espace urbanisé de récente constitution, présentant un tracé viaire et une morphologie typique des lotissements pavillonnaires (forte présence de voiries en impasse, tracé viaire replié sur lui-même).

Cet espace présente une enclave non urbanisée, qui compte tenu de la morphologie et dans une optique de structuration de la lisière urbaine du secteur en représente son extension naturelle.

2. OBJECTIFS POURSUIVIS

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.



3. SCHÉMA ET PARTI D'AMÉNAGEMENT



3.1 - PROGRAMMATION

Le secteur est destiné à accueillir de l'habitat individuel.

Le phasage de l'opération devra respecter le principe de continuité de l'agglomération.

3.2 - FONCTIONNEMENT VIAIRE

Une voirie :

- favorisant les connexions et évitant les raquettes de retournement et les voies en impasse ;
- se greffant sur les tracés viaires existants ;
- adaptée à un flux routier peu important (gabarit réduit).



Les voiries situées aux environs seront renforcées (élargissement prévu) afin de fluidifier les flux, intensifiés par l'arrivée de nouvelles populations.

3.3 - MORPHOLOGIE ET ARCHITECTURE

Afin de s'adapter à la morphologie du tissu existant et à la topographie du secteur, deux zones caractérisées par :

- dans la partie SUD, le long de la RD 20 : un bâti individuel qualitatif sur des parcelles plus longues en lien avec la morphologie du site (déclivité à gérer) sera réalisé dans le cadre d'un maillage bocager, soulignant le parcellaire. Un traitement végétal sera également réalisé le long de la RD 20 ;
- A l'intérieur du secteur, un bâti à l'alignement, avec un retrait réduit, avec possibilité de mitoyenneté confèrera à l'ensemble une qualité urbaine soutenue

3.4 - MODE DE RÉALISATION

L'ouverture à l'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.



« Complexe-santé » à Villers-sur-Mer

1. CARACTERISTIQUES GÉNÉRALES DU SECTEUR

Le secteur visé est situé en milieu urbain, rue du stade André Salesse sur une parcelle de 17 880 m² (AL n° 78), dans un contexte où l'urbanisation vers le sud de la commune s'est fortement accentuée tout autour du stade de football.

2. OBJECTIFS POURSUIVIS

Cette OAP répond à la nécessité de pouvoir rééquilibrer les équipements publics et para publics sur la partie sud est de la commune, tout en permettant l'installation de bâtiments réalisant des missions d'intérêt général autour de la santé et des séniors.

Il s'agit de répondre à un enjeu d'équilibre urbanistique.

Cette partie de la commune sera animée par ces structures publiques et/ou d'intérêt général, ce qui ré-équilibrera l'organisation publique des services liés à l'intérêt général ou de service à la personne.

3. SCHÉMA ET PARTI D'AMÉNAGEMENT

3.1 - PROGRAMMATION

Autour d'un pôle de santé qui aujourd'hui doit quitter le centre-ville pour des questions de surfaces disponibles la zone de l'OAP accueillerait :

- une maison de retraite-EHPAD ;
- une résidence séniors ;
- un pôle de santé

3.2 - FONCTIONNEMENT VIAIRE ET AMÉNAGEMENTS

Dans une enveloppe de verdure, de plantations arborées les trois entités se font face et sont à la fois indépendantes mais contenues dans un même ensemble.

Les accès (entrées- sorties), situés rue du Stade André Salesse sont parallèles comme pour les bâtiments. Ce parallélisme permet au projet de garantir indépendance des structures, meilleur flux des véhicules, et répartition du stationnement.



Les liaisons piétonnières inter bâtiments seront agrémentées de terrasses surtout lorsqu'elles seront exposées au sud.

Une attention toute particulière sera apportée au type d'arbres plantés afin de garantir harmonie et qualité de vie. Les espèces nobles ou spécifiques au bord de mer seront privilégiées. Ces mêmes variétés d'arbres- pour les plus beaux- sont déjà protégées par l'AVAP sur le reste de la commune.

L'enjeu environnemental de cette OAP est de parfaire l'intégration de ces réalisations avec l'environnement bâti existant mais aussi de rappeler la proximité du bord de mer par les choix des matériaux et des plantations.

3.3 - MORPHOLOGIE ET ARCHITECTURE

Pour une meilleure efficacité des moyens humains, matériel, et garantir une efficacité maximum en termes de qualité de soins et d'intervention en cas de nécessité médicale, une concentration des bâtiments est nécessaire. Mais, il devra être repris l'esprit quartier et le style maisons accolées.

De plus, eu égard aux personnes habitant sur zone (personnes âgées dépendantes, personnes handicapées...), le stationnement sera en surface, et le nombre nécessaire pourra être divisé par deux par rapport aux règles applicables.

Il en sera de même pour les locaux deux roues dont les surfaces seront libres de règles.

La hauteur maximum prévue est de 18 mètres, pour garantir une meilleure utilisation rationnelle des surfaces, compte tenu de l'objet de ces établissements et des besoins des habitants (séniors) et patients. La santé nécessite rapidité et vitesse le tout dans un espace contenu.

3.4 - MODE DE RÉALISATION

L'aménagement et la construction de ce secteur fera l'objet d'une opération d'ensemble (PA ou permis groupé).



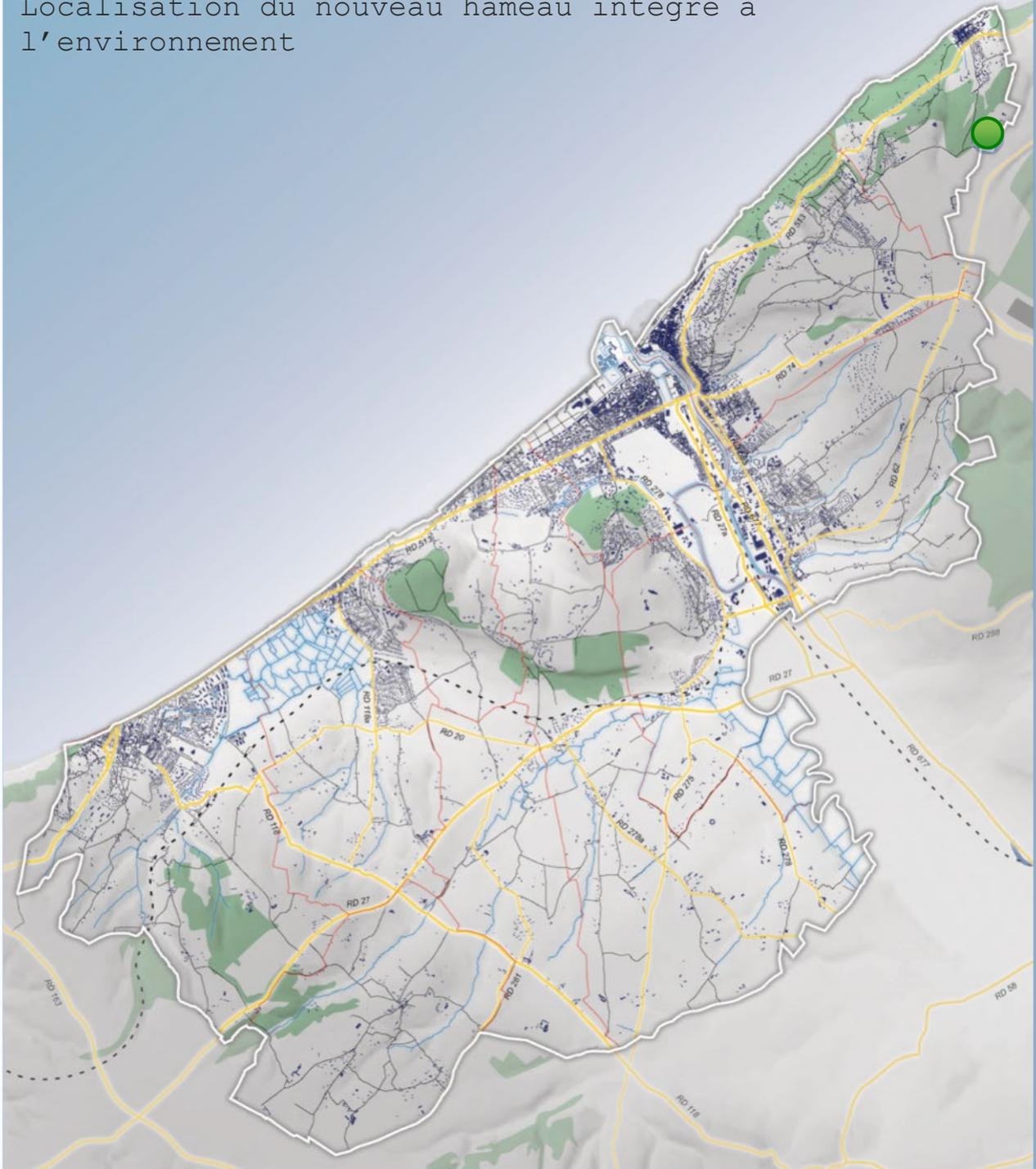


3B

LE SECTEUR D'URBANISATION SOUS FORME DE NOUVEAU HAMEAU INTEGRE À L'ENVIRONNEMENT



Localisation du nouveau hameau intégré à l'environnement





Le « Bout du haut » à Villerville

1. CARACTERISTIQUES GÉNÉRALES DU SECTEUR

Un cadre rural, côté est de Villerville, en lien avec le centre-bourg (école) par la rue Thomas-Jean Montsaint qui, avec le Chemin du Bout du Haut, constitue l'emprise du GR 230.

Un parcellaire agricole vaste (4,2 ha), mais une structure viaire favorable à l'établissement d'un hameau nouveau intégré à l'environnement dédié à l'habitat.

2. OBJECTIFS POURSUIVIS

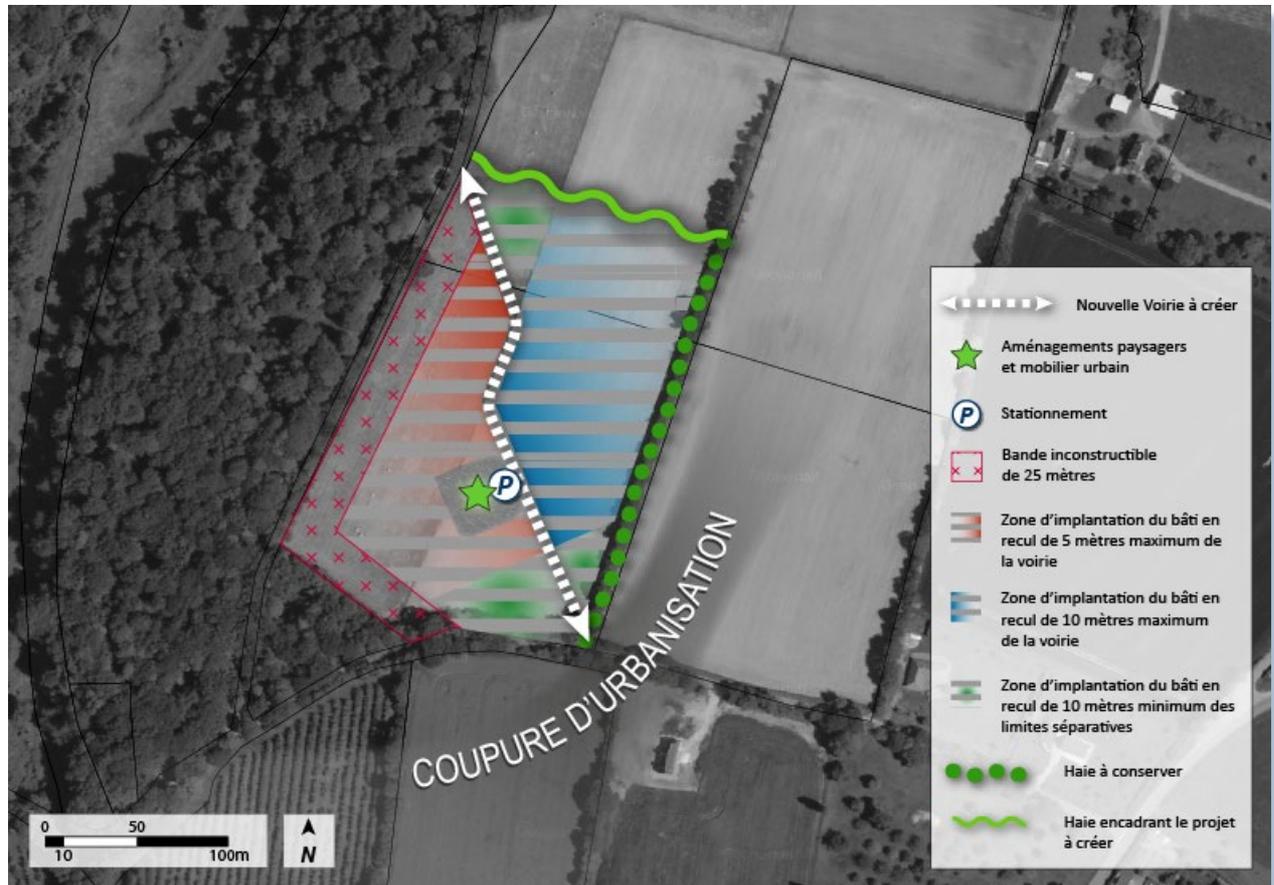
La création d'un nouveau hameau, s'est imposée pour soutenir une vie locale et favoriser le maintien et le renforcement des équipements au service des habitants afin d'endiguer une tendance forte aux déplacements vers Trouville-sur-Mer.

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 hors de ces contraintes, sur le plateau mais le long de la rue qui mène directement au centre bourg et aux équipements. Le choix du site est lié à cet accès ainsi qu'à la capacité d'assurer au mieux l'intégration paysagère du hameau. En raison de sa taille, l'impact sur l'agriculture reste faible et son intégration environnementale est assurée par des boisements existants maintenus et l'aménagement projeté.



3. SCHÉMA ET PARTI D'AMÉNAGEMENT



3.1 - PROGRAMMATION

Création d'une nouvelle voirie traversant le secteur, reliant le chemin du Bout du Haut à la rue Thomas Jean Montsaint.

Réalisation d'un espace public de convivialité (petite placette aménagée)

Implantation de part et d'autre de cette voirie nouvelle :

- d'environ 15/20 logements (individuels groupés) alignés sur la voirie et confinés par l'espace boisé;
- d'environ 8/10 logements (individuels) plus diffus, à l'amorce du hameau, assurant l'intégration paysagère.



Création d'au moins un équipement public.



3.2 - FONCTIONNEMENT VIAIRE

Raccorder le Chemin du Bout du Haut et la rue Jean Thomas Montsaint, par une voirie nouvelle sur laquelle viendra se greffer un élément de centralité. L'accès sur la rue Jean Thomas Montsaint est réalisé au sein d'un espace boisé classé : le boisement est assez lâche à cet endroit ; l'accès devra être assez étroit pour que sa réalisation ne porte pas atteinte à l'espace boisé classé.

3.3 - MORPHOLOGIE ET ARCHITECTURE

Assurer l'intégration paysagère par la préservation des haies séparatives et par la création d'une haie encadrant le projet, au Nord. Le secteur d'habitat et les équipements à réaliser seront structurés autour d'un espace de convivialité accueillant un stationnement et des aménagements paysagers.

L'architecture du bâti doit s'inspirer de l'architecture locale et ses éléments identitaires (cf. la définition donnée de l' « architecture du Pays Normand » au titre 1 du règlement « Dispositions Générales »). La hauteur maximale du bâti est établie à R+1+comble afin de favoriser l'insertion paysagère du hameau. Toujours dans cette optique un rideau paysager de type bocager optimisant l'intégration, constitué d'arbustes autochtones, sera réalisé autour du hameau.

3.4 - MODE DE RÉALISATION

L'opération sera réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble pour répondre aux enjeux de la loi Littoral concernant la notion de « hameau nouveau intégré à l'environnement ».

EXEMPLE D'AMENAGEMENT





4

LES DEPLACEMENTS



L'amélioration des transports et des déplacements est attendue au travers de trois orientations fondamentales qui résulteront de la mise en œuvre du PLU, mais également de mesures spécifiques et de partenariats.

Tout d'abord, la fluidité des déplacements sera assurée par un développement urbain lié à une organisation viaire adaptée.

A cette orientation, concourront :

- L'OAP de la Croix-Sonnet et de Tourgéville notamment, où le système viaire a été élaboré en prenant en compte les impacts de ces urbanisations sur le réseau existant et en privilégiant la fluidité interne les liaisons ;
- Les OAP concernant les centres-villes, qui prennent en compte la desserte locale et de transit;
- Les OAP d'aménagement, qui comprennent les espaces dévolus au stationnement résidentiel ou lié à l'activité économique.

Au-delà des conséquences des modes d'urbanisation retenus, des actions volontaristes sont envisagées, notamment autour du développement d'un schéma cohérent des mobilités douces (pour piétons, cyclistes et cavaliers) à l'échelle de la Communauté de Communes, tout en prévoyant des liaisons vers les territoires extérieurs.

Dans ce cadre, la promotion des mobilités douces sera assurée par :

- La prise en compte de leur place dans les nouvelles urbanisations, comme élément de liaison entre quartiers et espaces urbains et comme élément d'ouverture des nouveaux îlots vers l'extérieur ;
- Une meilleure interconnexion des éléments existants, dans le cadre de la mise en évidence de cheminements structurants, notamment le long du littoral et vers Pont-L'Evêque.

Enfin, la réflexion sur les transports collectifs et le stationnement, notamment en période touristique, sera menée avec l'Autorité Organisatrice des Transports (AOT) dans deux directions au moins :

- La desserte des futures urbanisations de la Croix-Sonnet, dans une perspective de réduction de la place de la voiture automobile dans les déplacements domicile-travail ;
- Le stationnement, la possibilité de recourir à des parcs-relais et de leur desserte vers les principaux lieux de résidence et de loisirs pour la population.

Ci-après : cartes des orientations concernant les transports collectifs et les circulations douces.



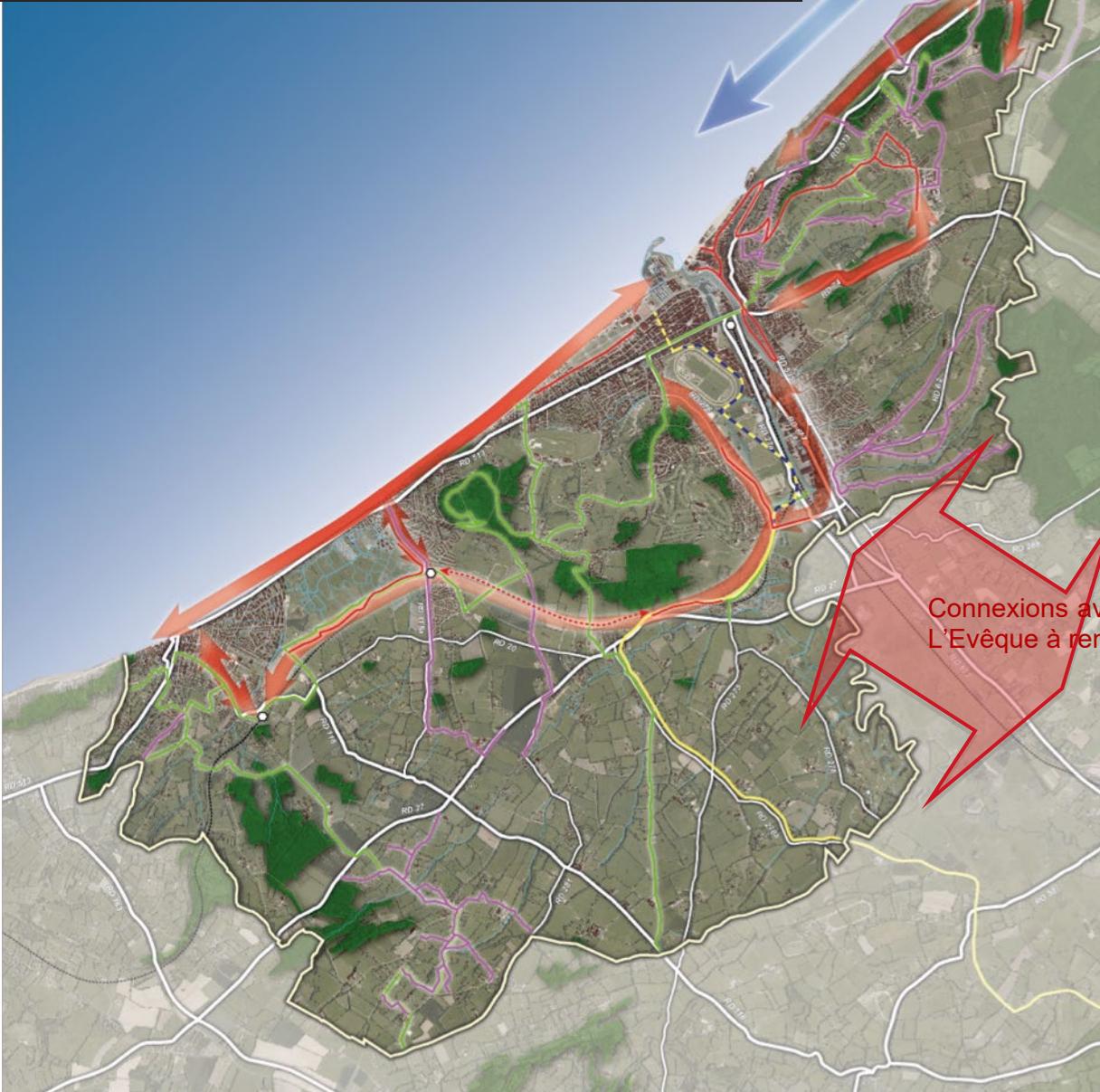
Principes de liaisons : Déplacements quotidiens



Général	Transports en commun	Circulations douces
Limite de la communauté de communes	Gare	Pistes cyclables ou bandes cyclables existantes
Cours d'eau	Voie ferrée	Piste cyclable projetée à classer en emplacement réservé
Principaux boisements	Gare routière	Voie verte (Réseau cyclable départemental)
	Lignes de BUS existantes	Voie verte (Principe de tracé)
Réseau routier	Principe de nouvelle connexion en TC à organiser (dans le cadre d'une amélioration de l'offre ferrée)	
RD principales	Principe de nouvelle desserte en TC à organiser ?	
RD secondaires	Principe de desserte en TC des principaux pôles générateurs de flux rétroalimentaux	Principe de liaison cyclable à créer ou à développer (continuité des itinéraires cyclables existants, création de connexions entre les pôles urbains et les nœuds intermodalité par le biais de pistes ou bandes cyclables, voire par le partage de la voirie)
Voirie de desserte	Pôles générateurs de flux existants ou futurs et créant un besoin d'intermodalité	
	Potentiel de multimodalité à favoriser	



Principes de liaisons : déplacements touristiques et de loisirs



Connexions avec Pont L'Evêque à renforcer

Général

- Cours d'eau
- Principaux boisements

Sites naturels remarquables

- Site inscrit
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2

Réseau routier

- RD principales
- RD secondaires
- Voirie de desserte

Liaisons maritimes

- Navette fluvio-maritime de l'estuaire de la Seine, reliant Le Havre - Honfleur - Deauville-Trouville

Circulations douces pédestres

- Chemins de Grande Randonnée
- Itinéraires pédestres balisés

Circulations douces

- Pistes cyclables ou bandes cyclables existantes
- Piste cyclable projetée à classer en emplacement réservé
- Voie verte (Réseau cyclable départemental)
- Voie verte (tracé possible)
- Voie verte + Piste cavalière
- Principe de liaison cyclable à créer ou à développer (continuité des itinéraires cyclables existants, création de connexions entre les pôles urbains et les nœuds d'intermodalité par le biais de pistes ou bandes cyclables, voire par le partage de la voirie)



5

L' HABITAT



En application de l'article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un PLU intercommunal élaboré par un EPCI ayant la compétence habitat, les orientations d'aménagement et de programmation du Plan Local d'Urbanisme « *En ce qui concerne l'habitat, [...] définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation. »

L'orientation présente constitue donc le plan d'action et de programmation pour la politique de l'habitat de la Communauté de Communes Cœur Côte fleurie.

Elle s'articule autour des objectifs suivants :

- Organiser la répartition de l'offre nouvelle
- Inciter à la rénovation et à l'amélioration du confort du parc existant
- Répondre aux besoins des publics défavorisés
 - grâce à la mobilisation des dispositifs existants
 - au moyens de réponses programmatiques
- Proposer une offre aux étudiants en formation sur le territoire
- Aider les opérateurs privés et sociaux à adapter les logements et à réaliser des logements neufs accessibles
- Préciser les indicateurs d'évaluation à mettre en œuvre par l'observatoire de l'habitat

Elle prévoit également l'évaluation des moyens financiers nécessaire à sa mise en œuvre

1 - LES OBJECTIFS ET PROGRAMME D'ACTION

A. Chiffrer et Organiser la répartition de l'offre nouvelle

1. Objectifs :



- 3 000 logements d'ici à 2030, dont 2 000 résidences principales, soit environ 167 logements / an ;
- dont 25 %, soit 750 logements en accession aidée ou logement locatif social.

2. La répartition de l'offre

	Construction neuve	Financements aidés
Trouville/Mer-Touques-Villerville	1 050	270
Deauville-Saint Arnoult	1 150	300
Bénerville/Mer-Blonville/Mer-Tourgeville-Villers/Mer	750	165
Saint-Pierre-Azif - Vauville	50	15
TOTAL	3 000	750

B. Inciter à la rénovation et à l'amélioration du confort du parc existant grâce à la mise en place d'une OPAH multithématique

1. Objectifs pour la mise en œuvre d'une OPAH

Cette OPAH multi-thématique, en application des axes prioritaires d'intervention de l'ANAH, concernera d'abord la réduction de la précarité énergétique des propriétaires les plus modestes, mais également :

- La lutte contre l'habitat insalubre ou de mauvaise qualité (ex : logements mérulés) ;
- La réduction de la vacance ;
- Le développement du parc de logements à loyers maîtrisés ;
- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie ;



- La poursuite de la politique de ravalement des façades : objectif de 40 ravalements de façades par an, avec la mise en place d'une charte chromatique, tenant compte des démarches déjà mises en place par plusieurs communes.

Les objectifs chiffrés à 2030 sont d'intervenir sur 550 logements environ, dans le cadre d'une répartition à hauteur de 220 logements de propriétaires occupants et 330 logements de propriétaires bailleurs

2. La mise en œuvre de l'OPAH

- Une étude pré-opérationnelle permettra d'affiner les objectifs et de les ventiler entre les différents thèmes (certaines thématiques ont vocations à se cumuler).
- Un dispositif de suivi-communication adapté aux objectifs sera mis en place.
- Pour le logement des seniors, des diagnostics personnalisés seront proposés à titre gratuit pour des ménages dont les revenus imposables sont inférieurs à 30 000 € annuels, ainsi que des propositions d'adaptation du logement.

3. Les aides financières de la Communauté de Communes de Cœur Côte Fleurie en complément des aides de l'ANAH

Elles sont accordées au maximum 1 fois tous les 9 ans. Seuls les objectifs d'amélioration énergétique et d'adaptation peuvent donner lieu à des aides cumulées.

- Pour les logements à loyer conventionné : 15 % du montant des travaux dans la limite de 3 500 € par logement.
- Pour les logements à loyer intermédiaire : 10 % du montant des travaux dans la limite de 2 500 € par logement.
- Pour les opérations de fusion de petits logements : 20 % du montant des travaux dans la limite de 5 000 € par logement une fois fusionné.
- Pour les travaux d'adaptation dans le parc de propriétaires occupants aux besoins des seniors : 10 % du montant des travaux dans la limite de 2 500 € par logement.

C. Répondre aux besoins des publics mal logés ou défavorisés



1. Le logement des saisonniers

Réaliser une maison des saisonniers sur le territoire, le cas échéant en mutualisant cet équipement avec des logements destinés, en basse saison, aux étudiants.

2. Le logement des publics défavorisés

Poursuivre le soutien de la Communauté de Communes au Fonds de Solidarité pour le Logement, qui permet d'aider les publics éligibles à accéder et à se maintenir dans les lieux (logements publics comme privés) grâce à des subventions et/ des prêts.

Poursuivre les actions de la sous-commission locale de la CODESI de Lisieux

Programmer des logements répondant aux besoins des publics ayant du mal à se loger sur le territoire, en particulier les jeunes familles :

- Encadrer, par le règlement du PLU, la programmation des nouvelles opérations :
 - à Blonville-sur-Mer, Bénerville-sur-Mer et Trouville-sur-Mer : obligation dans certains secteurs de réaliser 30 % de logements sociaux pour actifs (locatifs sociaux ou en accession : PSLA, accession sociale des bailleurs sociaux, PPAS ou PLUS) dans les nouvelles opérations
 - à Blonville-sur-Mer en secteur dense : obligation de réalisation 50 % de logements de plus de 50m² dont la moitié au moins de plus de 70 m²
 - à Tourgéville : identification de secteurs devant être totalement dédiés à des logements intermédiaires locatifs en PLS ou en accession (prix inférieurs d'au moins 20 % à celui du marché neuf soit de l'ordre d'un maximum de 4 000 Euros/M2 en 2013, pour des acquéreurs résidents principaux)
 - à Villers-sur-Mer : obligation de réaliser 80 % de logements locatifs sociaux ou en accession sociale dans certains secteurs.
- Négocier avec les promoteurs privés pour inclure dans les opérations de construction et/ou d'aménagement un nombre significatif de logements en accession aidée, susceptibles d'être acquis avec le bénéfice d'un prêt à taux zéro s'il perdure en 2013, ou d'un Prêt d'Accession Sociale.
- Mettre en œuvre la convention d'action foncière avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) pour assurer un portage foncier dédié à des opérations de logements intermédiaires.



- Mettre en œuvre une démarche d'observation foncière du territoire suivi d'une démarche d'élaboration d'une stratégie foncière afin d'anticiper des opportunités et ainsi permettre la réalisation des objectifs décrits dans le PLU. Cela se traduira par la mise en place d'outils favorisant la maîtrise foncière publique quand elle s'avèrera nécessaire.

Donner la priorité, dans la politique d'attribution des logements sociaux, aux ménages actifs détenant un emploi dans le territoire de la Communauté de Communes.

Mettre en place des aides financières en accompagnement de cette programmation :

- Une aide financière de la CCCCCF sera attribuée pour les ménages primo accédant dont la personne la plus âgée du ménage a moins de 40 ans, au maximum de 5 000 € / logement, avec deux options possibles :
 - Une aide à l'opérateur, sous certaines conditions (détermination par la CCCCCF d'une taille de lot et d'un prix de vente maximum).
 - Une subvention aux ménages, assortie d'un délai de revente minimum
- Pour les logements locatifs aidés, une aide forfaitaire de la CCCCCF sera attribuée par logement, modulée selon le mode de financement :
 - pour un logement PLUS, subvention moyenne de l'ordre de 2500 € par logement
 - pour un logement PLA-I, subvention moyenne de l'ordre de 4500 € par logement
- L'aide peut, le cas échéant, être remplacée par un apport en foncier.

D. Proposer une offre aux étudiants en formation sur le territoire

1. Objectif :

Répondre au besoin des étudiants des formations proposées sur le territoire.

2. Actions :



Organiser une offre en rotation avec les saisonniers dans les logements saisonniers ou étudiants (cf. exemple à Villers-sur-Mer) : utilisation complémentaire des locaux.

E. Faciliter l'évolution des logements des personnes âgées du territoire

1. Objectif :

L'objectif de la Communauté de Communes Coeur Côte Fleurie n'est pas d'accueillir davantage de personnes âgées, mais de faciliter l'amélioration des logements et donc le maintien au domicile des personnes âgées.

2. Actions :

Mettre en place une OPAH multithématique (cf. supra) qui participera à l'amélioration des logements, notamment des personnes âgées.

La programmation des résidences pour personnes âgées, dépendantes ou non, au-delà des projets actuellement connus, sera donc limitée à des besoins spécifiques, notamment dans le secteur social.

F. Aider les opérateurs à réaliser des logements accessibles

1. Objectif :

- renforcer l'offre adaptée et accessible aux personnes à mobilité réduite en complément des obligations légales, à proximité des lieux de vie :
 - Dans le cadre de l'OPAH pour adaptation des logements existants dans le parc privé ou public : au minimum 10/an
 - Dans le cadre de la construction neuve au titre de l'accessibilité : 50% des opérations réalisées en Centre-Ville.

2. Actions :

- Négociation avec les opérateurs pour que 50% des opérations réalisées en Centre Ville (UA) soient réalisées « accessibles »



- Aides financières :
 - Pour le logement neuf aidé (LLS ou accession aidée), au titre du surcoût des logements accessibles: 10 % du coût des travaux d'ascenseur dans la limite de 1000 euros par logement desservi.

G. Rénover et requalifier les quartiers anciens dégradés

Sans objet compte-tenu des caractéristiques spécifiques du parc et des quartiers des communes de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie.

H. les indicateurs d'évaluation a mettre en œuvre par l'observatoire de l'habitat

INDICATEUR	SOURCE
constructions neuves commencée/an	SITADEL - DREAL
Logements détruits	COMMUNES - CCCCCF – PD/PC
LLS commencés /an	DDTM
Logements en Accession aidée commencés/an	ORH
Taille des logements construits	RGP INSEE
Logements accessibles construits	CCCCF
Logements adaptés dans le cadre de l'OPAH	OPAH
Logements ayant commencé des travaux visés par l'OPAH	OPAH
Classement par objectifs de l'OPAH	OPAH
Taille des ménages	RGP INSEE
Evolution des logements dont le niveau de confort ne répond pas aux normes sanitaires de base	RGP INSEE
Résidence principale/Résidence secondaires	RGP/INSEE



Taux de présence/équivalent habitant hors tourisme marchand	RGP / ANALYSE
Equivalent habitant tourisme marchand inclus	RGP / ANALYSE

Finalités de l'observatoire de l'habitat :

- exploiter et analyser régulièrement les données de cadrages sur l'évolution du marché local de l'habitat afin d'anticiper, si nécessaire, une réactualisation des objectifs du PLH
- Disposer d'indicateurs actualisés pour suivre la mise en œuvre du PLH : moyens mis en place, impact des actions, résultats.

I. Dispositif de pilotage

Des groupes de travail de réflexion partenariaux, notamment avec les services de l'Etat, seront organisés afin d'affiner les indicateurs et le suivi du PLH dans le cadre de la constitution de l'outil d'observation du logement communautaire.

Afin de mieux mobiliser les partenaires du développement résidentiel de la Communauté de Communes, celle-ci considère comme essentiel de faire de ces groupes de travail l'un des axes d'investigations complémentaires de son outil d'observation dès 2013, avec une présentation ciblée à mi chemin du présent PLH conformément aux textes en vigueur.



2 L'ÉVALUATION DES MOYENS FINANCIERS

OBJECTIFS		PROGRAMMATION	ESTIMATION
OPAH	Multithématique hors adaptation	540 logements (environ 3500 € / logt en moyenne)	1 890 000 €
OPAH	Adaptation des logements	180 logements (2500 € / logt)	450 000 €
LOGEMENT AIDE	Accession Aidée	500 logements (5000 € / logt)	2 500 000 €
LOGEMENT AIDE	PLS/PLUS	200 logements (2500 € / logt ou aide foncière/ apport en nature)	500 000 €
LOGEMENT AIDE	PLAI	50 logements (4500 € / logt ou aide foncière/ apport en nature)	225 000 €
ACCESSIBILITE	Construction neuve en logement aidé en centre ville	250 logements environ (1000 € / logt)	250 000 €
TOTAL HORS LOGEMENT DES SAISONNIERS A 2030			5 815 000 € soit environ 323 000 € / an