

PIECE C

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

REVISION GENERALE



APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 24 juin 2025,
Le Maire



NEAPOLIS Atelier d'Urbanisme
3 Allée du Green- 14520 PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN
neapolis@orange.fr



Atelier de Paysage et d'Urbanisme
Hameau de la Rivière- 4 rue Panorama- 14390 PETITVILLE
Accusé de réception en préfecture
014-2134093817250625-D25-37c-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

COMMUNE D'Houlgate - OAP



Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-87c-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

SOMMAIRE

1. CARTOGRAPHIE DES OAP	3
2. LES OAP THÉMATIQUES	4
2.1. Le végétal : Entre bocage et balnéaire, quand la nature compose le territoire	4
OAP 1 : Palette végétale «Balnéaire»	5
OAP 2 : Palette végétale «Bocage»	5
2.2. Les vues : Protéger la lecture du territoire et dévoiler les paysages	6
OAP 3 : La rue Baumier et les 100 marches	7
OAP 4 : La route de la Corniche	13
OAP 5 : La route de Trouville (D513)	14
OAP 6 : Les vestiges de la Seconde Guerre Mondiale	15
OAP 7 : L'Avenue Foucher de Careil	16
3. LES OAP DE SECTEURS	17
OAP 8 : La Cour Ferray	18
OAP 9 : Route de Trouville	19
OAP 10 : La Vallée	21
OAP 11 : Les Chevaliers	22
OAP 12 : L'entrée de ville	23



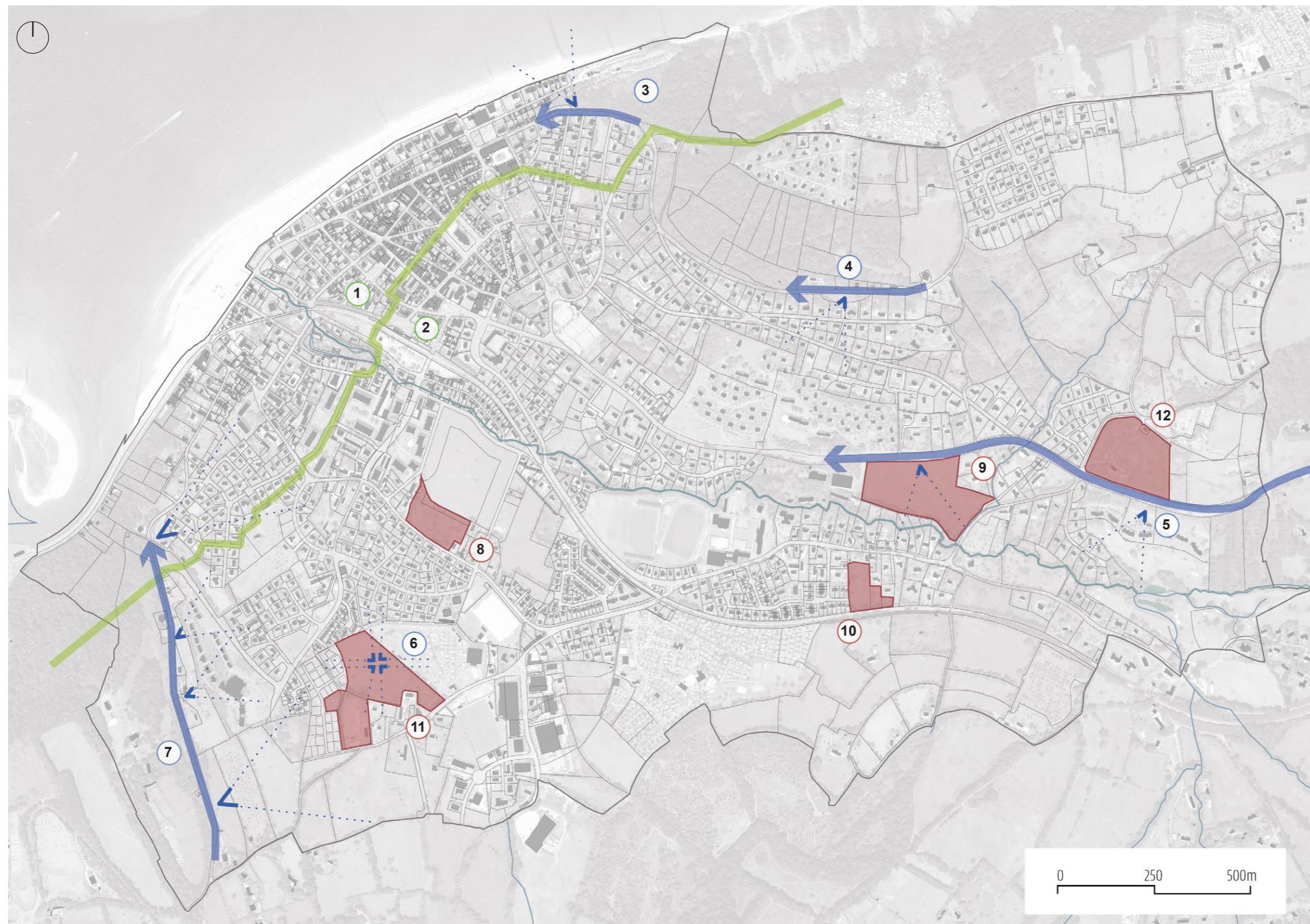
Atelier d'Urbanisme
3 Allée du Green – 14 520 PORT-EN-BESSIN
neapolis@orange.fr



Atelier de Paysage et d'Urbanisme
Hameau de la Rivière - 4 rue panorama - 14390 PETIVILLE
atelier@zenobia.fr

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37c-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

1. CARTOGRAPHIE DES OAP



Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37c-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

2. LES OAP THÉMATIQUES

Le végétal : Entre bocage et balnéaire, quand la nature compose le territoire



Qu'elles soient locales ou non, les plantes nous racontent des histoires, créent des ambiances particulières et sont indispensables aux humains et à la faune locale.

Les orientations décrites ici ont pour but de maintenir sur le territoire deux ambiances paysagères typiques de la commune

- Le paysage balnéaire;
- Le paysage bocager.

Ces palettes végétales devront être respectées au maximum pour chaque nouveau projet, construction ou implantation d'espace végétalisé.

Chaque projet de construction ou d'aménagement, dans le cadre de sa notice paysagère, justifiera de la bonne prise en compte de ces palettes.

Dans le secteur inhérent à l'OAP 1 (Palette Balnéaire), la notice paysagère devra être en conformité à 60% avec la palette végétale. Dans le secteur inhérent à l'OAP 2 (Palette Bocage), la notice paysagère devra être en conformité à 50 %.

En cas d'impossibilité spécifique (sol, hydrographie...), la notice devra expliquer et justifier cela et pourra déroger à la règle.

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37c-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

OAP 1 Palette Balnéaire

Palette végétale exhaustive, avec tolérance sur l'espèce si elle appartient au même genre botanique que l'une des essences présentées ci-dessous :



Pinus pinea



Pinus nigra



Ficus carica

OAP 2 Palette Bocage

Palette végétale exhaustive, avec tolérance sur l'espèce si elle appartient au même genre botanique que l'une des essences présentées ci-dessous :



Acer campestre



Ulmus X resista



Alnus glutinosa



Pinus sylvestris



Pinus maritima



Quercus robur



Crataegus monogyna



Eucalyptus parvifolia



Tamarix gallica



Corylus avellana

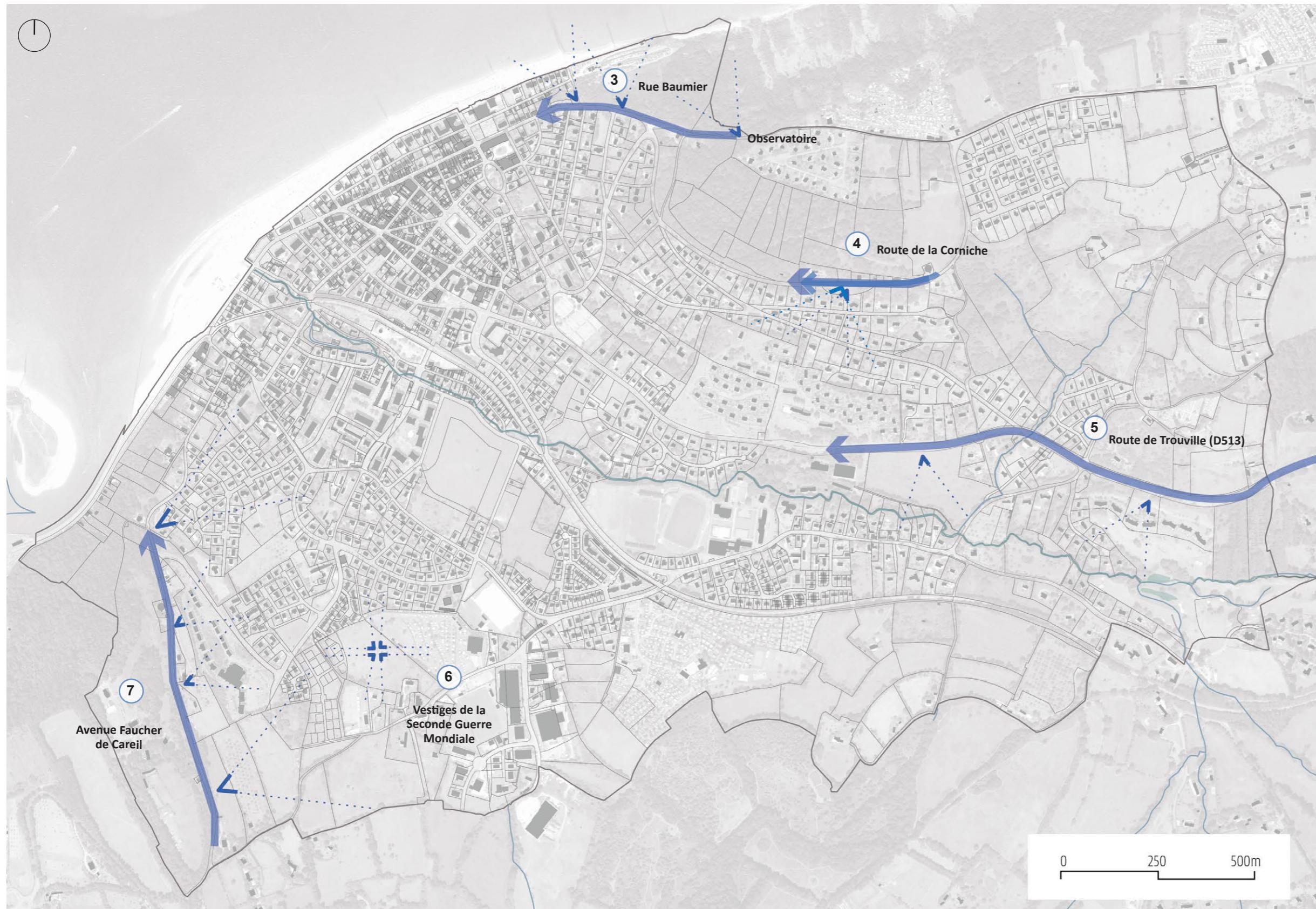


Prunus avium

Accusé de réception en préfecture
014-21140381-20250625-D25-37c-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

2. LES OAP THÉMATIQUES

Les vues : Protéger la lecture du territoire et dévoiler les paysages



Les études ont identifié plusieurs points de vues qui offrent des paysages ou éléments paysagers emblématiques du territoire, depuis les routes et les hauteurs de la commune. Ce sont :

- Des panoramas sur la mer ou le littoral;
- Des vues sur les paysages de la vallée du Drochon;
- Des vues sur le patrimoine de la commune.

Leur identification ici servira à la protection, la conservation et la mise en valeur afin que tous, habitants et visiteurs, puissent en profiter.

A chaque projet, il conviendra de prendre en compte ces cônes de vue pour les préserver et les mettre en valeur :

- Lors de travaux de plantations d'arbres ou d'arbustes;
- Lors de projets d'aménagement ou de construction;
- Lors des travaux d'entretien;
- Lors d'implantation de panneaux publicitaires ou d'enseignes.



Séquence boisée existante opacité proche de 100% = les pages 8 à 12 décrivent les vues à conserver et/ou améliorer

1/1 Séquence boisée existante opacité proche de 80% = les pages 8 à 12 décrivent les vues à conserver et/ou améliorer

L'entretien de la strate arborée et arbustive est indispensable pour assurer un couvert racinaire à la parcelle et participer à la stabilité des sols.

Les surfaces devront accueillir une strate herbacée et/ou végétale pour réduire le ruissellement.

Chaque projet d'aménagement ou de construction, dans le cadre de sa notice paysagère, justifiera de la bonne prise en compte des points de vue remarquables identifiés dans l'OAP 3 et des mesures prises pour les préserver et/ou les mettre en valeur. Toutes les règles pré-citées sont valables sur l'existant, où un entretien permanent est nécessaire afin de maintenir, conforter et/ou améliorer la situation.

La strate végétale devra impérativement être maintenue. Le remplacement des végétaux morts ou dépérissants est obligatoire. Un entretien régulier des strates végétales est nécessaire.

Accusé de réception en préfecture
014211403381-20250625-D25-37c-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

OAP 3 Depuis la rue Baumier et les 100 marches
SECTEUR DE L'OBSERVATOIRE

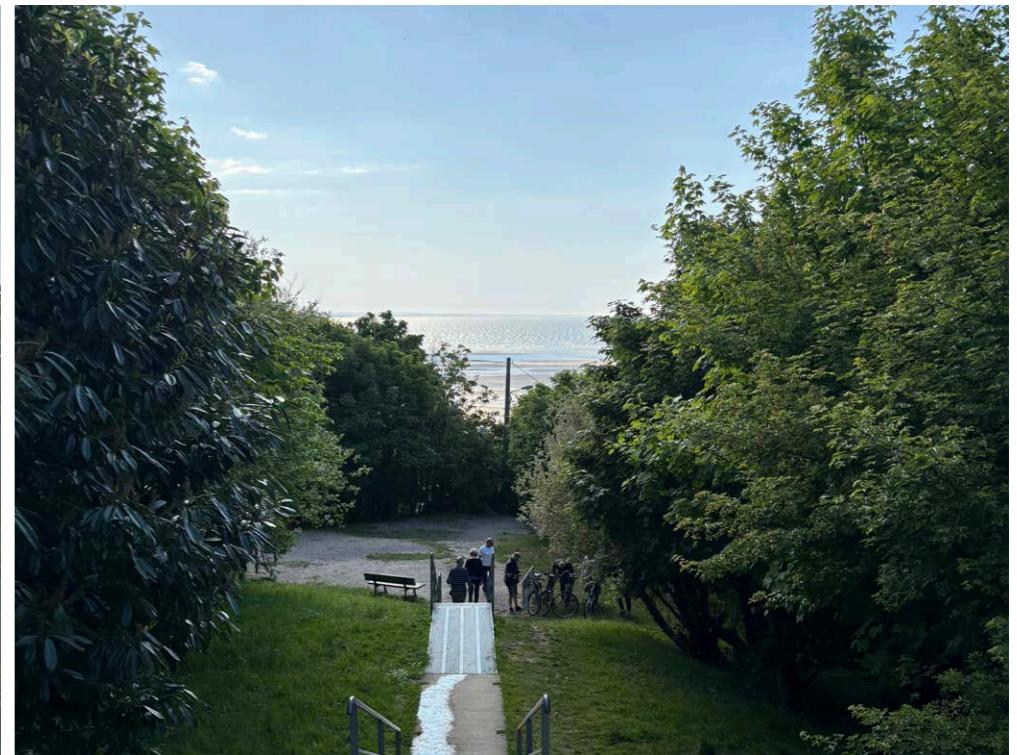
Toutes les vues présentées devront être conservées.



Vue existante depuis l'observatoire vers le nord
> Lecture de l'horizon de la mer et d'une large bande de mer



Vue existante depuis l'observatoire vers l'ouest
> Lecture de territoire, de la baie de la dives, de la colline boisée Av Faucher de Careil
> Lecture de l'horizon de la mer



Vue existante depuis les escaliers de l'observatoire
> Lecture de la plage et de la mer en fond de perspective



Vue existante en haut de l'escalier en bois
> Fermeture totale des vues sur le paysage



Vue existante en bas de l'escalier en bois
> Lecture de la plage et de la mer en fond de perspective



Vue existante au niveau de l'intersection rue Baumier et rue Rochereau
> Lecture de la plage et de la mer en fond de perspective, façon fenêtre paysagère

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37c-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

OAP 3 Depuis la rue Baumier et les 100 marches
SECTEUR DE LA RUE BAUMIER

Toutes les vues présentées devront être conservées.



Vue existante depuis la rue Baumier vers l'ouest
> Lecture de la plage et de la mer en fond de perspective



Vue existante depuis la rue Baumier vers l'ouest
> Lecture d'un large panorama sur la plage et la mer



Vue existante depuis la rue Baumier vers l'ouest, au niveau des 100 marches
> Lecture d'un large panorama sur la plage et la mer
> Continuité de ligne d'horizon de la mer



Vue existante après le départ des 100 marches vers l'ouest
> Lecture semi-continue de la ligne d'horizon de la mer avec quelques intermittences végétales.



Vue existante dans la partie basse de la rue Baumier, vers l'ouest
> Lecture des villas et d'une faible portion de la mer



Vue existante dans l'alignement de la rue des Bains
> Lecture urbaine sur les villas et sur la colline de l'avenue Faucher de Careil

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37c-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

OAP 3 Depuis la rue Baumier et les 100 marches
SECTEUR DE LA RUE BAUMIER

Toutes les vues présentées devront être conservées.



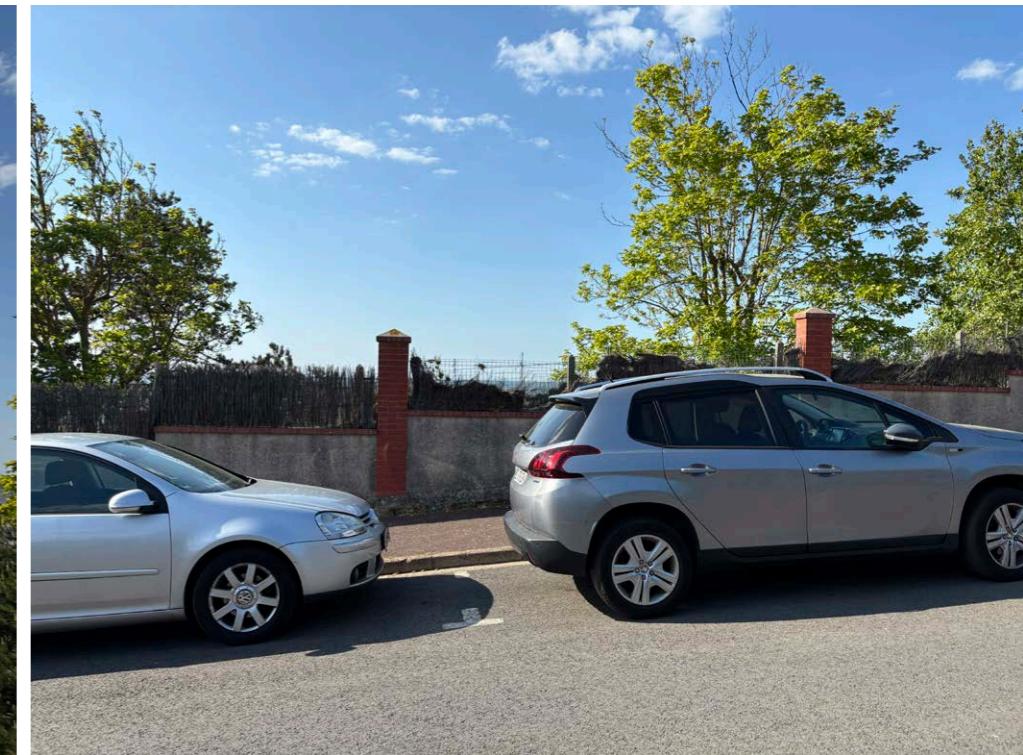
Vue existante depuis la rue Baumier vers l'ouest

> Lecture jardinée, puis lecture du cordon des villas balnéaires et enfin de la plage et de la mer en fond de perspective



Vue existante depuis la rue Baumier vers l'ouest

> Lecture jardinée, puis lecture du cordon des villas balnéaires et enfin de la plage et de la mer en fond de perspective
(même vue sans la clôture)



Vue existante depuis la rue Baumier vers l'ouest.

> Faible perception de la mer et de sa ligne d'horizon



Vue existante depuis la rue Baumier vers le nord

> Lecture discrète révélant la présence de la mer

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37c-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

OAP 3 Depuis la rue Baumier et les 100 marches
SECTEUR DES 100 MARCHES

Toutes les vues présentées devront être conservées.



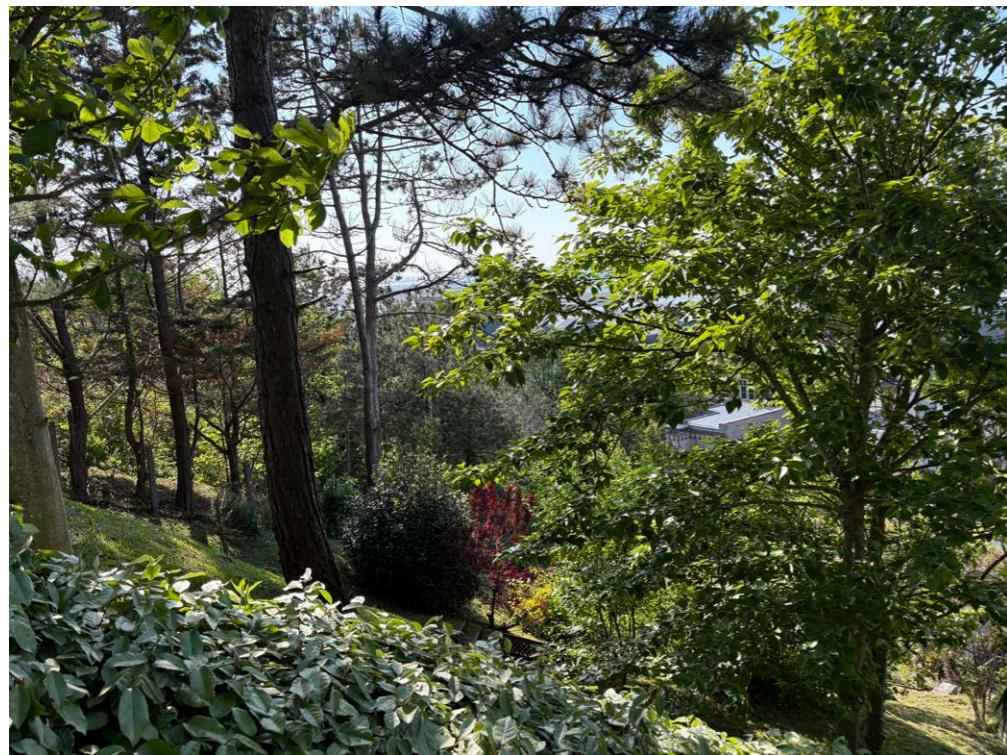
Vue existante depuis le haut des 100 marches, vers l'ouest
> Lecture d'un large panorama sur la plage et la mer



Vue existante depuis la rue Baumier vers le nord
> Continuité de ligne d'horizon de la mer



Vue existante depuis la rue Baumier vers l'est
> Lecture d'un large panorama sur la plage et la mer puis disparition



A mi-hauteur, vers l'ouest
> Lecture jardinée avec notion de transparence végétale, révélant là et là les villas



A mi-hauteur, vers le nord
> perspective des 100 marches à conserver vers l'épis

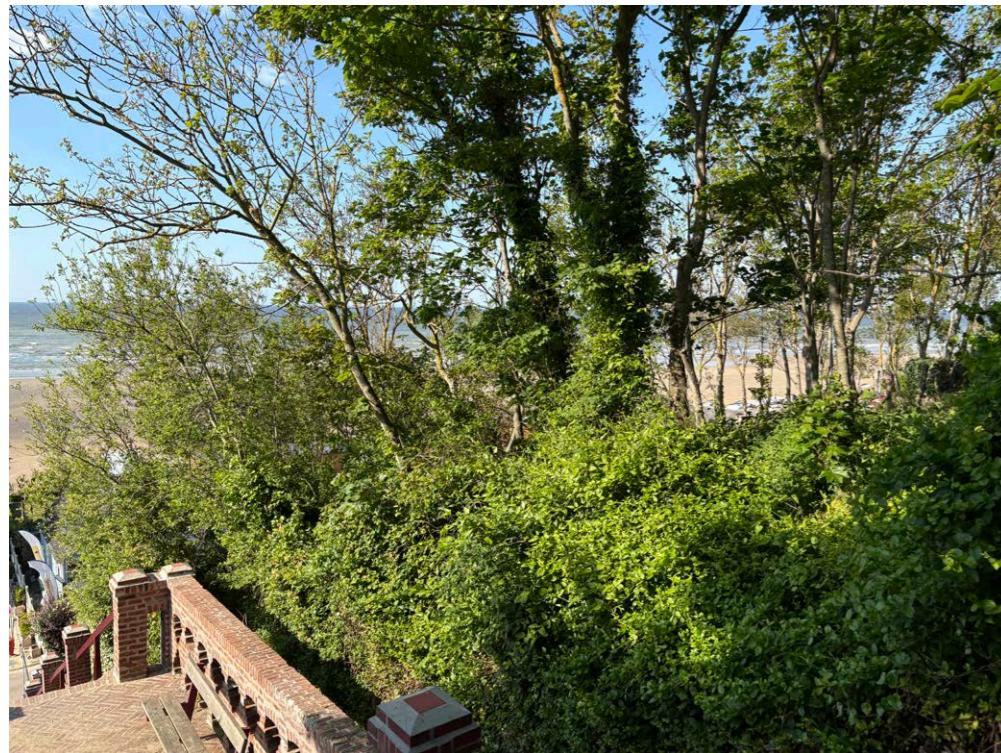


A mi-hauteur, vers l'est
> Strate arbustive récente qui referme les vues paysagères

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37c-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

OAP 3 Depuis la rue Baumier et les 100 marches
SECTEUR DES 100 MARCHES

Toutes les vues présentées devront être conservées.



A mi-hauteur, vers l'est

> Notion de transparence végétale à conserver



A mi-hauteur, vers le nord

> Lecture des parties supérieures des villas



A mi-hauteur, vers l'est

> Lecture directe sur la zone du camping où un traitement végétal est souhaité pour réduire les vues sur le premier plan

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37c-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025



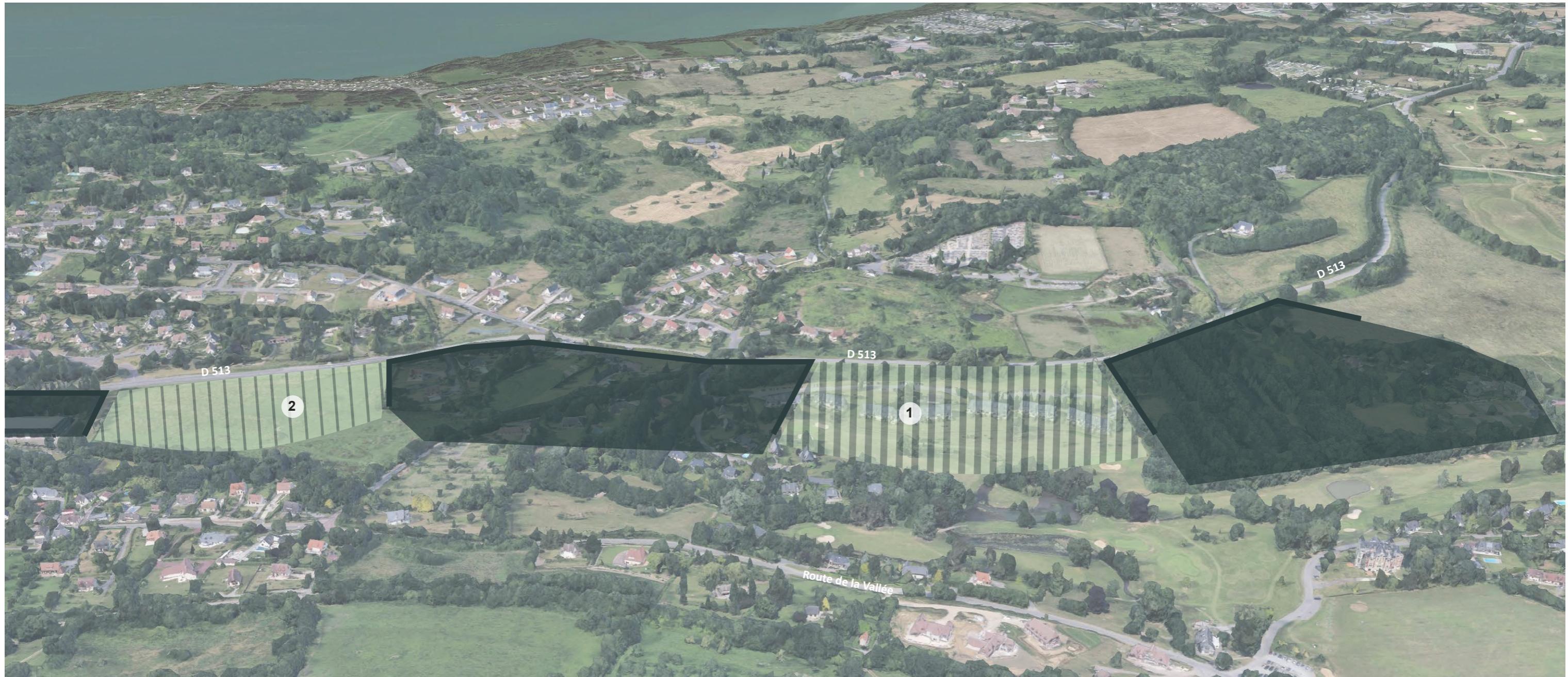
Séquence boisée existante, opacité 100% actuellement, la hauteur et la densité seront à gérer pour réouvrir ce point de vue historique sur la ville à hauteur de 50% de perméabilité visuelle

Séquence arbustive existante, opacité 100% à réouvrir dans sa totalité à hauteur de 50% de perméabilité visuelle

1 Point de vue à recréer et à mettre en valeur

Chaque projet d'aménagement ou de construction, dans le cadre de sa notice paysagère, justifiera de la bonne prise en compte des points de vue remarquables identifiés dans l'OAP 4 et des mesures prises pour les préserver et/ou les mettre en valeur. Toutes les règles pré-citées sont valables sur l'existant, où un entretien permanent est nécessaire afin de maintenir, conforter et/ou améliorer la situation.

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37c-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025



Séquence boisée existante, opacité 100% à conserver depuis l'espace public (D513) et à hauteur d'homme

1 Séquence ouverte existante, visibilité 80% à conserver (percées visuelles en ponctuation à maintenir) depuis l'espace public (D513) et à hauteur d'homme

2 Séquence ouverte existante, visibilité 50% à conserver depuis l'espace public (D513) et à hauteur d'homme

Chaque projet d'aménagement ou de construction, dans le cadre de sa notice paysagère, justifiera de la bonne prise en compte des points de vue remarquables identifiés dans l'OAP5 et des mesures prises pour les préserver et/ou les mettre en valeur. Toutes les règles pré-citées sont valables sur l'existant, où un entretien permanent est nécessaire afin de maintenir, conforter et/ou améliorer la situation.

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37c-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025



Strate arbustive et arboré suffisamment ouverte (70 %) afin de mettre en valeur les vestiges et offrir des points de vues depuis ce dernier sur le territoire

Cônes de vues depuis les vestiges à maintenir et à renforcer

Chaque projet d'aménagement ou de construction, dans le cadre de sa notice paysagère, justifiera de la bonne prise en compte des points de vue remarquables identifiés dans l'OAP 6 et des mesures prises pour les préserver et/ou les mettre en valeur. Toutes les règles pré-citées sont valables sur l'existant, où un entretien permanent est nécessaire afin de maintenir, conforter et/ou améliorer la situation.

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37c-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025



Séquences boisées existantes à maintenir

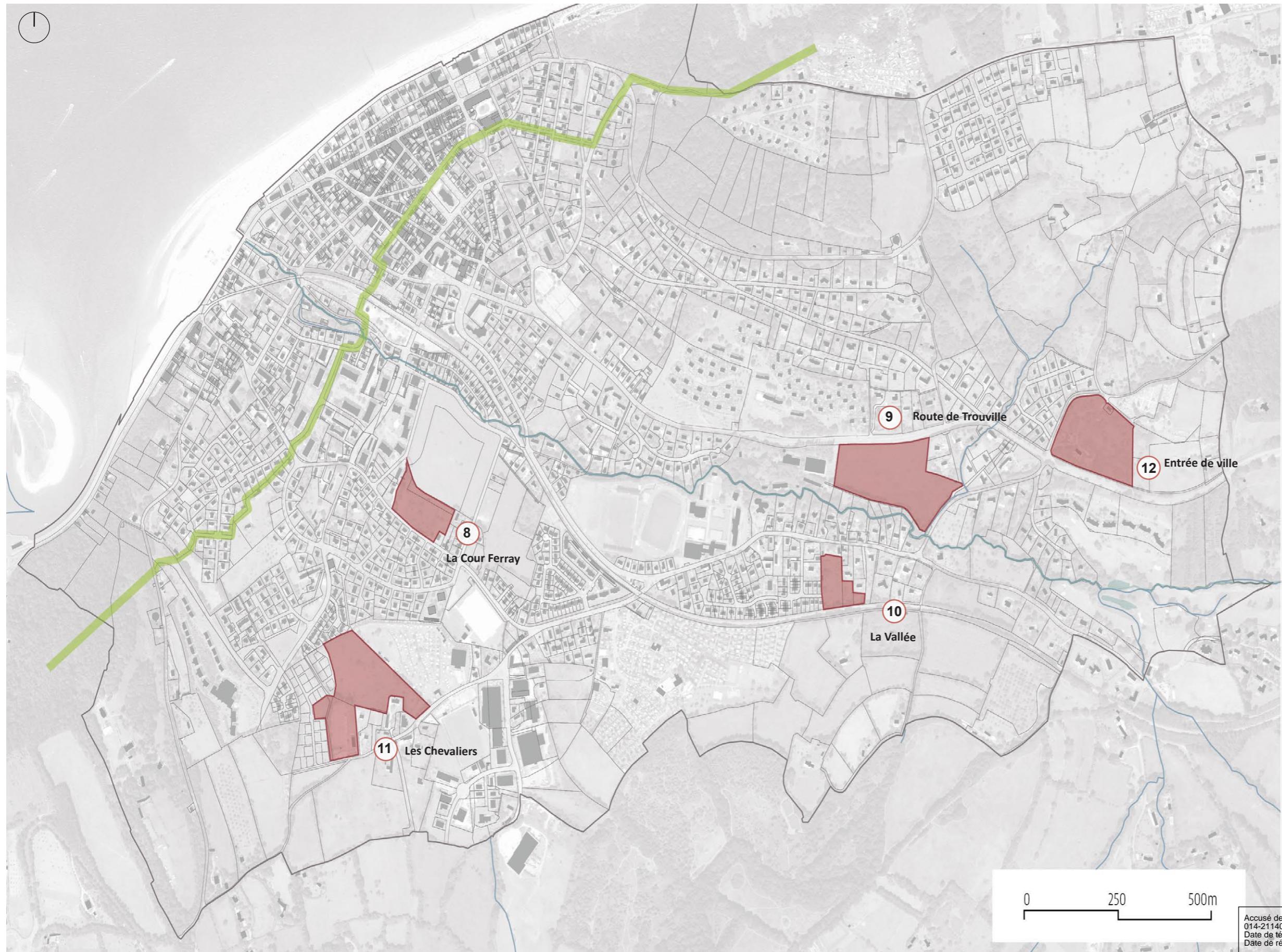
Séquences ouvertes à maintenir, visibilité 100% depuis l'espace public (Avenue Foucher de Careil) et à hauteur d'homme

1 Point de vue à mettre en valeur avec la création d'un belvédère. Tous les projets situés en contre-bas devront justifier du respect et de la préservation de ce point de vue sur la mer, sur la ville et les collines.

Chaque projet d'aménagement ou de construction, dans le cadre de sa notice paysagère, justifiera de la bonne prise en compte des points de vue remarquables identifiés dans l'OAP 7 et des mesures prises pour les préserver et/ou les mettre en valeur. Toutes les règles pré-citées sont valables sur l'existant, où un entretien permanent est nécessaire afin de maintenir, conforter et/ou améliorer la situation.

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37c-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

3. LES OAP DE SECTEURS



Les études ont permis d'identifier des surfaces au cœur du territoire permettant de répondre aux enjeux de densification et de création d'équipements publics afin d'affirmer l'urbanité de la commune.

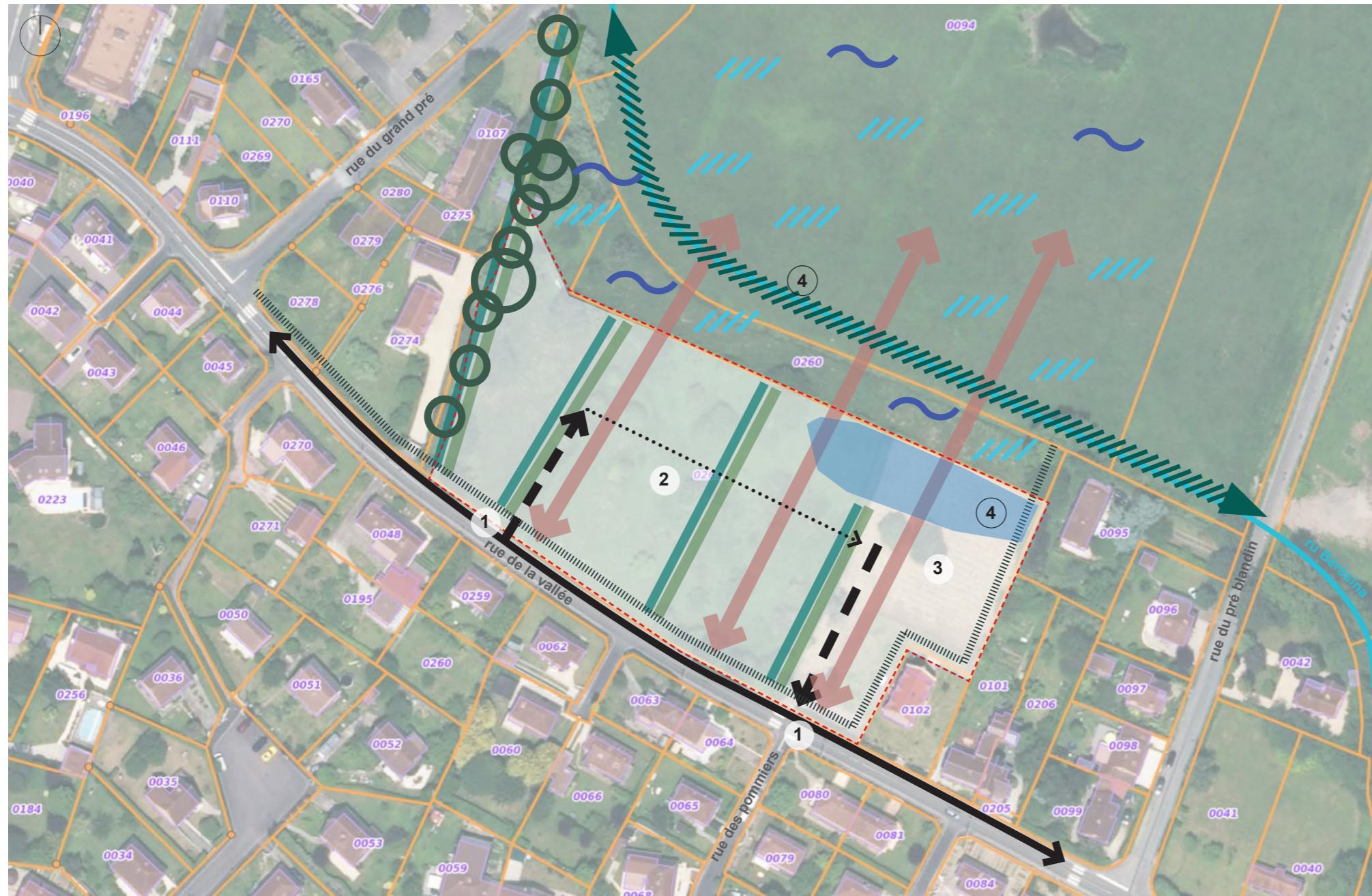
Au nombre de cinq, ces OAP devront suivre les indications suivantes :

- S'insérer paysagèrement dans le paysage en respectant les palettes végétales et les orientations de vues décrites précédemment dans ce document;
- Mettre en valeur les points de vues et les éléments paysagers de la commune;
- Faire attention aux connexions et dessertes afin de ne pas surcharger la trame viaire existante;
- Les connexions, cohérences viaires, sens de circulation et raccordements sur les RD devront être validés par l'ARD (Agence Routière Départementale).
- Les profils de voirie devront respecter les impératifs sécuritaires et sanitaires (SDIS, secours) et les gabarits en cohérence avec la densité et la typologie des habitats attendus;
- Les gabarits des constructions attendues devront respecter les orientations paysagères de ce document.

Pour les 5 OAP sectorielles, il est rappelé les principes génériques demandés :

- > Imposer l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelables dans les projets, tout en veillant à une insertion qualitative, pour les OAP 9, 11 et 12
- > Rappel du caractère obligatoire du raccordement des constructions au réseau d'assainissement des eaux usées pour toutes constructions ou installations nouvelles.
- > Rappel des obligations de la loi LOM pour une meilleure prise en compte par les aménageurs
- > Rappel de la nécessité que les pétitionnaires et porteurs de projets d'aménagement se rapprochent du service Mobilités de NCPA pour les connexions douces les plus efficaces.

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-025-776-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025



Emprise de l'OAP

Frange arborée structurante
& Noue à créer

Bandes de 3 m à préserver pour le traitement des trottoirs et du cadre de vie (massifs, noues...)

Structure viaire existante (rue de la Vallée)

Structure viaire et connexions principales à établir.

Structure viaire et connexions secondaires à établir



Haie arborée existante à préserver et renforcer

Ouverture visuelle à préserver (50% de porosité à obtenir avec au moins 3 ouvertures visuelles pouvant accueillir des jardins, parkings, allées, ...)

Trame verte et bleue et liaison douce, largeur 10 m (mise en valeur hydraulique et paysagère)

Présence d'une zone humide au sens de la législation (code de l'environnement) sur le terrain. Le porteur du projet devra redéfinir en amont des démarches d'urbanisme la délimitation de la zone humide et devra prendre en compte le code d'environnement (dont la démarche ERC). Emprise définie par l'étude de délimitation des zones humides.

Caractère inondable au nord du secteur, avec zone humide.

CONTEXTE

Cette zone en cœur de ville fera l'objet d'une densification avec la création de futurs logements. Elle sera structurée par un réseau viaire et une trame paysagère et hydraulique. Elle bordera le Pré Blandin au nord, classé zone NI au PLU.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,08 ha (équale à la zone 1AU)

Programmation : Logement collectif avec une très forte ambition de programme en lien avec les seniors et le « bien-vieillir » et/ou PLS (Prêt Locatif Social) avec exclusion T1

Densité moyenne de logement définie par le SCOT : 20 logements/Ha

Densité brute : Entre 30 et 45 logements

Échéancier : Horizon 2025-2031

DESSERTE

- Principe de bouclage avec voie à sens unique

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Les vues figurées sur le plan sont à conserver et seront accompagnées de trames vertes et bleues perpendiculaires à la rue de la Vallée;
- Les futurs logements et les franges arborées ne devront pas boucher la vue et rester dans leurs continuités;
- Un minimum de trois couloirs de vues à conserver.

GABARIT ET ARCHITECTURE

Les constructions attendues devront s'inscrire dans l'environnement urbain avec des volumes R+1+C et/ou, R+1+A et/ou, R+2+C et/ou, R+2+A.

Le nombre, la localisation et les aménagements sécuritaires/paysagers des accroches sur la route de la Vallée et les sens de circulation au sein du futur quartier devront être validés par l'Agence Routière Départementale en amont de l'autorisation d'urbanisme. Pour rappel, un accès unique peut être toléré si le nombre de logements projetés est inférieur à 30, au delà, un second accès sera imposé.

Création d'un bouclage viaire cohérent au sein du projet. La sortie automobile du nouveau quartier se fera par la rue de la Vallée. Préconisation pour voirie en sens unique.

Implantation des bâtiments perpendiculaire à la rue de la Vallée.

Le projet devra participer à la mise en valeur de la zone humide à préserver et valoriser.

Accusé de réception en préfecture
Numéro de suivi : 2025-000000000000
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025



- Emprise de l'OAP
- CSN (Centre Sportif de Normandie)
- Trame verte à créer
- Espaces végétalisés à créer à proximité du Drochon
- Structure viaire existante
- Voirie principale double sens à créer
- Îlot central végétalisé
- Piste cyclable
- Cheminements doux reliant le nouvel îlot à la D513

- Accès viaire CSN
- Trottoirs à créer
- Cheminement doux public reliant le nouvel îlot au reste du tissu urbain (largeur 5m)
- Vues à préserver (60% de porosité à obtenir avec au moins 3 ouvertures)
- Espaces de stationnement, de préférence végétalisé
- Organisation des constructions
- Jardin lié au logement
- Talus existant
- Création d'un plateau au niveau du carrefour
- Ouvrage inférieur type boviduc pour les déplacements doux publics

CONTEXTE

Le secteur sera divisé en deux grandes zones. La première zone comprendra un îlot central urbain. Une ouverture suffisante assurera un point de vue sur la vallée du Drochon. La deuxième zone sera consacrée à l'extension du Centre Sportif de Normandie (CSN). Le projet de CSN est d'intérêt régional.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 3,7 ha dont 2,4 ha pour le CSN et 1,3 ha pour le projet urbain.

Programmation : Logements individuels, maisons de ville ou petits collectifs pour la partie ville [PLS (Prêt Locatif Social) et PSLA (Prêt Social Location-Accession) à hauteur de 70%]. L'ensemble de la partie à destination de l'habitat (hors CSN) sera un projet d'ensemble, avec une architecture et un paysage en symbiose.

Densité moyenne de logement définie par le SCOT : 20 logements/Ha

Densité brute : Entre 25 et 40 logements/Ha

Echéancier : Horizon post 2031 pour la partie CSN
Horizon 2025-2031 pour la partie ville

DESSERTE

- L'accès au CSN se fera par le chemin des Egrillards et depuis la parcelle n°71

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Les vues seront conservées depuis la rue;
- Les bâtiments et toitures devront être dans l'alignement des espaces végétalisés pour être masqués depuis la rue;
- L'extrémité sud-est, proche du Drochon, accueillera une continuité écologique et paysagère.

GABARIT ET ARCHITECTURE

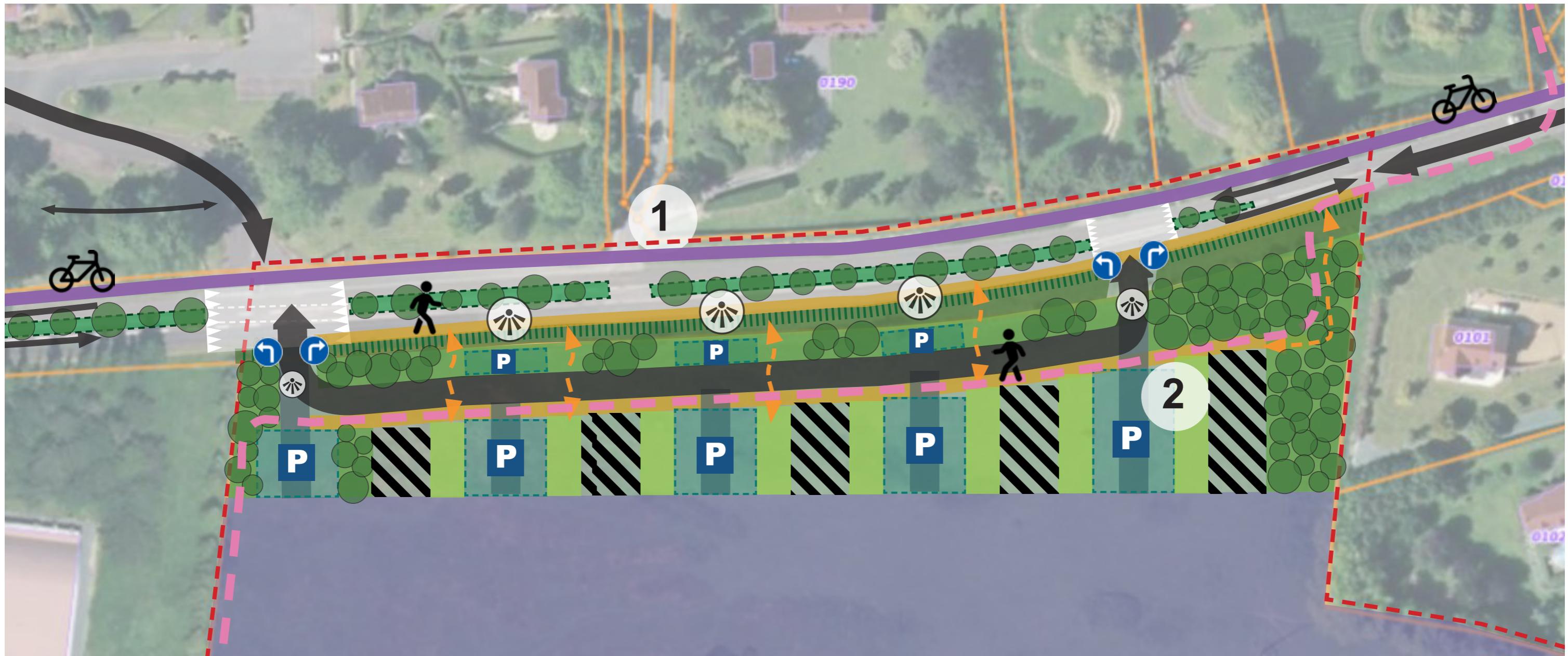
Les constructions de la partie ville seront en R+1+C à R+2+C ou R+2+A.

1 Déviation de la D513 dans le sens ouest/est par les îlots nouvellement créés
L'accès automobile sur la RD devra être validé par l'ARD. Les ouvrages de raccordement sur la RD (plateau urbain ou autre), la sécurisation des accroches et les aménagements paysagers devront être validés par l'ARD (Agence Routière Départementale).

2 Les constructions seront organisées de façon à laisser des fenêtres paysagères

3 Le projet devra être un projet d'ensemble, avec les mêmes qualités architecturales, urbaines et paysagères.

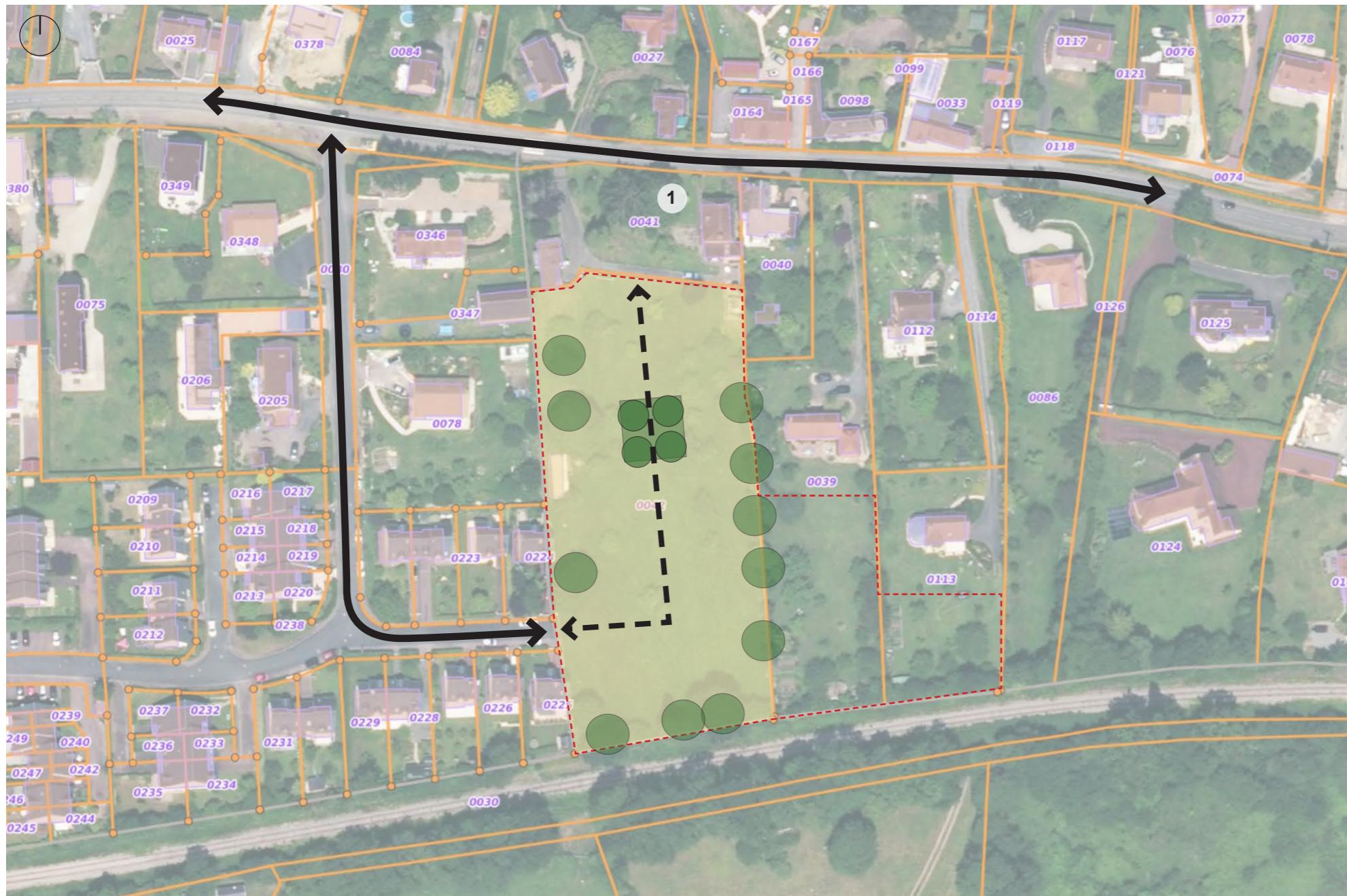
Présence du ruisseau Le Drochon à proximité de la zone. Le porteur du projet devra prendre en compte (et ses contraintes) en amont des démarches d'urbanisme. Absence de zone humide



- Emprise de l'OAP
- CSN (Centre Sportif de Normandie)
- Trame verte à créer
- Espaces végétalisés à créer à proximité du Drochon
- Structure viaire existante
- Voirie principale double sens à créer
- Îlot central végétalisé
- Piste cyclable
- Cheminements doux reliant le nouvel îlot à la D513

- Accès viaire CSN
- Trottoirs à créer
- Cheminement doux public reliant le nouvel îlot au reste du tissu urbain (largeur 5m)
- Vues à préserver (60% de porosité à obtenir avec au moins 3 ouvertures)
- Espaces de stationnement, de préférence végétalisé
- Organisation des constructions
- Jardin lié au logement
- Talus existant
- Creation d'un plateau au niveau du carrefour
- Ouvrage inférieur type boviduc pour les déplacements doux publics

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37c-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025



Emprise de l'OAP : 0,65 ha (équivalent à la zone 1AU du PLU)



Haies et arbres existants à conserver



Placette urbaine végétalisée centrale à aménager



CONTEXTE

Cette zone à aménager se situe entre la route de la vallée et la voie ferrée Houlgate - Villers sur Mer. La création de la placette et de la voie permettra un point de vue sur les hauteurs du Bois de Boulogne.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 0,65 ha (équivalent à la zone 1AU du PLU)

Programmation : Maison de ville

Densité moyenne de logement définie par le SCOT : 20 logements/Ha

Densité brute : 20 logements/Ha

Échéancier : Horizon post 2031

- DESSERTE**

- Les futures zones de logements seront connectées à la route de la Vallée par la rue du Lieu Jamard.

- INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT**

- Afin de compenser l'artificialisation d'une partie des sols, une placette végétalisée sera créée en cœur de zone comme point structurant du lieu.

- GABARIT ET ARCHITECTURE**

Pour s'intégrer au reste du lotissement et au paysage, les constructions attendues devront respecter un gabarit en RDC+comble ou R+1 ou R+1+C.



Emprise de l'OAP

Bâtiement existant

Bâtiement multi-fonctionnel à construire

Espace public pouvant accueillir des événements

Frange bocagère - Trame Verte et Bleu

Séparation et filtre visuel paysager sur les parkings

Espace arboré créant une transition entre les espaces construits et le coeur d'îlot végétalisé

Végétation existante à conserver

P Proposition d'implantation de parking végétalisé

Mare existante à mettre en valeur

Organisation urbaine avec des îlots urbains et végétalisés

Prairie

Voirie principale double sens à créer

Cheminement doux à créer pour traverser et relier le nouveau quartier au tissus urbain

Cheminement doux sur la butte du coeur d'îlot végétalisé, en accès PMR ou avec escaliers

Structure viaire existante

Extension du camping (env. 2 000 à 3 000 m²). La superficie est imposée, mais l'implantation et la forme sont à adapter au projet global de l'OAP

Haie marquant la limite entre l'extension du camping et le coeur d'îlot végétalisé

Vestiges ou traces de vestige de la Seconde Guerre mondiale à préserver

Trace de cheminement creusé de la Seconde Guerre mondiale à préserver

Point de vue

Division parcellaire récente

CONTEXTE

Le réaménagement de cet espace est la combinaison de l'extension du camping par l'est, la création d'un espace vert et arboré, la construction de logements et d'une maison des associations avec stationnements et équipements publics qui viendront compléter l'offre de la commune.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 3,61 ha, dont 1.7 ha en zone 1AU, 1ha en zone US, 0.66 ha en zone NI et 0.25 ha en zone Nc.

Programmation : Collectif et maison de ville [30% de logement social (BRS (Bail Réel Solidaire), PLS (Prêt Locatif Social), PSLA (Prêt Social Location-Accession) et LLI (Logement Locatif Intermédiaire))]

Densité moyenne de logement définie par le SCOT : 20 logements/Ha

Densité brute : Entre 25 et 50 logements/Ha

Échéancier : Horizon 2031

DESSERTE

- Une trame viaire sera créée avec des connexions au chemin des Chevaliers et traversera la zone pour desservir les futurs logements, l'espace vert et la maison des associations;
- Le sens de circulation reste à définir, il conviendra de s'assurer que le chemin des Chevaliers ne soit pas saturé par l'augmentation du trafic;
- Les allées du camping seront prolongées le long des haies bocagères et jusqu'aux abords de l'espace arboré.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- La trame de haies bocagères permettra de relier l'espace arboré centrale aux autres espaces de la commune, notamment au sud, sud-ouest vers les bocages et boisements.

GABARIT ET ARCHITECTURE

- Pour s'intégrer au reste du lotissement et au paysage, les constructions des logements attendus devront s'intégrer harmonieusement (forme et altimétrie) avec du R+2+Mansard pour les bâtiments collectifs;
- La maison de quartier ne devra pas dépasser un gabarit de R+2+C.

1 Coeur d'îlot végétalisé sur la butte superficie minimale 2000 m² avec la mise en valeur des vestiges de la Seconde Guerre Mondiale

2 Création d'un espace vert ouvert pouvant accueillir des équipements ludiques et de loisirs

3 Création d'une maison des associations, de stationnements et d'équipements publics

4 Extension du camping

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37c-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025



Périmètre du site

Connexion piétonne

Connexion cyclable

Voirie routière

Zone humide

Verger



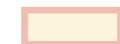
Arbres



Talus végétal



Cheminement doux
reliant le parc au
reste du tissu urbain



Placette à activer



Accès viaire



Îlot central végétalisé



Panorama à révéler



Organisation du
casino et du parking

Afin d'assurer l'intégration des aménagements futurs, le plan doit intégrer la notion de préservation des vues en complément de la vue à révéler. Les arbres existants doivent être maintenus et renforcés jusqu'au carrefour entre la RD513 et le chemin des égrillards.

CONTEXTE

L'aménagement de l'entrée de ville (route de Trouville), permet de venir qualifier urbainement et paysagèrement l'espace public comme l'espace privé. Une transformation des gabarits de la voie et des accès est nécessaire afin d'accueillir les liaisons cyclables. La partie sommitale de la parcelle accueillera l'offre de stationnement et la construction d'un équipement structurant.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 2,3 ha dont 1 ha en zone 1AU et 1,4 ha en zone NI. La voirie en zone NI représente une superficie de 0,3 ha.

Programmation : Volume semi-enterré dans la topographie

Densité moyenne de logement définie par le SCOT : 20 logements/Ha

Densité brute : Néant (équipement structurant)

Échéancier : Horizon 2025-2031

DESSERTE

- Une trame viaire sera créée depuis la RD existante avec ouvrage sécuritaire, puis voirie s'enroulant avec la topographie de la parcelle.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Un parc paysagé et bocagé viendra animer la partie basse de la parcelle, avec une mise en valeur de l'eau.

GABARIT ET ARCHITECTURE

- Pour s'intégrer harmonieusement au site, le volume construit devra être semi-enterré, avec une façade principale donnant sur le grand paysage. La toiture plate devra permettre une mixité d'usages (vues, panorama, toiture végétale, espace public...)

STATIONNEMENT

- Parking spécifique au casino
- Parking du cimetière
- Parking du verger
- Parking proche arrêt-bus
- Parking covoiturage

Le parking du casino s'organisera dans la zone dédiée alors que les autres parkings publics s'organiseront le long de la voirie et dans la zone du verger

1 Création de l'accroche viaire.

L'accès automobile sur la RD devra être validé par l'ARD

2 Création d'un espace vert ouvert pouvant accueillir des équipements ludiques et de loisirs

3 Valorisation des espaces publics existants, avec mise en valeur des points de vue

4 Création des poches de stationnement et de l'équipement structurant.

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37c-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date limite de réponse : 25/06/2025

OAP 12 Entrée de ville

Masterplan à l'échelle du quartier pour comprendre les connexions (viaires, paysagères...)
Document non opposable.



Masterplan à l'échelle du quartier pour comprendre les connexions (viaires, paysagères...) Document non opposable.

