



DÉPARTEMENT DU CALVADOS

**POS initial**            **approuvé le**        **08.12/1975**

RÉVISION N° 1 approuvée le 04.11/1988

RÉVISION N° 2 approuvée le 28.03/1991

RÉVISION N° 3 approuvée le 27.08/1992

RÉVISION N° 4 approuvée le 20.11/1998

**Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22.02/2008**

Modification n° 1.....27.11/2009

Modification n° 2.....01.09/2011

Modification n° 3.....05.05/2017

Modification n° 4.....11.02/2019

Mise à jour .....18.02/2019

Modification n° 5.....21.03/2022

## **PLU - Modification n°6 APPROBATION**

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal  
en date du : **11 décembre 2023**

LE MAIRE  
Monsieur Tristan DUVAL

### **2b - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

---

# ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

---

*Les principes d'équipement, d'aménagement et de paysagement définis ci-après s'imposent aux autorisations de construire ou d'aménager à venir, en complément des prescriptions du règlement.*

## A) ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT APPLICABLES A LA CRÉATION DE LOGEMENTS

*> ajouté lors de la Modification N°6 du PLU*

### 1- PROGRAMMATION DES LOGEMENTS

Pour assurer le maintien de logements pour les familles et les actifs locaux dans les zones UC du PLU (tous sous-secteurs compris), il sera requis pour toutes nouvelles\* opérations d'aménagement ou de construction visant à la création de plus de 3 logements, le respect de l'équilibre suivant :

- au plus 25% des logements de l'opération seront de type T1 et/ou T2,
- au moins 25% des logements de l'opération seront de type T4 et plus.

Pour l'application de cette règle de programmation :

- les logements de moins de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher seront décomptés comme T1 ou T2 ;
- les logements d'au moins 80m<sup>2</sup> de surface de plancher seront décomptés comme T4 ou plus.

*\* autorisées à compter de l'approbation de la Modification N°6 du PLU*

### 2- QUALITÉ RESIDENTIELLE ET ENVIRONNEMENTALE DES LOGEMENTS

Les orientations qui suivent sont applicables sur l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser permettant la création de logements.

#### **a- Mise à disposition d'un espace privatif extérieur attenant à chaque logement**

Chaque logement disposera d'un espace privatif extérieur attenant au logement (jardin, terrasse, balcon, etc.).

Pour être pris en compte, il sera dimensionné pour permettre à l'ensemble des personnes susceptibles d'habiter le logement de déjeuner confortablement à l'extérieur ; pour les plus petits logements, il aura au moins 1,5 m de profondeur disponible.

Il sera étudié de façon à y limiter les vis-à-vis et les vues plongeantes.

#### **b- Qualité de l'ensoleillement et de la ventilation des logements**

Pour réduire les consommations d'énergies et pour la qualité du cadre de vie :

- Aucun logement ne pourra disposer de pièces de vie uniquement éclairées au nord ;
- Les logements d'au moins trois pièces présenteront une double orientation ;

De plus, l'implantation des immeubles sera étudiée pour ne mettre aucun logement à l'ombre toute une journée, durant la période hivernale.

## B) PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES D'URBANISATION FUTURES

### **Gestion des eaux de ruissellements et de drainage :**

→ Voir O.P.A. *PLANCHE 5 – Le réseau de canaux*

Un réseau de canaux draine le territoire communal. Il est géré par le Syndicat du marais de la Divette, et à ce titre soumis au respect d'un certain nombre de servitudes nécessaires à leur entretien : servitude de recul, servitude de clôture. La préservation de l'équilibre et de l'entretien de l'ensemble est indispensable à la sécurité et à la salubrité sur le territoire communal.

Aussi :

- Le réseau des canaux structurants est mentionnés sur le plan ci-joint. Il devra, dans le cadre de l'urbanisation être maintenu. Ce qui n'exclut pas le déplacement, de canaux en limite de propriété, si nécessaire à la bonne occupation des terrains ou la création de nouveaux ouvrages raccordés au réseau existant.
- Chaque projet d'aménagement justifiera des dispositions prises pour assurer la bonne gestion des eaux de ruissellement ou de drainage et la prise en compte des servitudes d'entretien. Il justifiera de l'intégration dans le projet paysager de l'opération, des dispositifs techniques qui seraient rendus nécessaires. Les choix retenus devront être cohérents et compatibles avec ceux prévus sur les quartiers riverains.

### **Mise en cohérence des réseaux de voies nécessaires aux déplacements sans voiture :**

Les voies pédestres ou cyclables faciliteront les déplacements d'un quartier à l'autre et l'accès vers les équipements et services collectifs.

Elles se raccorderont au réseau environnant en présentant des profils cohérents avec celui-ci :

- Les chemins pédestres auront une largeur minimale de 3 m.
- Les voies cyclables (ou mixte) auront une largeur minimale de 5 m.

## C) CONDITIONS APPLICABLES PAR SECTEURS :

### Principes d'aménagement par secteur :

#### Secteurs 1AUe / 1AUf :

Leur urbanisation s'organisera à partir de la nouvelle voie qui, prolongeant l'Avenue de la Divette, reliera la RD513. Elle aura une fonction de digue qui réduira le risque d'inondation des terrains urbanisables situés au nord.

L'urbanisation du secteur 1AUe est strictement limitée. Quelques constructions implantées dans une bande de 80m comptée à partir de l'axe de la nouvelle voie pourront accompagner la mise en valeur et l'ouverture au public des terrains qui devancent les marais. Elles respecteront la côte de plancher requise dans les zones inondables et l'aménagement paysager du secteur favorisera un nivellement progressif qui modifie à minima le paysage actuel.

Les aires de stationnement seront paysagers et leur imperméabilisation limitée.

#### Secteur 1AUb :

→ Voir O.P.A. *PLANCHE 1 – Un quartier résidentiel au centre du golf*

#### Secteurs 1AUc et 1AUd :

→ Voir O.P.A. *PLANCHE 2 – Un nouveau quartier urbain au centre de la commune*

- *Équilibre du parc de logements*

Leur programmation intégrera au moins 20% de logements à vocation sociale (location/ location –accession). Un bilan récapitulatif sera produit lors de chaque nouvelle demande d'autorisation, pour justifier du respect de l'objectif fixé.

#### Zone UF :

→ Voir O.P.A. *PLANCHE 3 – Un nouveau pôle commercial en entrée de ville*

#### Zone UDb :

→ Voir O.P.A. *PLANCHE 4 – Un centre de thalassothérapie et les hébergements touristiques qui lui sont liés*

**Projet d'Aménagement et de Développement Durable**  
**ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT**

Planche 1 - Un quartier résidentiel au centre du golf

**LE PROJET :**

Terminer l'urbanisation prévue par la Z.A.C. du GOLF en réalisant dans le dernier secteur réservé à l'urbanisation, un lotissement de villas qui "regardent" le golf et dans les deux pointes de ce site en "Y", en permettant la réalisation de logements groupés ou en petits immeubles.

**LE SITE :**

Il se prolonge jusqu'au centre du golf en étant desservi par la voie qui longe l'hippodrome. Le terrain est sensiblement plat à l'image de son environnement. Il est cerné d'un réseau de fossés et compris dans la zone inondable.

**Orientations particulières d'aménagement :**

Afin d'inscrire judicieusement cette urbanisation dans le site du golf, une avenue avec de larges bas-côtés en herbe (pour la gestion des eaux pluviales) sera aménagée. Elle sera plantée d'une allée d'arbres de haute tiges.

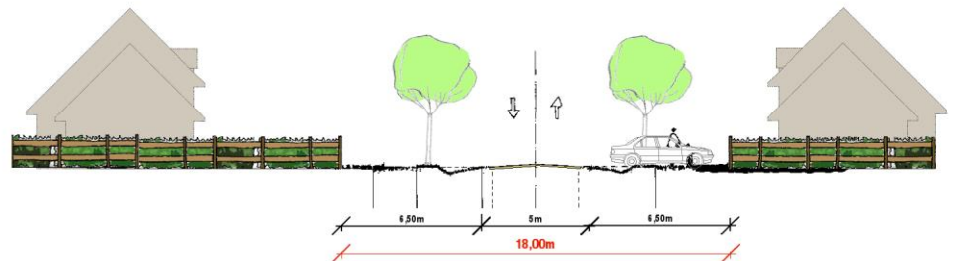
Les constructions seront implantées au plus près de l'alignement (après gestion des stationnements) afin de dégager le maximum d'espace côté golf.

Pour maîtriser le paysage vu du golf :

- une bande inconstructible terminera les jardins côté golf,
- la typologie des clôtures est définie.



**COUPE DE PRINCIPE SUR LES RUES EN "Y" :**



**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**



- emprise du GOLF PUBLIC
- ESPACES VERTS À PRÉSERVER
- DESSERTE PRINCIPALE
- ▨ MARGE DE RECUIL D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
- - - RÉSEAU À MAINTENIR OU CONTINUÏTÉ À RECONSTITUER LORS DE L'URBANISATION

ville de CABOURG  
**P.O.S. - RÉVISION N°3 Élaboration du P.L.U.**

## Le site en 2020

La première partie de ce nouveau quartier reçoit une résidence service pour personnes âgées, une résidence de tourisme et 2 opérations de logements collectifs qui totalisent 201 logements.

La partie restant urbanisable en 2021, est cernée de blanc. Elle comprend des zones humides qui seront, pour l'essentiel, préservées.



## Les orientations d'aménagement et de paysage

### PROGRAMMATION :

Ce nouveau quartier recevra des logements (individuels, intermédiaires et collectifs) et un équipement de quartier. Pour faciliter l'accueil de familles en résidences principale :

- > Au moins 18% des logements créés seront des logements abordables (type accession durable avec Bail Réel Solidaire) ;
- > Au moins 45% des logements compteront plus de 3 pièces.

### PRINCIPES D'URBANISATION

- Afin de préserver les zones humides et/ou d'expansion des crues, quatre îlots constructibles seront délimités.
- Ils seront reliés entre eux et avec les réseaux des quartiers riverains par des chemins et/ou pistes cyclables.

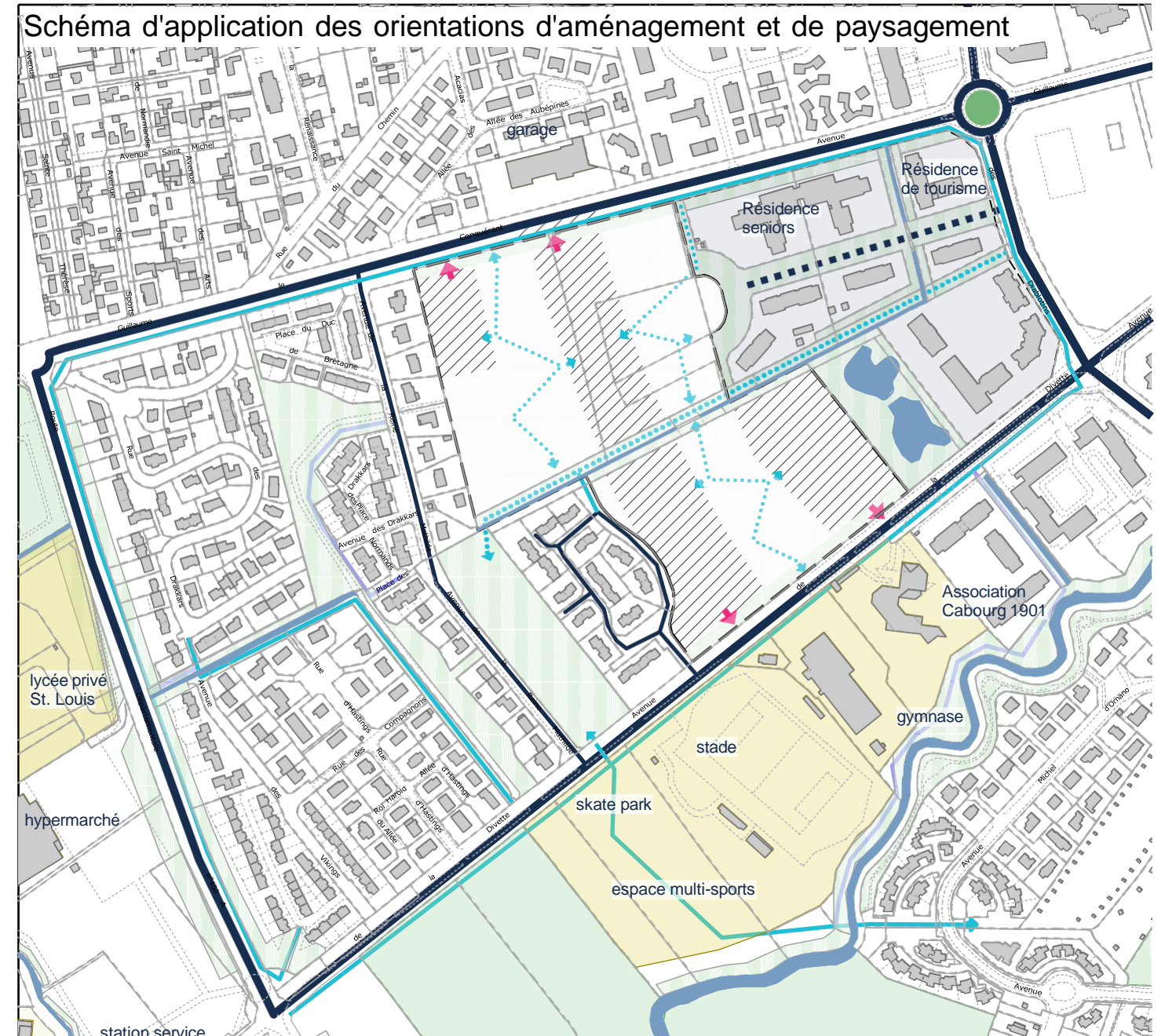
### PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX :

Pour faire des contraintes environnementales des atouts pour le cadre de vie des futurs habitants :

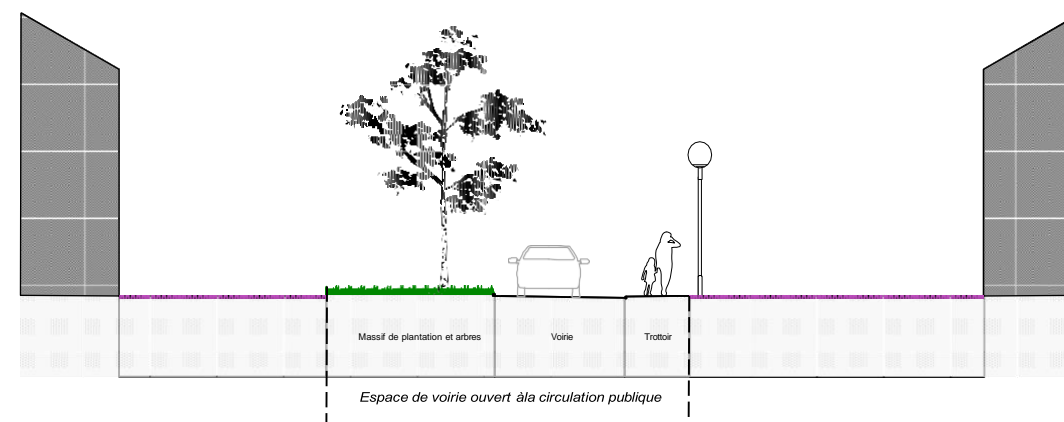
- un peu moins des deux tiers des huit hectares encore constructibles, restera occupé par des espaces naturels, qui seront préservés et aménagés dans l'intérêt du paysage, de la biodiversité et du cadre de vie des quartiers riverains. Ils pourront recevoir des aménagements légers (cheminements, mobiliers urbains, ...) qui ne remettent pas en cause leur intérêt écologique et paysager.
- l'aménagement de la coulée verte au centre du secteur, de part et d'autre du petit canal sera continué. Elle recevra une section de la voie verte qui reliera le centre-ville au chemin de Villiers ;
- les abords des deux grandes avenues qui bordent le site, feront l'objet d'un traitement paysager soigné.

>

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Planche 2 - Un nouveau quartier urbain au centre de la commune



COUPE DE PRINCIPE SUR LES RUES DE DESSERTE INTERNE DES ILOTS BÂTIS Source : MPA Architectes



### AMÉNAGEMENT DE NOUVEAUX QUARTIERS D'HABITAT ENTRE L'AVENUE GUILLAUME LE CONQUERANT ET L'AVENUE DE LA DIVETTE

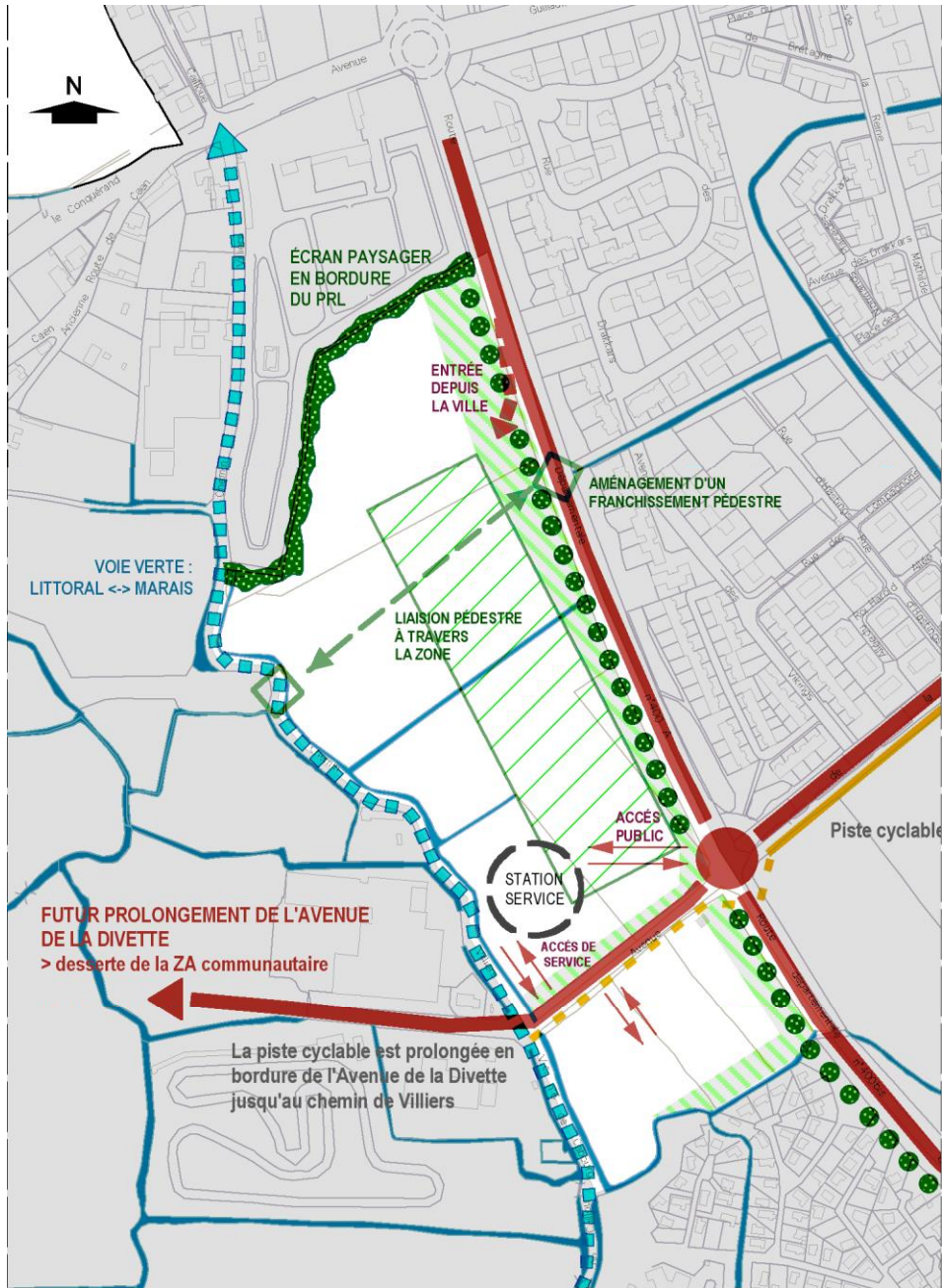
#### Existant

- PHASE 1 : 2008/2021
- Réseau cyclo-pédestre
- Rues préexistantes
- Rue créée
- Zone verte inconstructible mais aménageable
- Équipements collectifs & Services
- Espaces récréatifs

#### Projet

- PHASE 2 : à partir de 2021
- Zone d'accueil des constructions
- Zone verte d'intérêt paysager et/ou écologique > aménageable mais non constructible
- Réseau cyclo-pédestre à créer
- Accès viaire des unités résidentielles > position indicative

**Projet d'Aménagement et de Développement Durable**  
**ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT**  
 Planche 3 - Un nouveau pôle commercial en entrée de ville



**LE PROJET**

Développer un nouveau pôle commercial en entrée de ville pour compléter l'offre commerciale de l'avenue de la Mer et des rues riveraines (sans la concurrencer) et l'adapter à la croissance de la ville de Cabourg, en profitant du déplacement du magasin Champion présent en bordure de l'Avenue Guillaume le Conquérant. Le nouveau pôle commercial comprendra un supermarché de 2 750m<sup>2</sup> de surface de vente et pourra recevoir à terme une dizaine d'autres commerces (sans galerie commerçante).

**Orientations particulières d'aménagement**

Le projet intégrera les contraintes liées à la nature des sols et les enjeux paysagers liés à la visibilité du site en entrée de ville. Il retiendra une organisation en cour sur la section de la zone située au nord de l'Avenue de la Divette. Les constructions seront disposées en second plan autour des aires de stationnement avec une desserte de service à l'ouest. Les constructions, bien que destinées à des enseignes différentes seront soumises à un même projet architectural pour assurer l'unité tant volumétrique que d'aspect de l'ensemble des constructions. Sur la partie nord de la zone, une galerie couverte, constituera un élément de liaison entre les différentes constructions; Les éléments architecturaux à l'aspect bois qui se répéteront donneront une unité à l'ensemble. La palette colorée retenue sera restreinte et s'appliquera à l'ensemble des constructions de la zone afin d'éviter toute surenchère publicitaire. La place donnée aux enseignes sera limitée, en particulier pour éviter tout impact visuel depuis les marais.

*Projet paysager*

- Il comprendra :
- La mise en place d'un premier plan largement planté en bordure de la RD400a, pour offrir une transition douce entre le paysage urbain et le paysage très verdoyant des marais voisins (et réciproquement).
  - Le maintien et le renforcement de la coupure verte formée par l'actuel chemin de Villiers ; afin de conserver à celui-ci son paysage, la frange ouest du site sera largement plantée et la haie bocagère maintenue et renforcée.
  - Le maintien et le renforcement de la lisière verte avec les P.R.L. situés au nord et au sud.
  - La mise en place d'espaces verts plantés sur le site. Ils répondront au-delà de leur intérêt paysager, à deux objectifs :
    - \* limiter l'imperméabilisation des sols et disposer de surfaces d'expansion des crues au sud-ouest, dès lors qu'une partie de la zone sera remblayée pour accueillir les constructions,
    - \* assurer la gestion des eaux pluviales par le maintien du réseau de fossés existants.

*Desserte :*

La section nord du secteur sera desservie à partir de la RD400a, par un accès direct depuis le nord et par le carrefour avec l'avenue de la Divette. La section sud le sera par l'avenue de la Divette. Indispensable au fonctionnement du pôle commercial, un carrefour giratoire sera mis en place dès l'ouverture du premier commerce. Il marquera l'entrée de la ville et permettra le changement de statut de la section qui relie l'Avenue de la Divette à l'Avenue Guillaume le Conquérant : de routière la voie deviendra urbaine; Son franchissement pour les piétons sera facilité, elle sera bordée de cheminements et de plantations. Aucun accès direct en amont du carrefour giratoire ne sera autorisé. Afin de préserver la continuité des cheminements, on prévoira son franchissement dans la continuité de la coulée verte qui structure le quartier résidentiel voisin, jusqu'à la voie verte qui borde le site à l'Ouest et au nord du carrefour giratoire dans la continuité de l'Avenue de la Divette. La piste cyclable qui longe l'avenue de la Divette sera prolongée jusqu'au chemin de Villiers.

Exemple d'aménagement : vue d'ensemble - façade Est



Exemple d'aménagement par phases successives



Documents L2 Architectes

Avenue de la Divette :



RD400a :





**LE PROJET :**

La création d'un centre de thalassothérapie en front de mer est un projet ancien, stratégique pour l'attractivité touristique de la station. La libération d'un site occupé par un camping et un ancien hôtel permet de le concrétiser. Le projet prévoit l'implantation du centre de thalassothérapie en limite de la bande de recul prescrite par la Loi Littoral, la remise en valeur de la bande littorale (par destruction du promontoire artificiel qui la défigure) et la création d'un parc planté (recavant le stationnement) au sud.

**LE SITE**

Il est au cœur des quartiers recevant des résidences de tourisme à l'ouest du centre historique de Cabourg. Il est bordé :

- à l'Est par la résidence Cabourg-Plage,
- au Sud par l'Avenue Charles de Gaulle (RD514),
- à l'Ouest par le camping et les gîtes de la Caisse de M.S.A. de l'Eure,
- au Nord par la promenade piétonne aménagée en bordure de la plage (qui sera complétée prochainement par une piste cyclable).

Le terrain est sensiblement plat à l'image de son environnement, sauf dans sa partie Nord. Le cordon dunaire a en effet été renforcé artificiellement il y a une quarantaine d'années, sur environ 90m de profondeur, pour réaliser un promontoire face à la mer où stationnent aujourd'hui des camping-cars. Il surplombe la promenade Marcel Proust, d'environ 7 mètres, dans la continuité du surplomb de la propriété voisine à l'Ouest, en rupture avec les dunes qui ont été restaurées à l'Est.

Le site est essentiellement occupé par des pelouses auxquelles s'ajoutent des aires de desserte et de stationnement.

La plantation de ses lisières masque la vue depuis l'extérieur et en particulier depuis l'avenue Charles de Gaulle. Il est par contre dominé à l'Est par les immeubles de Cabourg-Plage qui disposent de vues plongeantes sur la parcelle.

**ROBINSON Architectes Associés**  
7, rue Jacques Hébert - 14000 Cabourg - France - 03 31 25 59 28 00 - Email : accueil@robinson-architectes.fr  
Téléphone : (03) 31 25 59 28 00 - Site : http://www.robinson-architectes.fr

**EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT**



Perspective du projet ayant fait l'objet de la Révision simplifiée 4b  
Vue côté nord-ouest



**Orientations particulières d'aménagement**

Un accès à partir des voies principales de desserte de la commune

Le site sera accessible depuis l'Avenue Charles de Gaulle qui bientôt communiquera par le nouveau barreau routier avec la RD400a (accès à l'A13) et la RD514 (Route de Caen)

Une dune reconstituée au Nord

La bande de 100m que la Loi Littoral rend inconstructible sera réaménagée, le promontoire détruit, les dunes remodelées et plantées d'herbes colonisatrices et d'arbustes adaptés au littoral. Les déblais récupérés à l'occasion du reprofilage de la dune seront régalés vers le Sud au pourtour du nouveau bâtiment ; le terrain fini se rapprochera des niveaux des terrains naturels existants sur les propriétés voisines.

Une voie verte en lisière Ouest

L'avenue du Château deviendra une voie verte qui reliera le front de mer à l'Avenue Charles de Gaulle et au delà au réseau cyclable et pédestre de la commune.

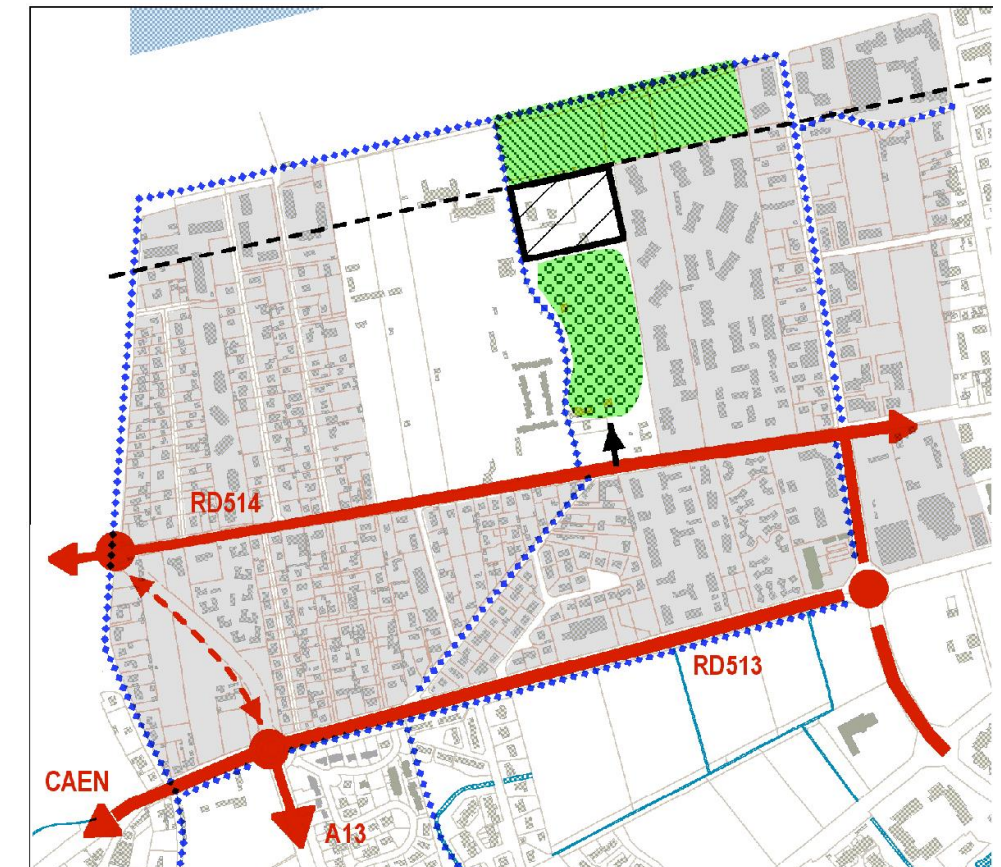
Un parc au Sud

Un parc sera planté sur le terrain actuel, qui ne comporte pas de plantations remarquables. Il constituera un vaste espace paysager, en cœur d'îlot, protégé des vents par le cordon dunaire et le futur bâtiment; Les aires de stationnement y seront essaimées; La circulation de service sera assurée le long de la limite ouest de la parcelle.

Un bâtiment en front de mer

Le centre de thalassothérapie et l'hôtel qui le complète seront implantés en bordure de la bande des 100 mètres, légèrement désaxés vers l'Ouest afin de s'écarter des immeubles résidentiels voisins, et ainsi de préserver (ou rendre) des vues sur la mer. Il s'inscriront dans l'alignement existant à l'est et en continuité du paysage bâti.

**ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT**

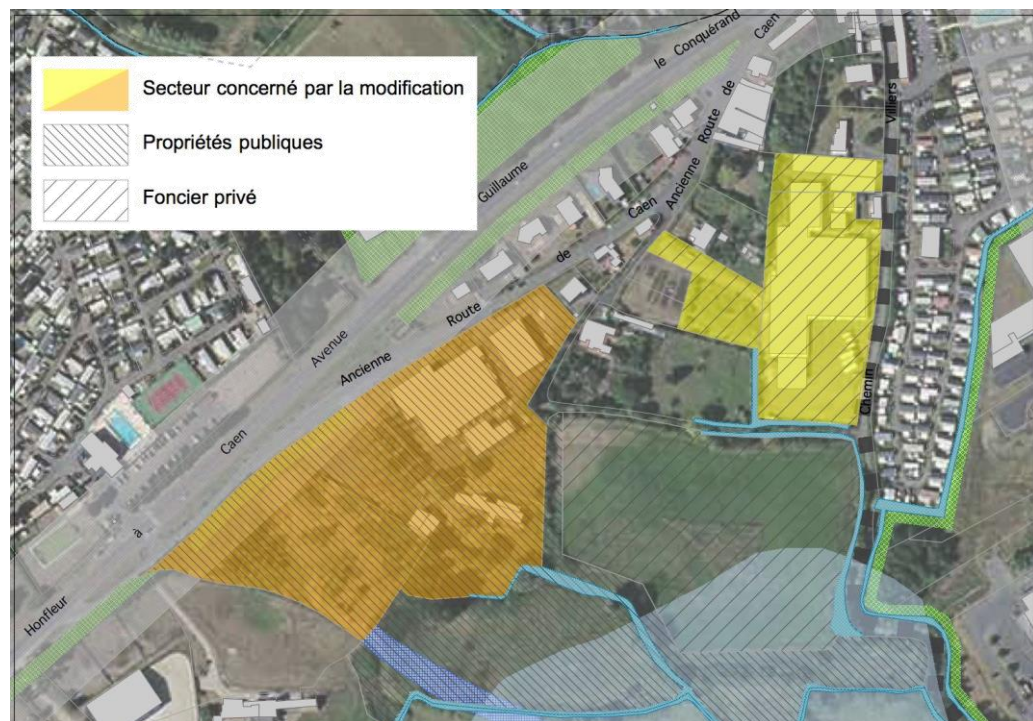


- ZONE DUNAIRE À RESTAURER
- ZONE D'IMPLANTATION DU CENTRE DE THALASSOTHÉRAPIE ET DE L'HÔTEL QUI LUI EST ASSOCIÉ
- PARC CENTRAL (pouvant recevoir des aires de stationnement ou des bassins de rétention des eaux pluviales paysagers)
- CIRCUIT CYCLABLE OU PÉDESTRE
- RÉSEAU ROUTIER PRINCIPAL



## Secteur 5 - Réurbanisation de l'entrée de ville OUEST

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes



### SITUATION ET CONTEXTE

La commune de Cabourg souhaite ré-envisager les conditions de l'urbanisation à l'entrée au sud-ouest de la ville, au sud de l'Avenue Guillaume le Conquérant (RD513), ceci afin d'y favoriser la création de logements en résidences principales, objectif majeur (et toujours d'actualité) du PADD pour préserver et renforcer l'équilibre social et générationnel sur la commune.

Pour cela le périmètre de la zone UC y sera revu, après prise en compte du fonctionnement urbain du secteur, de sa forme urbaine et de son environnement. Cette modification permettra la mutation / réurbanisation de deux unités foncières (l'une communale, l'autre privée) desservies par l'ancienne Route de Caen et l'ensemble des réseaux :

- Le premier ensemble foncier, qui appartient à la mairie de Cabourg correspond aux bâtiments à usage d'activités d'une ancienne usine et à une unité agricole qui comprend d'anciennes constructions et des prairies, au sud de la RD513, en bordure du nouveau centre équestre.
- Le second ensemble foncier qui correspond à des bâtiments à usage économique et des serres est compris entre l'ancienne Route de Caen et le chemin de Villiers. Sa réurbanisation est étudiée avec la fin de l'activité économique, qui l'occupe.

### OCCUPATION ET ENVIRONNEMENT URBAIN

Les deux unités foncières sont bordées par des maisons individuelles au nord. Elles sont occupées par des constructions à usage d'activités économiques (qui ayant perdu ou qui devant perdre, leur occupation), ont vocation à être démolies pour permettre la réurbanisation des sites.

### OBJECTIFS COMMUNAUX

- > favoriser la création de quartiers de logements proposant une offre adaptée en particulier aux primo-accédants et aux ménages travaillant localement ;
- > aménager un nouveau quartier à haute qualité du cadre de vie ;
- > aménager une voie cyclable jusqu'au centre équestre ; profiter de l'aménagement de ce nouveau quartier pour créer une liaison entre cette voie et le chemin de Villiers ;
- > paysager l'entrée de ville.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Ces dispositions s'appliquent en compléments de celles prévues en introduction de la Pièce 2b.

#### ENVIRONNEMENT :

Les études justifieront de l'absence de zones humides dans les secteurs qui seront urbanisés. Dans le cas contraire, ces espaces devront être intégrés aux aménagements paysagers de la zone afin d'être préservés.

#### DESSERTE

Chacune des unités foncières actuelles sera desservie par la création d'une nouvelle rue à partir de l'ancienne route de Caen (schématisées en rouge / tracé indicatif). Celle-ci se prolongera jusqu'en limite de la zone constructible afin de préserver la possibilité d'autres projets à long terme. Le chemin de Villiers sera ouvert à la circulation de la RD513 jusqu'au centre technique municipal, afin d'améliorer le maillage du réseau viaire. Un réseau de chemin cyclo-pédestre sera aménagé en espace commun, en lisière d'urbanisation. Il permettra l'entretien des fossés, lorsque nécessaire, et reliera l'ancienne Route de Caen et sa voie cyclable, ainsi que l'impasse desservie par l'ancienne route de Caen au nord, au Chemin de Villiers, par les lisières des quartiers à venir.

#### PAYSAGEMENT ET FORME D'URBANISATION

Le nouveau quartier présentera en bordure de l'ancienne Route de Caen un front bâti structuré avec des constructions et clôtures harmonisées.

Le premier plan se composera d'un alignement d'arbres doublé d'un passage cyclo-pédestre et de clôtures de haies basses ou de claire-voie, ponctuellement interrompues par les aires de stationnement non closes.

