



UNIVERSITÉ
CAEN
NORMANDIE

Benerville-sur-Mer

LE LITTORAL : UN ESPACE DE RIGUEUR ET DE LIBERTE



MADURA 2 : 2019-2020

SOMMAIRE

Localisation et identification du terrain d'étude	3
Partie I : Paysages et espaces.....	8
Partie II : Les risques littoraux.....	26
Partie III : Les besoins de développement urbains et touristiques.....	32

LOCALISATION ET IDENTIFICATION DU TERRAIN D'ETUDE

I. Frontières administratives et documents d'urbanisme applicables :

Benerville-sur-Mer est une commune française en frange littorale, située dans le département du Calvados en Normandie, à 35 km de Caen par la terre et à 20 km du Havre par la mer.

La commune est soumise au SCoT du Nord pays d'Auge composé de 4 communes dont le tracé a évolué en 2019 pour aboutir au tracé de la carte ci-contre. La commune de Saint-Gatien-des-bois est venue élargir le périmètre de la Communauté de Commune de Cœur Côte Fleurie, ce qui explique sa non prise en compte dans le PLUi.



Carte de localisation : Villes d'influence, périmètre du SCoT et EPCI

Afin de préparer cet atelier, nous avons commencé par nous approprier les territoires en réalisant des sorties de terrain. Nous nous sommes ensuite réparti l'analyse des différents documents d'urbanisme applicables sur le périmètre communal de Bénerville sur mer. Le PLUi comportait notamment dans ces annexes des plans de prévention des risques d'inondations et de mouvements de terrains sur lesquels nous nous sommes appuyés afin de comprendre les aléas qui peuvent intervenir sur notre commune.

II. Bénerville, une commune prise entre des entités paysagères et écologiques riches au Sud et un pôle touristique et économique au Nord :

Au Nord, Bénerville jouxte la commune de Blonville sur mer. Cette commune a pour spécificité ses marécages et leur richesse faunistique et floristique. De plus, suite à cette commune débute le site naturel remarquable des falaises des Vaches Noires.

Au Sud, Tourgéville, une commune tout en longueur s'étend loin dans les terres avec une débouchée donnant sur la mer très étroite. Ce n'est pas une commune avec une économie très active, cependant, Deauville, commune à 500m de Bénerville, est un pôle économique et touristique. Appelée familièrement le « 21^{ème} arrondissement de Paris », cette commune est un point touristique d'ampleur

internationale. Le festival des films américains réunissant les plus grandes stars du cinéma. Cette commune est une entité à part sur la Communauté de Commune. Il a parfois été difficile de récolter des données car son influence englobe ses communes voisines. Les orientations du PLUi sont essentiellement tournées autour de cette commune.

L'influence de Deauville et le caractère littoral de la communauté de commune en fait un territoire de circulation importante. La D513, avenue parallèle au littoral traverse les territoires et coupe la commune de notre étude en son nord avec un flux routier d'en moyenne 7 000 passages de voitures par jours.

Périmètres administratifs et éléments de coupures spatiales



Légende:

Périmètres administratif:

- CC Coeur Côte Fleurie
- PLUi
- Commune d'étude

Dynamiques sur le territoire:

- Commune de Deauville, pôle économique et touristique
- Flux routier de 4 000 à 7 000 voitures/jours
- Axe de circulation longeant le littoral (moyenne de 7 000 voiture/jours)

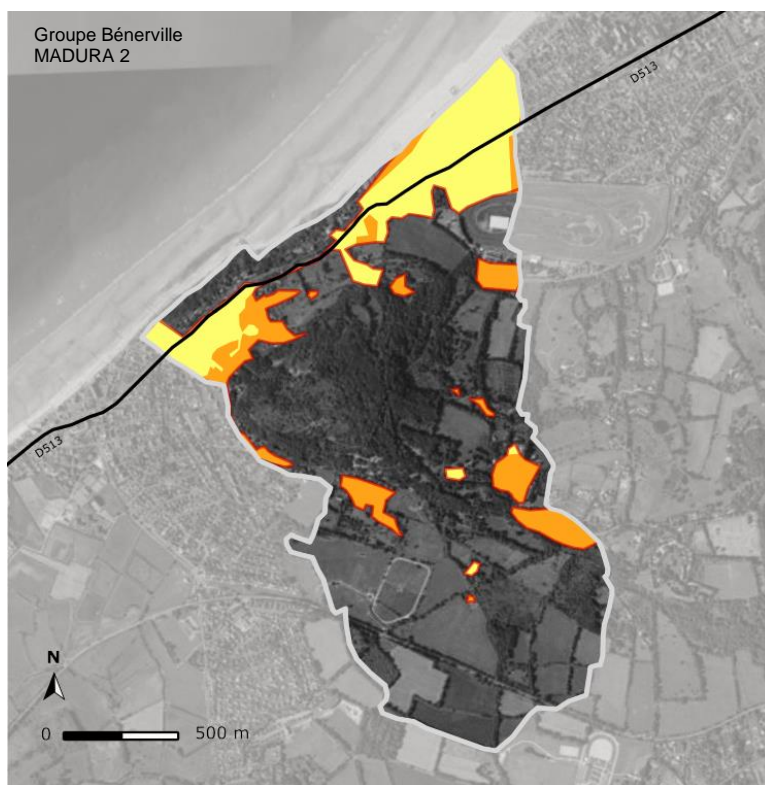
III. L'urbanisation sur la commune de Bénerville :

Légende :

Evolution de l'enveloppe urbaine :

- 1950 - 1965
- 2000 - 2005
- 2006 - 2010

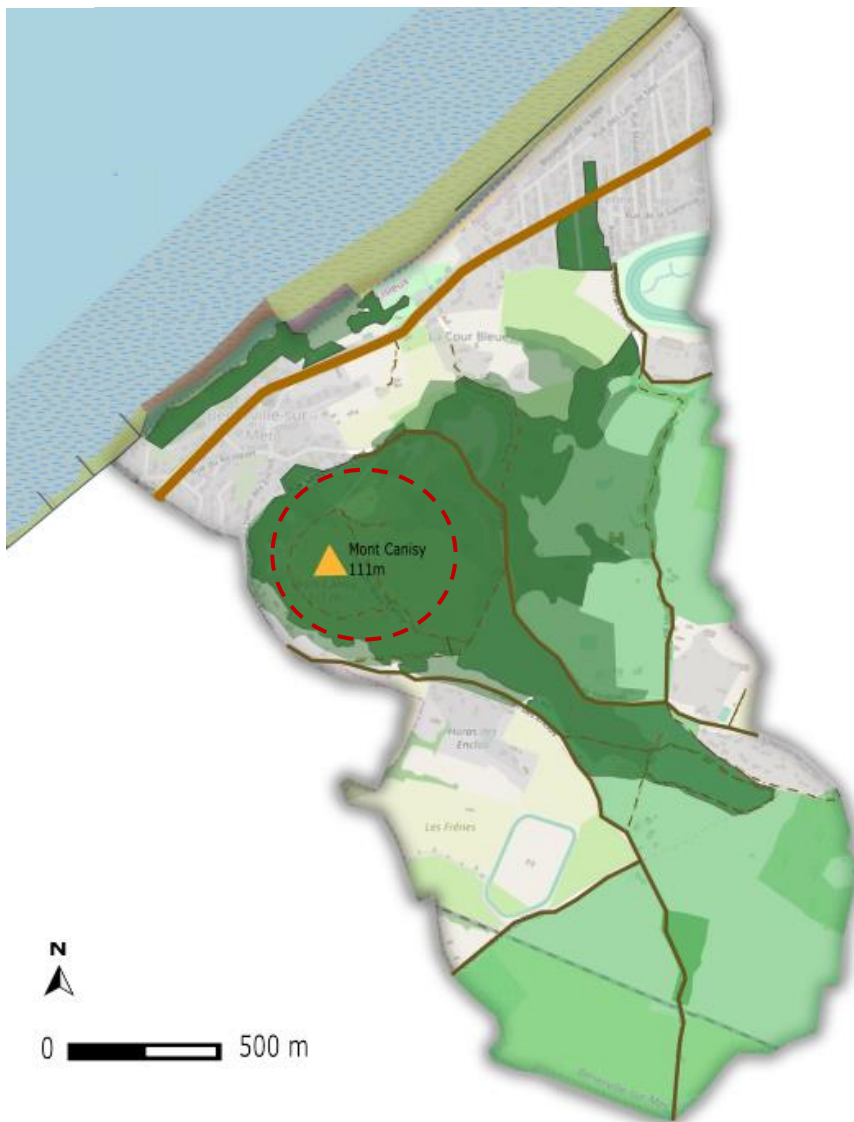
EVOLUTION DU TISSUS URBAIN DE 1950 AUX ANNEES 2010



La commune comptait 439 habitants en 2016 pour une superficie de 0.03km². Sa densité est de 144,9 habitants par km². C'est la deuxième commune en frange littorale de la Communauté de Commune ayant la densité la plus faible après Tourgéville. Cependant, la pression foncière n'est pas la même. Le territoire de Tourgéville s'étend bien plus loin dans les terres et n'a que peu de surface en visuel direct avec le littoral. Les communes côtières subissent une forte pression foncière. Ce besoin de développement urbain modifie les paysages littoraux.

En comparaison avec la densité des autres communes de la Côte Fleurie et par rapport à la moyenne de densité sur la façade Manche (353 hab.km² en 2006), Bénerville a une urbanisation faible. C'est une coupure de l'urbanisation.

IV. Un territoire d'interfaces



Légende :

Côté mer :

- Domaine public maritime, 12 miles
- Espace de retrait des eaux à marée basse

Cordon littoral :

- Plage
- Côte rocheuse
- Aménagements pour retenir le sable

Intérieur des terres :

- Espace urbanisé
- Espace boisé et friches
- Espace de bocage
- Point culminant 111m

Point d'enjeu, le mont Canisy

- Calotte calcaire unique dans le bassin versant côtier, point historique, d'intérêt faunistique et floristique : Milieux d'enjeu

Groupe Bénerville
MADURA 2

La commune de Bénerville s'ouvre en entonnoir sur la façade maritime de la Manche. Le domaine public maritime s'étend sur 12 miles marin, présentant une ressource touristique, économique et écologique de valeur. Cette espace est relativement à l'abri des vents et des courants marins grâce à la pointe du Cotentin qui joue un rôle de bouclier.

La cote littorale de Bénerville se divise en plusieurs séquences de différentes natures :

La partie Ouest du cordon littoral de la commune sont des falaises. Elles représentent 1/3 de l'ensemble de la côte de Bénerville. Le substrat géologique marneux, dû à la proximité des Falaises des Vaches Noires, explique les mouvements de terrains sur cette tranche du littoral. Ces argiles se gonflent d'eau, ce qui entraîne des variations de volume et ainsi une instabilité des sols. L'essentiel des côtes sont constituées de plages de sables.

Des aménagements tels que des épis ou des murets ont été érigés sur la commune de Blonville. Peu d'ouvrages ont été réalisés sur Bénerville. La plage de Bénerville est peu accessible aux riverains et aux touristes. Ce n'est pas la vocation principale de la commune.

Bénerville est une commune avec une végétation très variée. Sa particularité vient principalement du mont Canisy. Un calotte calcaire unique sur l'ensemble du bassin versant. En plus d'être un marqueur du paysage et un bassin écologique, le mont Canisy a un fort passé historique. Cet élément rythme le paysage, est un élément historique notable, de plus, son relief et sa géologie sont des vecteurs d'aléas et contraignent les possibilités d'urbanisation.

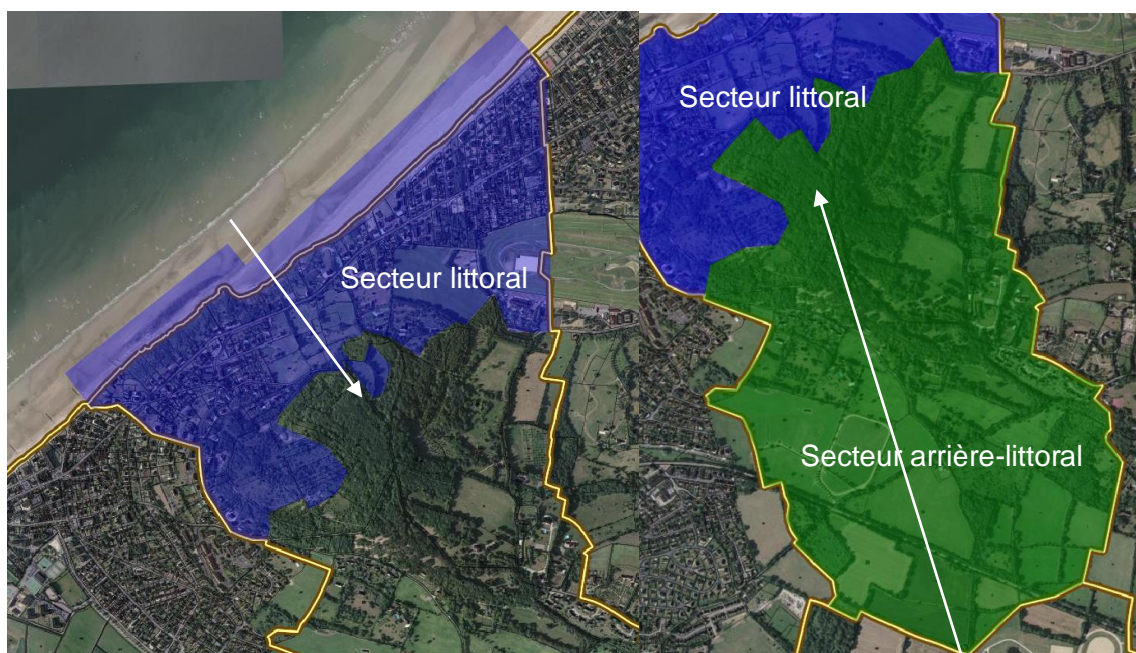
PAYSAGES ET ESPACES

Le littoral dans l'approche paysagère, à Bénerville-sur-mer comme ailleurs, est un espace qu'il convient de définir, ici il s'agira d'espaces offrant un contact sensoriel avec la mer. Ce contact « sensoriel » est illustré par le ressenti sur le territoire, il faut mobiliser notamment les ressentis sur les lieux par ces trois facteurs :

- Le visuel qualifie le littoral par un relief, des couleurs, une composition qui lui est particulière.
- L'acoustique qualifie le littoral par le son des marées, de la faune et des vents
- L'odorat qualifie le littoral par la présence de sensation olfactives associables à la mer

L'approche visuelle constituera notre premier élément d'analyse, l'acoustique et l'odorat vont venir conforter ou en contrepoint de la première impression fournie par la vue.

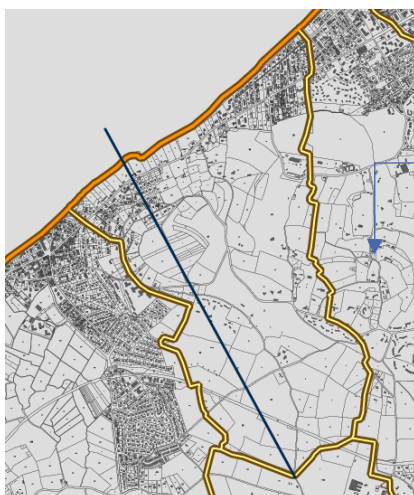
Puisqu'il n'existe aucune définition permettant de sectoriser le littoral, nous avons choisi de nous fixer sur cette perception sensorielle pour établir son périmètre à Bénerville. La présence du Mont Canisy crée un cloisonnement des espaces littoraux. De ce fait la commune peut être sectorisée en deux zones paysagères distinctes en se basant sur le Mont Canisy : le versant nord et sa « balnéarisation » (SCoT Nord Pays d'Auge) face au versant sud au caractère rural et agricole, avec la filière équine en développement.



Le fléchage correspond à la direction de l'analyse. Dans le cas du secteur littoral, on va de la côte vers le sommet du Mont Canisy. Alors que pour le secteur arrière-littoral, on part des terres les plus éloignées de la mer pour s'en rapprocher et atteindre aussi les sommités du massif calcaire.

Marqueur de l'espace

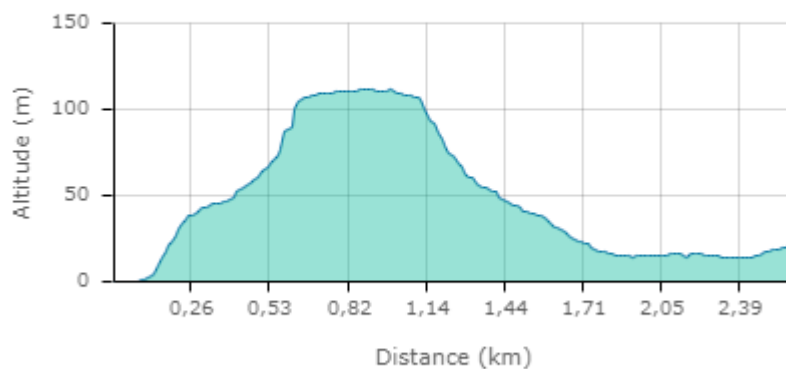
Massif calcaire issu du précambrien, il culmine à plus de 110 mètres d'altitude (maximum +112 m NGF). La DTA Estuaire de la Seine, dit du Mont Canisy qu'il est un espace remarquable. Il marque la Côte Fleurie de son gabarit. Depuis l'arrière-littoral, la pente arrive progressivement aux autres altitudes du Mont Canisy par la succession de bocages et d'espaces boisés. Son relief quasi-abrupt en front de mer enferme les espaces littoraux. Cela fait de lui le point central de notre analyse paysagère.



Limite haute

La Ligne noire correspond à la ligne de coupe pour le tracé du profil altimétrique ci-dessous

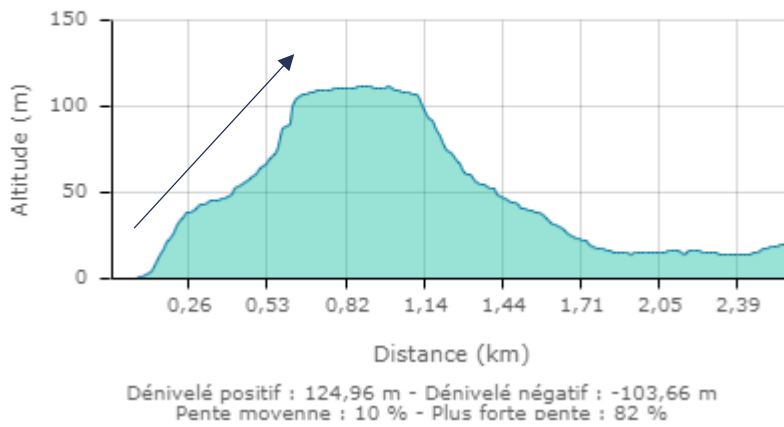
PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Dénivelé positif : 124,96 m - Dénivelé négatif : -103,66 m
Pente moyenne : 10 % - Plus forte pente : 82 %

I. Versant Nord, rivages et points de vue

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



La composition et les ressentis

L'impression globale du ressenti sensoriel dans cet espace se traduit d'abord par la cohabitation du minéral naturel (rocher, sable), du minéral anthropique (bâti, infrastructures) et du végétal (boisements Mont Canisy, pelouses bord de côte). Dans le ressenti, la couleur verte n'est dominante qu'en arrière-plan, du fait de la présence imposante du Mont Canisy, mais il est loin d'établir un monopole. Il est, en premier lieu, contrasté par le pâle des façades ou du roc, surtout sur le front de mer fortement minéralisé.



Place centrale, Eglise St-Christophe



Terrains privés limitant les accès publics à la plage

Plage peu accessible



Rue descendante secteur littoral

La présence d'éléments en bois et l'alternance de type et de tailles des végétaux fait varier les teintes du vert bouteille au vert émeraude. D'un point de vue acoustique, on entend essentiellement des sons avec une thématique maritime : des chants d'oiseaux, bruits d'écume auprès du rivage entrecoupé par des bruits de passage de l'avenue du littoral.



Espaces verts secteur littoral

Relief et bâti

On retrouve un bâti remarquable identifié par le SCOT Nord Pays d'Auge comme « villa aristocrate », véritable marqueur sociaux et caractéristique de l'éclectisme architectural de la Côte Fleurie, sur la première façade littorale où la pente du Mont Canisy est dans un premier temps assez douce.



Villas balnéaires en bord de mer



L'avenue du littoral hérite d'un enfermement de façade dû à la protection de ces bâtisses de front de mer du trafic routier important de la RD513 en période touristique.



Dès que la pente remonte plus fortement, on observe d'abord plus de logements collectifs.



Viennent ensuite des zones pavillonnaires plus modernes dès que les cônes de vues s'ouvrent, offrant une vue sur l'océan, du fait du surplomb. Le PLUi Cœur-Côte-Fleurie prévoit un soin de la végétation pour l'intégration paysagère des tissus urbains et pour garder les coupures d'urbanisation afin de préserver les cônes de vues.



Pavillonnaire



Pavillons

Un littoral à deux visages

Deux visages pour les deux points de vue sur le littoral viennent apporter une qualification différente au littoral Bénervillais.

Le premier point de vue se trouve sur le front de mer. Il est accessible à deux endroits : une plage limitrophe avec Blonville-sur-mer et une autre plage limitrophe avec Tourgéville-sur-mer. Il est presque possible de longer tout le trait de côte Bénervillais, cependant il n'est possible d'y accéder qu'à deux endroits, ce qui fait que la vue sur le front de mer est pratiquement entièrement privatisée.



Le second point de vue est situé sur les hauteurs du Mont-Canisy. Les pelouses présentes sur l'espace littoral, s'ouvrent sur les batteries puis leur belvédère en ligne de crête. Ce point de vue nous permet d'avoir une seconde vision du littoral à Benerville-sur-Mer. C'est ce point de vue qui participe le plus à la construction de notre représentation mentale du littoral Bénervillais.





Pelouses du Mont-Canisy

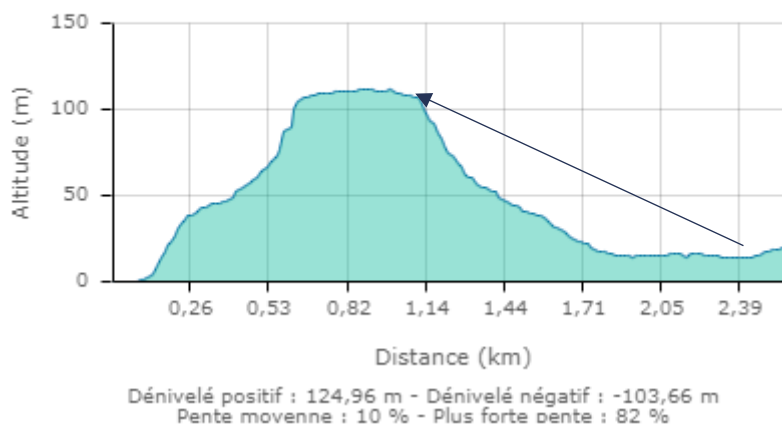


Dévoilement de l'océan sur le belvédère des batteries



II. Versant Sud, à la mer comme à la campagne

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Du relief et des couleurs : la construction mentale de l'espace

Le cadre paysager est marqué par sa forte dominance de vert sur la palette de couleur observable. Par le contexte végétalisé, la teinte apparaît en quasi-omniprésence, parfois simplement amortie par les couleurs discrètes de l'antracite, de l'asphalte ou le « mouchetage » laiteux voir ocre de certaines façades à distinguer parmi la dense végétation.



Paysage typique de l'arrière-littoral



Vue en perspective du versant sud

La présence de diverses bâtisses à l'architecture dite « augeronne » sous forme de manoirs est tout de même à noter. La pente très forte provoquée par le relief local conduit à limiter fortement les cônes de vue en direction de la mer. Le premier véritable point de vue ouvert se fait au niveau du Parc Calouste Gulbenkian avec une ouverture sur la plaine de Blonville-sur-mer/Villers-sur-mer. Cette vue est située au niveau du point haut du relief, soit à la limite de l'arrière-littoral, et y dévoile la mer pour la première fois de façon à l'image du rideau du théâtre qui s'ouvre sur un nouveau décor.



Manoir de Bénerville



Manoir des Caillouets

Un enfermement visuel

Dans ces espaces arrière-littoraux, on remarque un enfermement végétal notamment des voies. On retrouve sur le versant sud, un paysage bocager sur cette partie du territoire, ainsi que des masses végétales plus groupées qui font l'objet de protections par le PLUI, notamment au titre de L. 151-23. On remarque la présence de haies bocagères, puis d'espaces boisés plus denses sur les haut-flancs du Mont Canisy. Le PLUI leur attribue des fonctions de structure paysagère et de corridor écologique mais aussi d'écran pour les lisières urbaines. Ce rôle est déjà particulièrement prééminent sur le secteur du Mont Canisy, car la forte présence de haies anthropiques en bordure des propriétés est constatée. Cette composition particulière fait rupture avec le littoral.



Enfermement végétal sur le chemin des Enclos



Enfermement végétal,
Chemin de la Touques



Enfermement végétal,
Chemin de la Touques

Sur le Mont Canisy, le basculement dans le secteur littoral se fait par l'accès aux pelouses, ce qui correspond à l'ENS appartenant au Conservatoire du Littoral. Cet espace a notamment été l'un des premiers acquis par le conservatoire en 1979 (le 47ème), au titre de son caractère historique et non pour son patrimoine naturel.



Accès aux pelouses du Mont Canisy



Espaces boisés sur le versant sud du
Mont Canisy

Ces éléments visuels masquant l'océan, participent à la construction mentale de l'espace. De par la présence d'espaces boisés, d'une architecture particulière, ainsi que de haies bocagères, l'arrière-littoral de Bénerville-sur-mer apparaît dans nos représentations bien plus comme un espace rural et typique du Pays d'Auge septentrional, comme le qualifie le SCOT Nord Pays d'Auge, qu'un paysage littoral.

Autres ressentis

L'ambiance sonore est au silence, les quelques perturbations viennent essentiellement du trafic routier peu soutenu. Il est toutefois important de relever le passage de quelques espèces d'oiseaux marins, comme les mouettes, qui nous rappellent la proximité avec la mer. On peut aussi parler du ressenti climatique qui offre un air frais assez discret de fait de la coupure orchestrée par la Mont Canisy. D'un point de vue olfactif, les odeurs de bois plus typiques des zones forestières trompent sur la présence proche de l'océan. On retrouve un contexte général sensoriel bien plus proche d'un paysage rural que littoral.

Pistes de réflexion

- La prise en compte des cônes de vue sur le littoral est démarchée dans les documents d'urbanisme en tant que valorisation paysagère et patrimoniale, mais elle n'est pas considérée comme un marqueur social. Cette prise en compte sera développée dans la partie III relative aux besoins de développement urbain.
- Le Mont Canisy est un élément très bien protégé, mais en revanche les espaces plus classiquement rattachés au littoral comme les plages et les reliefs attachés aux rivages ne sont que peu protégés au titre de leur qualité paysagère.
- Les espaces arrière-littoraux sont assez peu pris en compte pour leur potentiel attractif, surtout sur la partie la plus reculée par rapport à la côte. Dans un contexte les collectivités locales, suivant le Plan National d'Adaptation aux Changements Climatiques notamment, favorisent l'éco-tourisme en rétro-littoral, il peut être important de mettre en valeur ces espaces en soulignant leur qualité double de campagne/bord de mer.

LES RISQUES LITTORAUX

Nous avons fait le choix de distinguer les aléas affectant les espaces naturels ceux affectant également les espaces urbanisés. La commune est essentiellement concernée par des risques naturels, à savoir liés aux inondations et aux mouvements de terrain. Nous n'avons pas relevé la présence de risques technologiques comme celle de canalisations de transports de matières dangereuses ou d'ICPE, ni celle de risque minier. En termes de nuisances liées à l'exposition du bruit, nous avons la RD concernée par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre, sujet qui ne sera pas développé car n'affectant pas les possibilités d'urbanisation.

ALEAS IMPACTANT LES ESPACES NATURELS

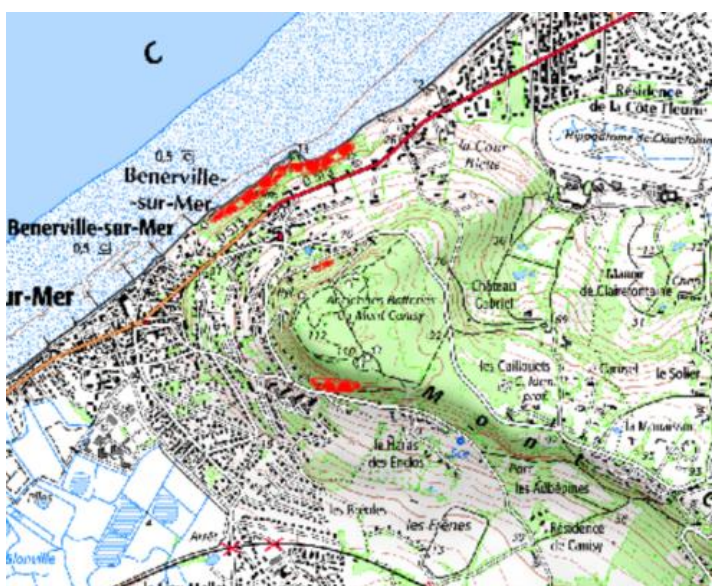
I. Liés aux mouvements de terrain

Chute de blocs

Le PLUi dans son état initial de l'environnement définit les chutes de blocs comme des phénomènes dont la survenance est conditionnée par de très nombreux paramètres tels que la pente, le climat, la lithologie des terrains, leur état d'altération et de fissuration, la circulation des eaux de surface, l'existence ou non d'une nappe phréatique et l'importance de sa fluctuation, etc.

Les secteurs les plus prédisposés à l'aléa sont caractérisés par des espaces naturels et boisés et prennent préférentiellement la forme de falaises du littoral (Bénerville s/mer). La contrainte principale qui en résulte est la création d'une bande de précaution qui s'étend sur 100mètre en amont et en aval.

Le PLUi ne considère pas le phénomène comme une source d'enjeux fort, la plupart des sites n'étant pas à proximité immédiate de zones urbanisés.



La localisation de cet aléa est difficile, l'Atlas DREAL ne permettant pas de l'appréhender à l'échelle de la parcelle.

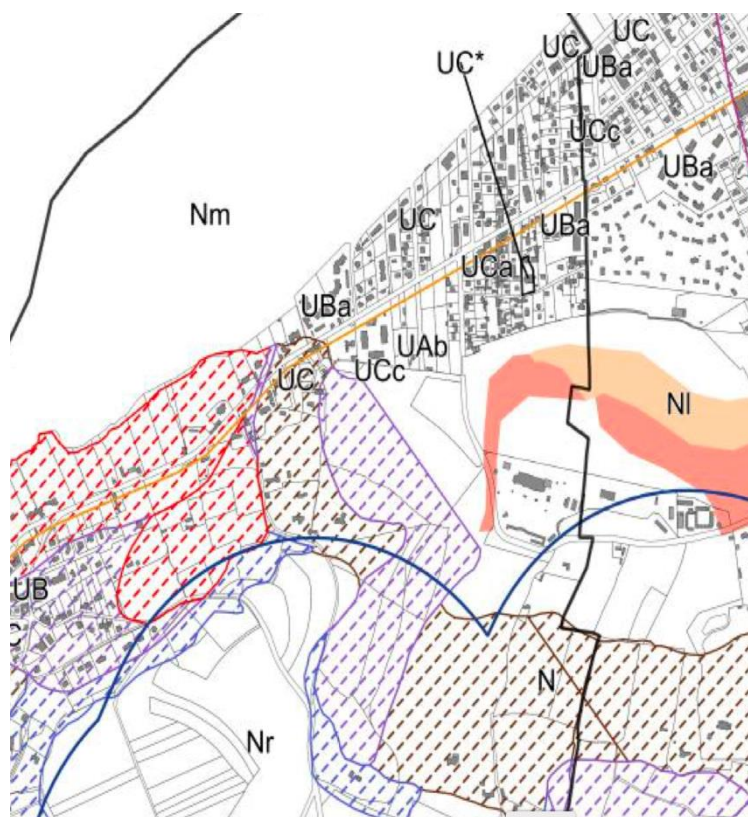
Par une superposition des cartes recensant le phénomène et le PLUi, nous pouvons établir que les zones concernées sont les zones N, à dominante naturelle ou à protéger pour une qualité paysagère, et Nr considérée comme espace remarquable au sens de la loi Littoral. Les espaces affectés par cet aléa sont donc déjà protégés au titre de la réglementation du PLUi, un développement potentiel de l'urbanisation paraît difficile dans ces conditions.

II. Liés aux inondations

1. Par débordement de cours d'eau

L'aléa de débordement de cours d'eau n'affecte qu'une minime partie de la commune mais elle est néanmoins concernée par le PPRI de la basse vallée de la Touques.

La présence de l'aléa nécessite d'appliquer les règles d'inconstructibilité et de limitation de l'urbanisation liées au zonage spécifique du PPRI. Les espaces contraints concernent exclusivement des espaces naturels à savoir la zone N et Ni sur l'hippodrome de Clairefontaine.



Zone rouge : recouvre les zones bâties soumises aux aléas les plus forts et les zones non bâties les plus exposées au risque d'inondation du fait de la hauteur d'eau atteinte en cas de crues et du fait des courants qui pourraient sévir. L'inconstructibilité y est quasi-totale.

Les secteurs situés en zone rouge correspondent aux espaces identifiés en zones et corridors humides : Le front de mer entre Bénerville et Trouville, l'hippodrome de Clairefontaine. Elle recouvre majoritairement des espaces naturels.

Zone orange : recouvre les espaces naturels, agricoles et d'habitat

diffus exposés à des risques faibles d'inondation. Elle doit être le plus possible préservée de toute urbanisation. Une évolution modérée ainsi que certains projets spécifiques sont néanmoins possibles.

Même si le PPRI ne concerne qu'une minime partie de la commune, le fait que ce type plan ait été élaboré montre l'importance du risque sur le territoire. On a donc une multiplication des « contraintes » si on pense à des possibilités de développement futur : une zone naturelle soumise à un plan aussi contraignant qu'un PPR.

2. Remontée et débordement de nappe

L'Atlas des Zones Inondables ne montre aucun débordement de nappe phréatique, uniquement des remontées qui sont de faible profondeur (de 0 à 1m), en sachant qu'une part des espaces concernés sont déjà couverts par le PPR de la vallée de la Touques.

La lecture de la cartographie de la DREAL ne permet pas une connaissance précise et une appréhension de ce risque. Dans les espaces urbains ou à créer, cette problématique nécessite alors une gestion au cas par cas en fonction de la présence effective de remontée de nappe appelant à des mesures constructives adaptées.

Le PLUi considère que ce n'est pas un frein au développement des communes. Les pétitionnaires devront prendre connaissance de ces informations pour, le cas échéant, déterminer des mesures constructives adaptées comme l'interdiction de sous-sols ou d'un assainissement autonome.

L'urbanisation peut se développer sur les zones concernées par des remontées de nappe à la condition de respecter des prescriptions particulières relatives aux sous-sols et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

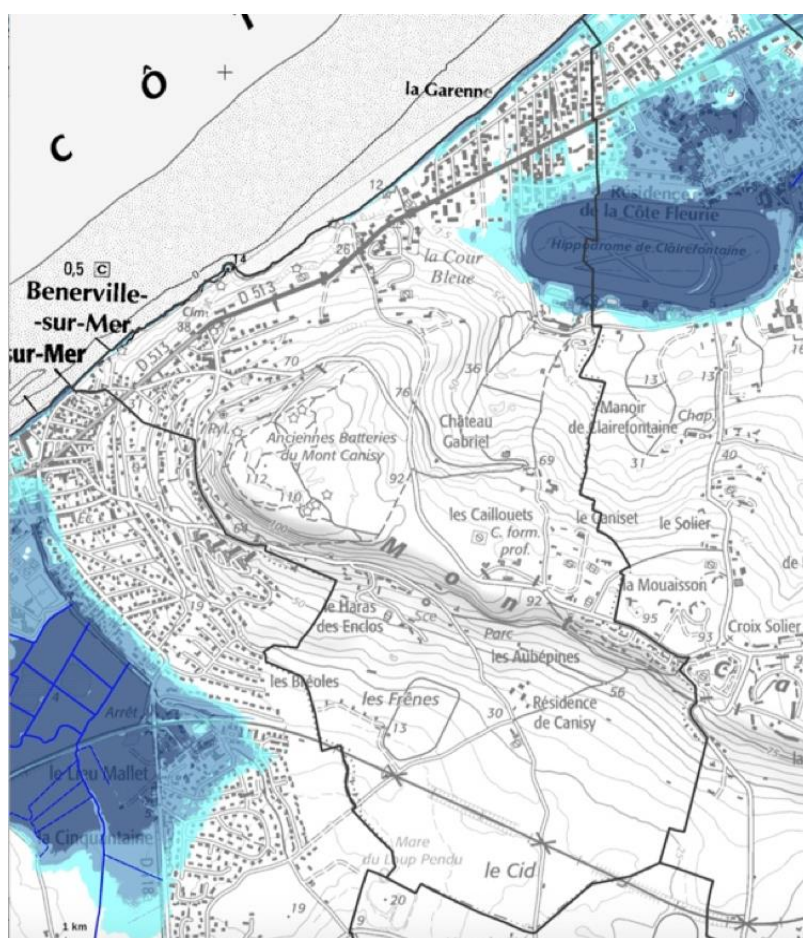


RISQUES IMPACTANT LES ESPACES NATURELS ET URBAINS

I. Liés aux inondations

Submersion marine

L'état initial de l'environnement du PLUi fait référence à l'Atlas régional des Zones sous le Niveau Marin qui cartographie les territoires topographiquement situés sous le niveau d'une marée de récurrence centennale. On peut distinguer plusieurs zones



Bleu marine : zones basses – plus d'1m au-dessous du niveau marin de référence. Ce sont des zones potentiellement submersibles par plus d'un mètre d'eau en cas d'évènement centennal. Le risque est fort et il doit y avoir une attention particulière en termes de planification. L'édification de nouvelles constructions est compromise.

C'est la zone Ni du PLUi qui est principalement touchée, elle identifie une zone de loisir, l'hippodrome de Clairefontaine.

Bleu : zones basses – entre 0 et 1m au-dessous du niveau marin de référence et qui sont des zones potentiellement submersibles ou soumises à des contraintes hydrauliques en cas d'incursion marine ou d'épisodes de crues ou de nappes affleurantes. Ce sont les zones urbanisées qui sont touchées.

Sont ainsi concernées les zones :

- UBa identifiée comme un secteur résidentiel sur de larges parcelles.
- UCa représentant un secteur à forte densité et présentant une mitoyenneté
- Ucc qui regroupe les constructions pavillonnaires les plus basses

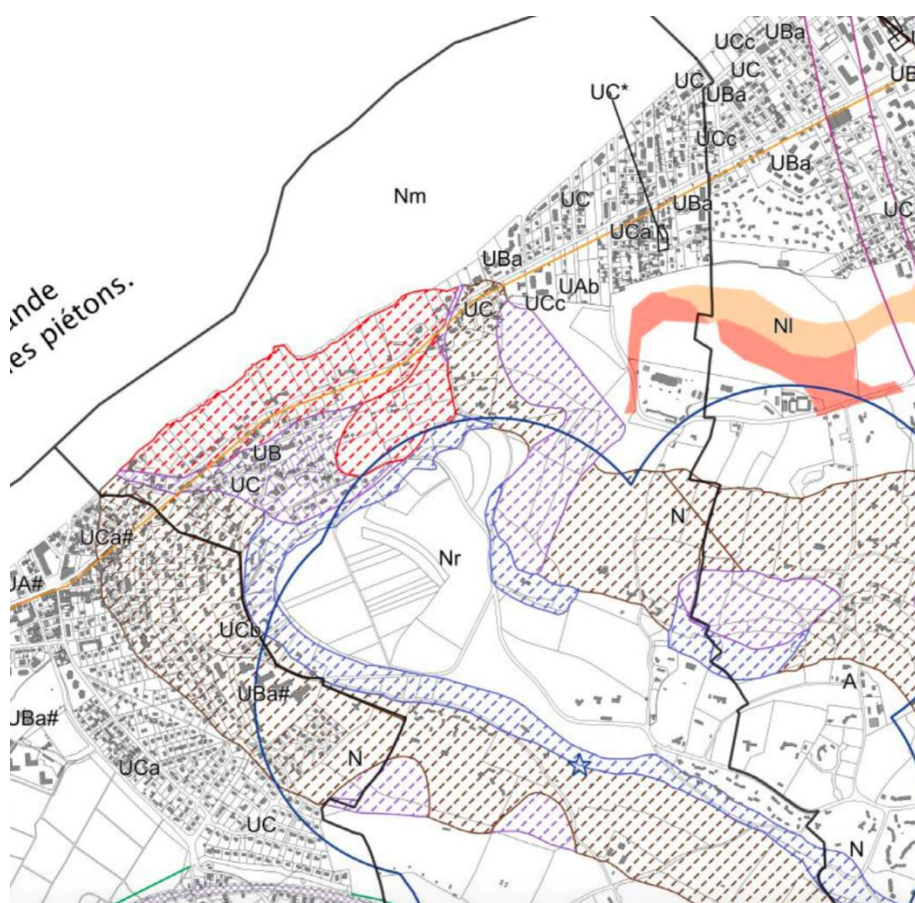
Le PLUi ne prévoit pas un renforcement important et particulier de la capacité initiale de ces espaces. Pour autant, le risque réside dans le fait que l'aléa concerne des zones urbanisées sur le zonage du PLU et laissant potentiellement la possibilité d'un développement cette partie du territoire. Doivent être appliquées soit une interdiction des constructions là où l'aléa est le plus fort, ou des prescriptions (imposer une zone refuge, cote de planche minimum).

II. Liés aux mouvements de terrain

Glissements de terrains

Cet aléa est identifié comme l'un des risques les plus contraignants, à tel point que la commune est concernée par 2 PPR qui se superposent : le PPR mouvement de terrain du Mont Canisy et le PPR mouvement de terrain du Mont Canisy et son versant Nord qui affecte spécifiquement la commune de Bénerville.

PPR mouvement de terrain du Mont Canisy et son versant Nord a été approuvé le 23 novembre 2007 affecte uniquement Bénerville. Le zonage est repris dans l'état initial de l'environnement.



La zone rouge est présente sur la commune, elle indique une soumission à un aléa très fort. C'est une zone affectant un secteur très localisé, dominé par les espaces agricoles et boisés avec quelques bâtis. Aucun développement urbain n'est permis.

On a une zone bleue B1, soumise à un aléa moyen. Il convient de souligner qu'une partie de cette même zone est affectée par un aléa faible de chutes de blocs.

Elle forme une langue remontant jusqu'à la mer et concerne des espaces urbanisés dans le bourg de Bénerville s/Mer.

Le règlement y autorise le développement urbain en zone bleue sous réserve du respect des conditions imposées par le règlement.

La commune est couverte par le **PPR mouvement du Mont Canisy** a été approuvé le 20 décembre 2002.

La zone rouge est exposée à un aléa très fort et soumis aux glissements actifs et à l'extension de ces glissements. Cette zone affecte également la partie côtière de Bénerville s/Mer et concerne des espaces naturels, agricoles et bâtis.

Retrait-Gonflement des argiles

L'aléa est qualifié de faible à moyen. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 dans son article 68 pose certaines obligations en cas de vente d'un terrain non bâti constructible au vendeur et au constructeur. La réalisation d'une étude géotechnique doit être réalisée sur la parcelle, et le constructeur est tenu de suivre les recommandations qui en sont issus et de respecter les techniques particulières de construction rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain.

LES BESOINS DE DEVELOPPEMENT URBAINS ET TOURISTIQUES DE LA COMMUNE DE BENERVILLE- SUR-MER

I. Les besoins de développement urbain de la commune

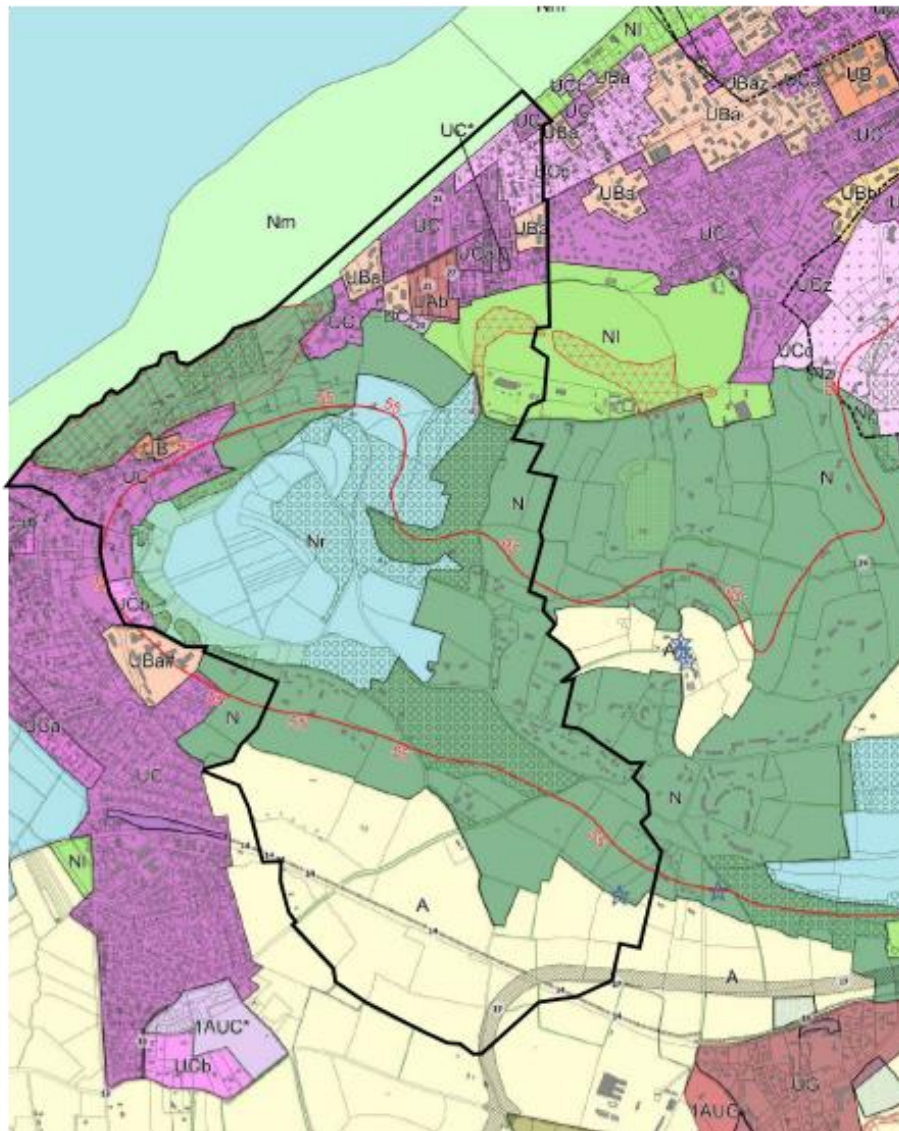
La commune de Bénerville comptait 439 habitants en 2016, au dernier recensement, contre 534 en 2006, nous constatons donc une baisse du nombre d'habitant. Ce qui peut s'expliquer par un « *desserrement de la population* » (PLUi Cœur-côte-Fleurie) vers des communes moins proches du littoral. Malgré cette diminution de la population, le nombre de logement reste stable entre 2006 et 2016, il se situe donc à 1253 logements. Cette différence entre le nombre de logement et le nombre d'habitant est dû au fait, qu'au fil des années, la part des résidences secondaires est en augmentation par rapport à celle des résidences principales (77% contre 22%).

En nous rendant sur le terrain, nous avons pu observer une forme de ségrégation spatiale au niveau du bâti et du type de logement présent sur la commune. Sur le front de mer, comme expliqué dans les parties précédentes, des maisons style villa normandes sont présentes. Il s'agit ici de la typologie dominante sur ce secteur du bord de mer et suite à nos observations, nous pouvons supposer qu'il s'agit de résidences secondaires. Derrière cette ligne de maisons "aristocrates", nous avons pu observer des logements plus denses de type balnéaires et enfin, dans les terres, des habitations de type pavillonnaire sont implantées.

La baisse du nombre d'habitant est également accentuée par une rareté foncière qui est en train de se développer dû à une application plus rigoureuse de la loi littoral. Pour remédier à cette tendance à la baisse, que l'on retrouve en globalité sur le territoire Cœur Côte Fleurie, la Communauté de communes souhaite accueillir une population de 24 000 habitants d'ici 2030. Pour cela des opérations d'aménagements vont être mises en place sur plusieurs communes du territoire, dont Benerville-sur-Mer. Ces opérations de logements supplémentaires doivent se réaliser en suivant l'objectif du SCOT qui est de faciliter les projets mixtes (d'équipements, résidentiels, économiques, touristiques ou mixtes).

Afin d'aider à la réalisation de cet objectif, la Communauté de commune envisage la mise en place d'une Opération programmée d'Amélioration de l'habitat avec 540 logements à réhabiliter.

Benerville-sur-Mer est considérée comme étant "une petite commune" de la Communauté de Commune avec une évolution démographique modérée (+0.3% en moyenne). La commune est également considérée comme étant un pôle d'irrigation principal du territoire en termes de mobilité car c'est une station du littoral traversée par des axes routiers principaux. Cette vocation est à affirmer durablement afin d'augmenter son rayonnement à l'échelle Manche-Atlantique.



D'après le règlement graphique du PLUI, Bénerville ne dispose pas de zone AU mais une présence d'emplacement réservé est observé.

Ces emplacements réservés concernent des aires de jeux, des espaces publics, de la voirie et des pistes cyclables.

Cependant la commune dispose également d'une possibilité de densification notamment au sein des zones UBa ou UBb car ce zonage correspond à des espaces composés de larges parcelles qui peuvent pour certaines encore se développer.

Légende

Zones urbaines :

- UA** : Centres anciens denses des communes littorales.
- UB** : Zone mixte à dominante résidentielle, majoritairement composée d'immeubles collectifs.
- UC** : Zone mixte à dominante résidentielle, majoritairement composée de logements individuels.
- UG** : Centre des bourgs ruraux (hors Saint-Pierre-Azif).
- UE** : Zone dédiée aux activités économiques.
- UT** : ZAC de la Presqu'île de la Touques.
- z** : Secteur situé dans le périmètre d'une ZPPAUP ou d'une AVAP.

Zones à urbaniser :

- 1AUC** : Zone à urbaniser reprenant les caractéristiques de la zone UC.
- 1AUE** : Zone à urbaniser à vocation économique.
- 1AUG** : Zone à urbaniser en continuité de la zone UG et reprenant ses caractéristiques.
- 2AUCb** : Zone à urbaniser reprenant les caractéristiques du secteur UCb.

Zone agricole :








- A** : Zone agricole.
- Anh** : Hameaux nouveaux intégrés à l'environnement en zone agricole.
- Asb** : Secteur bâti en zone agricole.








Zone naturelle :

- N** : Zone naturelle.
- Nr** : Espaces remarquables au sens de la loi littoral.
- Nsb** : Secteur bâti en zone naturelle.
- Nc** : Campings.
- Nl** : Espace de loisirs à dominante naturelle.
- Nm** : Plage et mer (hors espaces remarquables).
- Np** : Ports.

* : Secteur de mixité sociale (article L.151-15 du code de l'urbanisme).

: Secteur dans lesquels les programmes de logements comportent une part de logement d'une taille minimale (article L. 151-14 du code de l'urbanisme).

-  Protection des commerces de proximité.
-  Servitude alignement
-  Délimitation des secteurs indicés « z » (ZPPAUP/AVAP).
-  Bâtiments agricoles pouvant changer de destination (article L. 151-11* du code de l'urbanisme).
-  Courbe de niveaux de 50 à 55 mètres.
-  Emplacement réservé.
-  Servitude en vue de la réalisation de programme de logements intermédiaires (article L. 151-41 du code de l'urbanisme).

-  Espace boisé classé.
-  Elements de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme
-  Secteur à protéger pour des motifs écologiques au titre de l'articles L. 151-23 du code de l'urbanisme.
-  Zones rouges (inconstructibles) du PPRMT et du PPRI.
-  Périmètre de protection rapprochée pour l'adduction en eau potable.
-  Périmètre de protection éloignée pour l'adduction en eau potable.
-  Indication des nouvelles constructions ne figurant pas encore au cadastre.

Le fait qu'il n'y ait pas de zones AU et peu de développement urbain n'est pas nouveau comme le montre la carte du rapport de présentation du PLUI.

Entre 1998 et 2009, la commune n'a urbanisé que 2ha sur tout son territoire communal.

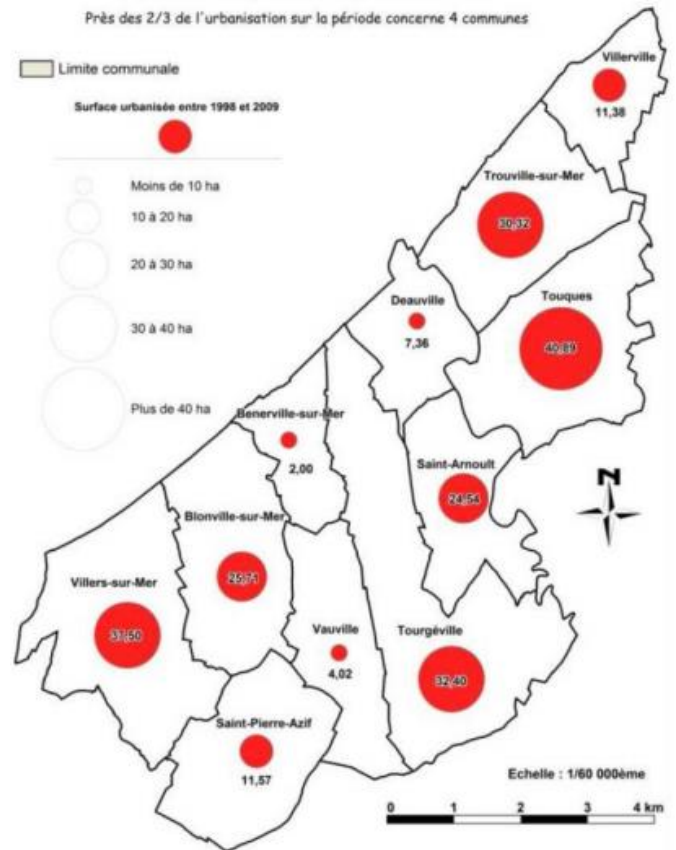
Ce qui est peu par rapport à d'autres communes comme Tourgéville qui en a consommé 32ha ou bien Trouville-sur-mer qui en a urbanisé 30ha.

Contrairement à ce que l'on pourrait penser Deauville n'a urbanisé que 7.36 ha en 10 ans, ce qui peut être relié aux explications vues plus haut concernant la baisse de population et le développement urbain plus restreint par la loi littorale.

Au sein de son parc de logement, la commune ne dispose pas de logements sociaux et la part de logement potentiellement indigne est de 7.50%. Ce qui représente un taux important comparé aux autres communes de la Communauté de Commune

228 ha d'espace urbanisé entre 1998 et 2009 sur la Communauté de communes Coeur Côte Fleurie

Une urbanisation moyenne de 20 ha par commune en 11 ans
Près des 2/3 de l'urbanisation sur la période concerne 4 communes



Une Orientation d'aménagement programmée (OAP) Projet de mise en valeur du centre-ville est présente sur la commune. Cette OAP est située au niveau de la limite communale comme le montre la carte ci-contre :

La proximité avec la mer et la présence d'architectures balnéaires en style néo-normand, confèrent un charme important au secteur qui souffre néanmoins d'un manque de lisibilité. Cette OAP doit permettre de développer un programme mixte de renforcement des fonctions touristiques, commerciales et résidentielles ainsi que de favoriser l'implantation des équipements publics. De plus, elle doit permettre le réaménagement de l'espace public avec la valorisation des liaisons douces vers la plage ainsi que la création d'aménagements valorisant les abords de la plage et organiser l'aménité nécessaire dans le cadre de la mise en œuvre du décret plage. Toutes ces modifications entraineront un apaisement des circulations principalement sur la route départementale.

Plus concrètement, Les OAP prévoient la création d'un programme de logements en extension de l'aire urbaine mais toujours en zone U, ainsi que des équipements publics, des commerces et espaces paysagers le long de la plage et de la route Départementale. Des liaisons douces et viaires seront également créées afin d'améliorer la desserte vers la plage. Enfin, la promenade de bords de mer sera valorisée. Ces aménagements sont d'autant plus indispensables, qu'en se rendant sur le terrain nous avons pu observer, qu'il existe très peu de liaisons vers la plage. Pour pouvoir accéder à la plage, il faut longer la route départementale jusqu'à la limite communale avec Tourgéville où, des aménagements ont été créés.

Les nouvelles constructions à réaliser dans le secteur de l'OAP, devront permettre, par leur morphologie, la création d'un nouveau cœur de ville, vivant et commerçant. Une attention particulière sera dédiée à l'insertion paysagère et environnementale du projet, grâce au maintien des parties les plus boisées et une gestion des hauteurs (R+2+C et R+C) qui viendront limiter l'impact en lisière du Mont Canisy.

Résumé de l'OAP:



Analyse :

Concernant le besoin de développement urbain de Benerville-sur-Mer, nous pouvons remarquer que la commune ne pourra pas énormément se développer, dans les années à venir, que cela soit par extension ou par densification.

Cependant l'OAP présente sur la commune, afin de mettre en valeur les centres-villes, y apporte une dynamique positive en proposant des éléments paysagers ainsi que de nouvelles constructions (habitat et équipements publics).

Ces nouvelles constructions viendront améliorer les conditions de vie des habitants de la commune mais permettront également aux touristes de séjourner dans la commune, ce qui n'est actuellement pas le cas.

Nous pouvons remarquer également, que la position géographique de Benerville-sur-Mer avec Deauville ne limite pas la commune en ce qui concerne son développement urbain. Car nous avons pu voir que la baisse du nombre d'habitants concerne une grande partie des communes de la Communauté de commune et que Bénerville n'a jamais été une commune qui a consommé énormément de foncier de par son relief et de ses zones protégées.

Cette situation géographique vient néanmoins contraindre le développement touristique.

II. Les besoins de développement touristique de la commune

D'après le rapport de présentation du PLUI, les activités touristiques sont les plus rentables sur le territoire. Elles représentent une part de 61% à 63% et vont se renforcer dans les années à venir car la Communauté de Commune a créé une Société publique locale (SPL) afin de développer l'offre touristique sur tout le territoire intercommunal. Cette association des 11 communes de la Communauté de communes fait suite aux dispositions de la loi Notre de 2017. Grâce à cette SPL, la marque « In Deauville » a été créée et permet de mettre en valeur les offres touristiques des 11 communes sur un seul site tout en proposant des animations et nouvelles offres de structures en mutualisant les investissements et en développant de nouvelles compétences.

INDEAUVILLE

Contrairement au reste de la Communauté de communes, l'information concernant l'importance des activités touristiques, ne concerne pas forcément la commune de Benerville-sur-Mer qui ne dispose que d'une boulangerie, brasserie, menuiserie et quelques snacking présents le long de la plage ainsi qu'un hôtel SPA. L'offre devrait néanmoins s'améliorer, la commune souhaite, en effet, développer son offre hôtelière afin d'accueillir plus de touristes sur son territoire.

Comme autre point concernant le développement touristique, nous pouvons citer l'activité équine. En effet, celle-ci tend à se développer et attire de plus en plus de touristes et d'habitants. Ce développement l'activité est principalement dû à la proximité de la commune avec l'hippodrome de Deauville.



La commune de Benerville-sur-Mer, pour le moment, ne possède pas un fort attrait touristique, néanmoins la commune peut miser sur son fort passé historique (Commune occupée militairement lors de la Première Guerre Mondiale et Seconde Guerre Mondiale) ainsi que sur un paysage riche comme expliqué dans la partie concernant le paysage de la commune.

En effet, des associations sont présentes sur la commune comme "les amis du mont Canisy" et essaient de faire connaître la commune et son histoire par des actions privées.

Des randonnées guidées sont organisées sur le Mont Canisy et attirent entre 5000 à 6000 personnes chaque année.

Ces actions sont appuyées par le conservatoire du littoral qui assure la maîtrise foncière du Mont Canisy.

Analyse :

Concernant le besoin de développement touristique au sein de Benerville-sur-Mer, nous pouvons dire que la commune peine à se développer et à proposer une offre touristique diversifiée.

Nous avons pu remarquer également, qu'il a été dur de trouver des informations ciblées sur la commune concernant le tourisme au sein des documents d'urbanisme car beaucoup d'entre-elles concernaient les grosses communes comme Deauville ou Trouville.

En partant de cette difficulté à trouver des informations, nous pouvons nous demander si la commune de Benerville-sur-Mer s'est assez penchée sur cette question afin de mieux valoriser son passé historique par exemple.