



Modification n°2 du PLUi

Modification de droit commun - Notice de présentation

Communauté de communes du Pays de Honfleur-Beuzeville

Version pour approbation – 28 septembre 2026

Elaboration du PLUi approuvée le 11/12/2024 – Modification n°2 prescrite le 20/05/2025

1. Préambule

I. Objet de la procédure

La Communauté de communes du Pays d'Honfleur Beuzeville (CCPHB) dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 11 décembre 2024 et rendu exécutoire le 24 décembre 2024.

La présente procédure, prescrite par délibération du conseil communautaire du 20 mai 2025, vise à mettre en œuvre la modification n°2 de droit commun du document, après l'approbation de la modification simplifiée n°1 prescrite le 20 mai 2025.

Le PLUi est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaitent développer les communes afin de mettre en œuvre leurs projets de territoire. La CCPHB souhaite ajuster aux mieux le règlement écrit et graphique ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) aux projets à mettre en œuvre.

En parallèle, une évaluation environnementale présentant les impacts de la procédure d'évolution d'urbanisme a été réalisée. Cette dernière est annexée au dossier de présentation.

La présente modification doit permettre la mise en cohérence de certaines pièces du PLUi au regard des projets communaux et intercommunaux.

II. Justification de la procédure

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification « de droit commun » du document d'urbanisme.

Articles L.153-36 ; L.153-37 et L.153-40 du code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

[...]

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

[...]

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 »

Article L.153-31 du code de l'urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier »*

Les modifications envisagées portent notamment sur :

- ☐ Basculer la zone 2AU du Calvaire à Beuzeville en zone UC et modifier l'OAP s'y rapportant ;
- ☐ Modifier et clarifier l'OAP « densité », notamment pour les zones UD ;
- ☐ Modifier des OAP sectorielles, notamment celle du bassin du centre à Honfleur ;
- ☐ Ajouter et supprimer des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) ;
- ☐ Ajouter des bâtiments pouvant changer de destinations afin de sauvegarder le patrimoine bâti dans les zones naturelles et agricoles ;
- ☐ Ajouter des protections paysagères notamment les vergers ou jardins remarquables ;
- ☐ Rendre opposable la charte architecturale de Beuzeville ;
- ☐ Compléter les annexes du PLUi, notamment sur la partie « contraintes ».
- ☐ Modifier le partage entre zone Naturelle et zone Agricole notamment en rebord de plateau;
- ☐ Rectifier des erreurs matérielles, graphiques et réglementaires, notamment en ce qui concerne erreurs de tracés sur le plan de zonage et les plans des annexes ;
- ☐ Clarifier l'écriture du Règlement afin de faciliter sa compréhension par le public;
- ☐ Actualiser les emplacements réservés;

Ces dernières :

- ☐ Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD ;
- ☐ Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ☐ Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification de droit commun est donc retenue.

III. La concertation

Un registre pour consigner les observations sera mis à disposition du public au siège de la Communauté de communes. De plus des publications dédiées seront faites sur le site internet de la collectivité.

De plus, cette notice sera notifiée aux Préfets du Calvados et de l'Eure et aux personnes publiques associées pour avis.

Enfin, une enquête publique sera organisée après la collecte de l'ensemble des avis des PPA.

IV. Organisation du document

Pour une meilleure compréhension du dossier et pour faciliter sa prise en main, le document est organisé en sept parties, dont six qui présentent les différents objets de la modification de droit commun (la partie 1 rappelle le contexte et explique le choix de la procédure) :

- Partie 2 : les modifications du règlement écrit,
- Partie 3 : les modifications apportées aux OAP thématiques, en particulier l'OAP portant sur la densité
- Partie 4 : les modifications du règlement graphique du PLUi
- Partie 5 : les modifications apportées aux OAP sectorielles,
- Partie 6 : les modifications des changements de destination (ajouts, corrections).

L'ensemble des éléments concernant l'analyse des incidences de la présente procédure de modification du PLUi sont à retrouver dans l'évaluation environnementale qui est annexée au dossier.

Table des matières

1. Préambule	1
I. Objet de la procédure.....	1
II. Justification de la procédure	1
III. La concertation	2
IV. Organisation du document.....	3
Table des matières	4
2. Modifications du règlement écrit	5
I. Dispositions générales sur le stationnement	5
II. Règlement sur les toitures.....	6
III. Règlement sur les espaces verts.....	20
IV. Charte de Beuzeville	32
V. Modification du règlement de la zone 1AUc	33
VI. Modification du règlement de la zone Nhc	36
3. Modifications de l'OAP densité	38
4. Modifications du règlement graphique	40
I. Modification par commune du règlement graphique	40
II. Erreurs matérielles par communes	68
5. Modification des OAP sectorielles	79
III. Contexte	79
IV. Modification par commune	79
6. Modifications des changements de destination	89
7. Bilan de la consommation d'espaces générées par cette modification	122

2. Modifications du règlement écrit

I. Dispositions générales sur le stationnement

Après an après l'approbation du PLUi, les services instructeurs de la CCPHB demandent à clarifier le règlement écrit sur le stationnement et plus précisément les attendus sur ce sujet lors de la transformation de locaux existants et les changements de destination.

Il est proposé de reformuler le règlement de la façon suivante :

Dispositions générales sur le stationnement - PAGE 44 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement écrit - avant modification	Règlement écrit - après modification
<p>3. Transformation de locaux existants et changement de destination</p> <p>Sauf dans les zones UA, UB et UCa où les dispositions suivantes ne s'appliquent pas, dans le cas de modification d'une construction existante, ou de changement de destination ou d'affectation de tout ou partie d'une construction existante, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de la construction crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.</p>	<p>3. Transformation de locaux existants et changement de destination</p> <p>Sauf dans les zones UA, UB et UCa où les dispositions suivantes ne s'appliquent pas, dans le cas de modification d'une construction existante, ou de changement de destination ou d'affectation de tout ou partie d'une construction existante, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de la construction crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.</p> <p>Lorsqu'une modification d'une construction existante, un changement de destination ou un changement d'affectation de tout ou partie d'une construction existante, engendre des besoins supplémentaires en stationnement, les règles fixées en la matière s'appliquent exclusivement à ces besoins nouveaux, y compris lorsque les travaux ne nécessitent aucune autorisation préalable, excepté dans les zones UA, UB et Uca où ces dispositions ne s'appliquent pas.</p>

II. Règlement sur les toitures

Après an après l'approbation du PLUi, les services instructeurs de la CCPHB demandent à clarifier le règlement sur les toitures pour les zones U, A et N pour distinguer les constructions nouvelles des constructions déjà existantes.

Cette modification qui s'applique aux zones UA, UB, UC, UD, UG, A et N.

Zone UA - PAGE 55 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement écrit - avant modification	Règlement écrit - après modification
<p><u>III. Toitures</u></p> <p>1) <u>Dispositions générales</u></p> <p>Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p>Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 60°.</p> <p>Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées sur la totalité de la toiture pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les toits à la Mansart ; ▪ les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ; ▪ la réfection à l'identique et l'extension d'une construction ne respectant pas les règles de toiture, sous réserve que l'extension reprenne les caractéristiques de la toiture existante. <p>Toutefois, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale des dispositions différentes que celles présentées ci-avant pourront être autorisées (croupes, fenêtre de toit, toit plat, toit terrasse, degré de pente différent, etc.). Sauf en secteur UAe où les toitures terrasses accessibles peuvent être autorisées sans limite de surface.</p> <p>Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain, la couleur du matériau d'origine soit de la tuile plate brun vieilli à rouge vieilli de petite module 17 x 27 cm environ (pas de tuile de couleur autorisée) soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 cm environ de teinte noir bleuté, soit du chaume ou du bardeau de châtaignier.</p>	<p><u>III. Toitures</u></p> <p>1) <u>Dispositions générales</u></p> <p>Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p>Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 60°.</p> <p>Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées sur la totalité de la toiture pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les toits à la Mansart ; ▪ les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ; ▪ la réfection à l'identique et l'extension d'une construction ne respectant pas les règles de toiture, sous réserve que l'extension reprenne les caractéristiques de la toiture existante. <p>Toutefois, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale des dispositions différentes que celles présentées ci-avant pourront être autorisées (croupes, fenêtre de toit, toit plat, toit terrasse, degré de pente différent, etc.). Sauf en secteur UAe où les toitures terrasses accessibles peuvent être autorisées sans limite de surface.</p> <p>2) <u>Dispositions particulières</u></p> <p>S'agissant d'une construction neuve : Sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale, des dispositions</p>

<p>Des aspects différents pourront toutefois être admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans le cas de restauration, l'aspect d'origine pourra être reposé et/ou restitué sur la base de photographies ou gravures anciennes lorsqu'elles existent. ▪ dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, le matériau d'origine pourra être poursuivi, quelle que soit sa nature. ▪ dans le cas de bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone. <p>Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arêtiers, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre.</p> <p>Les panneaux photovoltaïques sont autorisés dès lors qu'ils font l'objet d'une composition soignée en termes d'intégration aux toitures existantes et qu'ils ne mettent pas en cause un dispositif de couverture ancien de qualité.</p> <p>L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.</p>	<p>différentes que celles présentées ci-avant pourront être autorisées (croupes, fenêtre de toit, toit plat, toit terrasse, degré de pente différent, etc.).</p> <p>S'agissant d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi : Sans considération du degré de pente de la toiture de la construction principale, et sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale, des dispositions différentes pourront être autorisées pour la création d'extensions.</p> <p>Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain, la couleur du matériau d'origine soit de la tuile plate brun vieilli à rouge vieilli de petite module 17 x 27 cm environ (pas de tuile de couleur autorisée) soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 cm environ de teinte noir bleuté, soit du chaume ou du bardeau de châtaignier.</p> <p>Des aspects différents pourront toutefois être admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans le cas de restauration, l'aspect d'origine pourra être reposé et/ou restitué sur la base de photographies ou gravures anciennes lorsqu'elles existent. ▪ dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, le matériau d'origine pourra être poursuivi, quelle que soit sa nature. ▪ dans le cas de bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone. <p>Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arêtiers, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre.</p> <p>Les panneaux photovoltaïques sont autorisés dès lors qu'ils font l'objet d'une composition soignée en termes d'intégration aux toitures existantes et qu'ils ne mettent pas en cause un dispositif de couverture ancien de qualité.</p> <p>L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des</p>
---	---

	ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.
--	---

Zone UB - PAGE 69 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement écrit - avant modification	Règlement écrit - après modification
<p><u>III. Toitures</u></p> <p><u>1) Dispositions générales</u></p> <p>Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p>Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 60°.</p> <p>Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées sur la totalité de la toiture pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les toits à la Mansart ; ▪ les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ; ▪ la réfection à l'identique et l'extension d'une construction ne respectant pas les règles de toiture, sous réserve que l'extension reprenne les caractéristiques de la toiture existante. <p>Toutefois, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale des dispositions différentes que celles présentées ci-avant pourront être autorisées (croupes, fenêtre de toit, toit plat, toit terrasse, degré de pente différent, etc.).</p> <p>Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain, la couleur du matériau d'origine soit de la tuile plate brun vieilli à rouge vieilli de petite module 17 x 27 cm environ (pas de tuile de couleur autorisée) soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 cm environ de teinte noir bleuté, soit du chaume ou du bardeau de châtaignier.</p> <p>Des aspects différents pourront toutefois être admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans le cas de restauration, l'aspect d'origine pourra être reposé et/ou restitué sur la base 	<p><u>III. Toitures</u></p> <p><u>1) Dispositions générales</u></p> <p>Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p>Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 60°.</p> <p>Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées sur la totalité de la toiture pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les toits à la Mansart ; ▪ les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ; ▪ la réfection à l'identique et l'extension d'une construction ne respectant pas les règles de toiture, sous réserve que l'extension reprenne les caractéristiques de la toiture existante. <p>Toutefois, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale des dispositions différentes que celles présentées ci-avant pourront être autorisées (croupes, fenêtre de toit, toit plat, toit terrasse, degré de pente différent, etc.).</p> <p><u>2) Dispositions particulières</u></p> <p>S'agissant d'une construction neuve : Sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale, des dispositions différentes que celles présentées ci-avant pourront être autorisées (croupes, fenêtre de toit, toit plat, toit terrasse, degré de pente différent, etc.).</p>

<p>de photographies ou gravures anciennes lorsqu'elles existent.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, le matériau d'origine pourra être poursuivi, quelle que soit sa nature. ▪ dans le cas de bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone. <p>Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arêtières, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre.</p> <p>Les panneaux photovoltaïques sont autorisés dès lors qu'ils font l'objet d'une composition soignée en termes d'intégration aux toitures existantes et qu'ils ne mettent pas en cause un dispositif de couverture ancien de qualité.</p> <p>L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.</p>	<p>S'agissant d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi : Sans considération du degré de pente de la toiture de la construction principale, et sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale, des dispositions différentes pourront être autorisées pour la création d'extensions.</p> <p>Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain, la couleur du matériau d'origine soit de la tuile plate brun vieilli à rouge vieilli de petite module 17 x 27 cm environ (pas de tuile de couleur autorisée) soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 cm environ de teinte noir bleuté, soit du chaume ou du bardeau de châtaignier.</p> <p>Des aspects différents pourront toutefois être admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans le cas de restauration, l'aspect d'origine pourra être reposé et/ou restitué sur la base de photographies ou gravures anciennes lorsqu'elles existent. ▪ dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, le matériau d'origine pourra être poursuivi, quelle que soit sa nature. ▪ dans le cas de bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone. <p>Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arêtières, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre.</p> <p>Les panneaux photovoltaïques sont autorisés dès lors qu'ils font l'objet d'une composition soignée en termes d'intégration aux toitures existantes et qu'ils ne mettent pas en cause un dispositif de couverture ancien de qualité.</p> <p>L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.</p>
--	---

Zone UC - **PAGE 83** DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Règlement écrit - avant modification	Règlement écrit - après modification
<p><u>III. Toitures</u></p> <p><u>1) Dispositions générales</u></p> <p>Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p>Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 60°.</p> <p>Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées sur la totalité de la toiture pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les toits à la Mansart ; ▪ les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ; ▪ la réfection à l'identique et l'extension d'une construction ne respectant pas les règles de toiture, sous réserve que l'extension reprenne les caractéristiques de la toiture existante. <p>Toutefois, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale des dispositions différentes que celles présentées ci-avant pourront être autorisées (croupes, fenêtre de toit, toit plat, toit terrasse, degré de pente différent, etc.).</p> <p>Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain, la couleur du matériau d'origine soit de la tuile plate brun vieilli à rouge vieilli de petite module 17 x 27 cm environ (pas de tuile de couleur autorisée) soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 cm environ de teinte noir bleuté, soit du chaume ou du bardeau de châtaignier.</p> <p>Des aspects différents pourront toutefois être admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans le cas de restauration, l'aspect d'origine pourra être reposé et/ou restitué sur la base de photographies ou gravures anciennes lorsqu'elles existent. ▪ dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, le matériau d'origine pourra être poursuivi, quelle que soit sa nature. 	<p><u>III. Toitures</u></p> <p><u>1) Dispositions générales</u></p> <p>Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p>Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 60°.</p> <p>Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées sur la totalité de la toiture pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les toits à la Mansart ; ▪ les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ; ▪ la réfection à l'identique et l'extension d'une construction ne respectant pas les règles de toiture, sous réserve que l'extension reprenne les caractéristiques de la toiture existante. <p>Toutefois, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale des dispositions différentes que celles présentées ci-avant pourront être autorisées (croupes, fenêtre de toit, toit plat, toit terrasse, degré de pente différent, etc.).</p> <p><u>2) Dispositions particulières</u></p> <p>S'agissant d'une construction neuve : Sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale, des dispositions différentes que celles présentées ci-avant pourront être autorisées (croupes, fenêtre de toit, toit plat, toit terrasse, degré de pente différent, etc.).</p> <p>S'agissant d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi : Sans considération du degré de pente de la toiture de la construction principale, et sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la</p>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ dans le cas de bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone. <p>Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arêtiers, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre.</p> <p>Les panneaux photovoltaïques sont autorisés dès lors qu'ils font l'objet d'une composition soignée en termes d'intégration aux toitures existantes et qu'ils ne mettent pas en cause un dispositif de couverture ancien de qualité.</p> <p>L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.</p>	<p>toiture de la construction principale, des dispositions différentes pourront être autorisées pour la création d'extensions.</p> <p>Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain, la couleur du matériau d'origine soit de la tuile plate brun vieilli à rouge vieilli de petite module 17 x 27 cm environ (pas de tuile de couleur autorisée) soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 cm environ de teinte noir bleuté, soit du chaume ou du bardeau de châtaignier.</p> <p>Des aspects différents pourront toutefois être admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans le cas de restauration, l'aspect d'origine pourra être reposé et/ou restitué sur la base de photographies ou gravures anciennes lorsqu'elles existent. ▪ dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, le matériau d'origine pourra être poursuivi, quelle que soit sa nature. ▪ dans le cas de bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone. <p>Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arêtiers, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre.</p> <p>Les panneaux photovoltaïques sont autorisés dès lors qu'ils font l'objet d'une composition soignée en termes d'intégration aux toitures existantes et qu'ils ne mettent pas en cause un dispositif de couverture ancien de qualité.</p> <p>L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.</p>
---	--

Zone UD - PAGE 97 DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Règlement écrit - avant modification	Règlement écrit - après modification
<p><u>III. Toitures</u></p> <p><u>1) Dispositions générales</u></p> <p>Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p>Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 60°.</p> <p>Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées sur la totalité de la toiture pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les toits à la Mansart ; ▪ les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ; ▪ la réfection à l'identique et l'extension d'une construction ne respectant pas les règles de toiture, sous réserve que l'extension reprenne les caractéristiques de la toiture existante. <p>Toutefois, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale des dispositions différentes que celles présentées ci-avant pourront être autorisées (croupes, fenêtre de toit, toit plat, toit terrasse, degré de pente différent, etc.).</p> <p>Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain, la couleur du matériau d'origine soit de la tuile plate brun vieilli à rouge vieilli de petite module 17 x 27 cm environ (pas de tuile de couleur autorisée) soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 cm environ de teinte noir bleuté, soit du chaume ou du bardeau de châtaignier.</p> <p>Des aspects différents pourront toutefois être admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans le cas de restauration, l'aspect d'origine pourra être reposé et/ou restitué sur la base de photographies ou gravures anciennes lorsqu'elles existent. ▪ dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, le matériau d'origine pourra être poursuivi, quelle que soit sa nature. 	<p><u>III. Toitures</u></p> <p><u>2) Dispositions générales</u></p> <p>Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p>Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 60°.</p> <p>Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées sur la totalité de la toiture pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les toits à la Mansart ; ▪ les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ; ▪ la réfection à l'identique et l'extension d'une construction ne respectant pas les règles de toiture, sous réserve que l'extension reprenne les caractéristiques de la toiture existante. <p>Toutefois, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale des dispositions différentes que celles présentées ci-avant pourront être autorisées (croupes, fenêtre de toit, toit plat, toit terrasse, degré de pente différent, etc.).</p> <p><u>2) Dispositions particulières</u></p> <p>S'agissant d'une construction neuve : Sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale, des dispositions différentes que celles présentées ci-avant pourront être autorisées (croupes, fenêtre de toit, toit plat, toit terrasse, degré de pente différent, etc.).</p> <p>S'agissant d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi : Sans considération du degré de pente de la toiture de la construction principale, et sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la</p>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ dans le cas de bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone. <p>Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arêtiers, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre.</p> <p>Les panneaux photovoltaïques sont autorisés dès lors qu'ils font l'objet d'une composition soignée en termes d'intégration aux toitures existantes et qu'ils ne mettent pas en cause un dispositif de couverture ancien de qualité.</p> <p>L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.</p>	<p>toiture de la construction principale, des dispositions différentes pourront être autorisées pour la création d'extensions.</p> <p>Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain, la couleur du matériau d'origine soit de la tuile plate brun vieilli à rouge vieilli de petite module 17 x 27 cm environ (pas de tuile de couleur autorisée) soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 cm environ de teinte noir bleuté, soit du chaume ou du bardeau de châtaignier.</p> <p>Des aspects différents pourront toutefois être admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans le cas de restauration, l'aspect d'origine pourra être reposé et/ou restitué sur la base de photographies ou gravures anciennes lorsqu'elles existent. ▪ dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, le matériau d'origine pourra être poursuivi, quelle que soit sa nature. ▪ dans le cas de bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone. <p>Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arêtiers, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre.</p> <p>Les panneaux photovoltaïques sont autorisés dès lors qu'ils font l'objet d'une composition soignée en termes d'intégration aux toitures existantes et qu'ils ne mettent pas en cause un dispositif de couverture ancien de qualité.</p> <p>L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.</p>
---	--

Zone UG - PAGE 120 DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Règlement écrit - avant modification	Règlement écrit - après modification
<p><u>III. Toitures</u></p> <p>Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p>Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 60°.</p> <p>Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées sur la totalité de la toiture pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les toits à la Mansart ; ▪ les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ; ▪ la réfection à l'identique et l'extension d'une construction ne respectant pas les règles de toiture, sous réserve que l'extension reprenne les caractéristiques de la toiture existante. <p>Toutefois, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale des dispositions différentes que celles présentées ci-avant pourront être autorisées (croupes, fenêtre de toit, toit plat, toit terrasse, degré de pente différent, etc.).</p> <p>Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain, la couleur du matériau d'origine soit de la tuile plate brun vieilli à rouge vieilli de petite module 17 x 27 cm environ (pas de tuile de couleur autorisée) soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 cm environ de teinte noir bleuté, soit du chaume ou du bardeau de châtaignier.</p> <p>Des aspects différents pourront toutefois être admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans le cas de restauration, l'aspect d'origine pourra être reposé et/ou restitué sur la base de photographies ou gravures anciennes lorsqu'elles existent. ▪ dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, le matériau d'origine pourra être poursuivi, quelle que soit sa nature. 	<p><u>III. Toitures</u></p> <p><u>1) Dispositions générales</u></p> <p>Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p>Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 60°.</p> <p>Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées sur la totalité de la toiture pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les toits à la Mansart ; ▪ les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ; ▪ la réfection à l'identique et l'extension d'une construction ne respectant pas les règles de toiture, sous réserve que l'extension reprenne les caractéristiques de la toiture existante. <p>Toutefois, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale des dispositions différentes que celles présentées ci-avant pourront être autorisées (croupes, fenêtre de toit, toit plat, toit terrasse, degré de pente différent, etc.).</p> <p><u>2) Dispositions particulières</u></p> <p>S'agissant d'une construction neuve : Sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale, des dispositions différentes que celles présentées ci-avant pourront être autorisées (croupes, fenêtre de toit, toit plat, toit terrasse, degré de pente différent, etc.).</p> <p>S'agissant d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi : Sans considération du degré de pente de la toiture de la construction principale, et sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la</p>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ dans le cas de bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone. <p>Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arêtiers, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre.</p> <p>Les panneaux photovoltaïques sont autorisés dès lors qu'ils font l'objet d'une composition soignée en termes d'intégration aux toitures existantes et qu'ils ne mettent pas en cause un dispositif de couverture ancien de qualité.</p> <p>L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.</p>	<p>toiture de la construction principale, des dispositions différentes pourront être autorisées pour la création d'extensions.</p> <p>Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain, la couleur du matériau d'origine soit de la tuile plate brun vieilli à rouge vieilli de petite module 17 x 27 cm environ (pas de tuile de couleur autorisée) soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 cm environ de teinte noir bleuté, soit du chaume ou du bardeau de châtaignier.</p> <p>Des aspects différents pourront toutefois être admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans le cas de restauration, l'aspect d'origine pourra être reposé et/ou restitué sur la base de photographies ou gravures anciennes lorsqu'elles existent. ▪ dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, le matériau d'origine pourra être poursuivi, quelle que soit sa nature. ▪ dans le cas de bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone. <p>Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arêtiers, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre.</p> <p>Les panneaux photovoltaïques sont autorisés dès lors qu'ils font l'objet d'une composition soignée en termes d'intégration aux toitures existantes et qu'ils ne mettent pas en cause un dispositif de couverture ancien de qualité.</p> <p>L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.</p>
---	--

Zone A - PAGE 171 DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Règlement écrit - avant modification	Règlement écrit - après modification
<p><u>III. Toitures</u></p> <p><u>1) Pour les constructions à usage d'habitation</u></p> <p>Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p>Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 60°.</p> <p>Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées sur la totalité de la toiture pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les toits à la Mansart ; ▪ les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ; ▪ la réfection à l'identique et l'extension d'une construction ne respectant pas les règles de toiture, sous réserve que l'extension reprenne les caractéristiques de la toiture existante. <p>Toutefois, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale des dispositions différentes que celles présentées ci-avant pourront être autorisées (croupes, fenêtre de toit, toit plat, toit terrasse, degré de pente différent, etc.).</p> <p>Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain, la couleur du matériau d'origine soit de la tuile plate brun vieilli à rouge vieilli de petite module 17 x 27 cm environ (pas de tuile de couleur autorisée) soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 cm environ de teinte noir bleuté, soit du chaume ou du bardeau de châtaignier.</p> <p>Des aspects différents pourront toutefois être admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans le cas de restauration, l'aspect d'origine pourra être reposé et/ou restitué sur la base de photographies ou gravures anciennes lorsqu'elles existent. ▪ dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, le matériau d'origine pourra être poursuivi, quelle que soit sa nature. 	<p><u>III. Toitures</u></p> <p><u>1) Pour les constructions à usage d'habitation</u></p> <p>Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p>Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 60°.</p> <p>Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées sur la totalité de la toiture pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les toits à la Mansart ; ▪ les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ; ▪ la réfection à l'identique et l'extension d'une construction ne respectant pas les règles de toiture, sous réserve que l'extension reprenne les caractéristiques de la toiture existante. <p>Toutefois, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale des dispositions différentes que celles présentées ci-avant pourront être autorisées (croupes, fenêtre de toit, toit plat, toit terrasse, degré de pente différent, etc.).</p> <p><u>2) Dispositions particulières</u></p> <p>S'agissant d'une construction neuve : Sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale, des dispositions différentes que celles présentées ci-avant pourront être autorisées (croupes, fenêtre de toit, toit plat, toit terrasse, degré de pente différent, etc.).</p> <p>S'agissant d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi : Sans considération du degré de pente de la toiture de la construction principale, et sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la</p>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ dans le cas de bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone. <p>Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arêtières, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre.</p> <p>Les panneaux photovoltaïques sont autorisés dès lors qu'ils font l'objet d'une composition soignée en termes d'intégration aux toitures existantes et qu'ils ne mettent pas en cause un dispositif de couverture ancien de qualité.</p> <p>L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.</p>	<p>toiture de la construction principale, des dispositions différentes pourront être autorisées pour la création d'extensions.</p> <p>Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain, la couleur du matériau d'origine soit de la tuile plate brun vieilli à rouge vieilli de petite module 17 x 27 cm environ (pas de tuile de couleur autorisée) soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 cm environ de teinte noir bleuté, soit du chaume ou du bardeau de châtaignier.</p> <p>Des aspects différents pourront toutefois être admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans le cas de restauration, l'aspect d'origine pourra être reposé et/ou restitué sur la base de photographies ou gravures anciennes lorsqu'elles existent. ▪ dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, le matériau d'origine pourra être poursuivi, quelle que soit sa nature. ▪ dans le cas de bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone. <p>Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arêtières, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre.</p> <p>Les panneaux photovoltaïques sont autorisés dès lors qu'ils font l'objet d'une composition soignée en termes d'intégration aux toitures existantes et qu'ils ne mettent pas en cause un dispositif de couverture ancien de qualité.</p> <p>L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.</p>
--	---

Zone N - PAGE 189 DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Règlement écrit - avant modification	Règlement écrit - après modification
<p><u>III. Toitures</u></p> <p>Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p>Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 60°.</p> <p>Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées sur la totalité de la toiture pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les toits à la Mansart ; ▪ les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ; ▪ la réfection à l'identique et l'extension d'une construction ne respectant pas les règles de toiture, sous réserve que l'extension reprenne les caractéristiques de la toiture existante. <p>Toutefois, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale des dispositions différentes que celles présentées ci-avant pourront être autorisées (croupes, fenêtre de toit, toit plat, toit terrasse, degré de pente différent, etc.).</p> <p>Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain, la couleur du matériau d'origine soit de la tuile plate brun vieilli à rouge vieilli de petite module 17 x 27 cm environ (pas de tuile de couleur autorisée) soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 cm environ de teinte noir bleuté, soit du chaume ou du bardeau de châtaignier.</p> <p>Des aspects différents pourront toutefois être admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans le cas de restauration, l'aspect d'origine pourra être reposé et/ou restitué sur la base de photographies ou gravures anciennes lorsqu'elles existent. ▪ dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, le matériau d'origine pourra être poursuivi, quelle que soit sa nature. 	<p><u>III. Toitures</u></p> <p><u>1) Dispositions générales</u></p> <p>Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p>Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 60°.</p> <p>Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées sur la totalité de la toiture pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les toits à la Mansart ; ▪ les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ; ▪ la réfection à l'identique et l'extension d'une construction ne respectant pas les règles de toiture, sous réserve que l'extension reprenne les caractéristiques de la toiture existante. <p>Toutefois, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale des dispositions différentes que celles présentées ci-avant pourront être autorisées (croupes, fenêtre de toit, toit plat, toit terrasse, degré de pente différent, etc.).</p> <p><u>2) Dispositions particulières</u></p> <p>S'agissant d'une construction neuve : Sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale, des dispositions différentes que celles présentées ci-avant pourront être autorisées (croupes, fenêtre de toit, toit plat, toit terrasse, degré de pente différent, etc.).</p> <p>S'agissant d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi : Sans considération du degré de pente de la toiture de la construction principale, et sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la</p>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ dans le cas de bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone. <p>Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arêtières, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre.</p> <p>Les panneaux photovoltaïques sont autorisés dès lors qu'ils font l'objet d'une composition soignée en termes d'intégration aux toitures existantes et qu'ils ne mettent pas en cause un dispositif de couverture ancien de qualité.</p> <p>L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.</p>	<p>toiture de la construction principale, des dispositions différentes pourront être autorisées pour la création d'extensions.</p> <p>Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain, la couleur du matériau d'origine soit de la tuile plate brun vieilli à rouge vieilli de petite module 17 x 27 cm environ (pas de tuile de couleur autorisée) soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 cm environ de teinte noir bleuté, soit du chaume ou du bardeau de châtaignier.</p> <p>Des aspects différents pourront toutefois être admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans le cas de restauration, l'aspect d'origine pourra être reposé et/ou restitué sur la base de photographies ou gravures anciennes lorsqu'elles existent. ▪ dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, le matériau d'origine pourra être poursuivi, quelle que soit sa nature. ▪ dans le cas de bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone. <p>Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arêtières, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre.</p> <p>Les panneaux photovoltaïques sont autorisés dès lors qu'ils font l'objet d'une composition soignée en termes d'intégration aux toitures existantes et qu'ils ne mettent pas en cause un dispositif de couverture ancien de qualité.</p> <p>L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.</p>
--	---

III. Règlement sur les espaces verts

Après an après l'approbation du PLUi, les services instructeurs de la CCPHB demandent à clarifier le règlement sur les espaces verts pour les zones U, A et N. Cet ajout permettra de mieux considérer l'évolution du bâti existant.

Cette modification qui s'applique aux zones UA, UB, UC, UD, UG, UE, UI A et N.

Zone UA - PAGE 58 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement écrit - avant modification	Règlement écrit - après modification
<p><u>ARTICLE UA5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><i>L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.</i></p> <p>Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.</p> <p>Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale et non allergisante.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.</p> <p>Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.</p> <p>Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.</p> <p>Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.</p>	<p><u>ARTICLE UA5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><i>L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.</i></p> <p>Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.</p> <p>Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale et non allergisante.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.</p> <p>Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.</p> <p>Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.</p> <p>Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles et aux opérations créant une emprise ou une imperméabilisation supplémentaire des sols. Les travaux portant sur des constructions existantes, des changements de destination ou d'affectation de tout ou partie d'une construction existante, ne sont pas soumis à</p>

	ces dispositions, sous réserve qu'ils maintiennent au minimum la superficie de pleine-terre existante avant travaux par des mesures de compensation et d'engazonnement.
--	---

Zone UB - PAGE 72 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement écrit - avant modification	Règlement écrit - après modification
<p><u>ARTICLE UB5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><i>L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.</i></p> <p>Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.</p> <p>Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale et non allergisante.</p> <p>Il sera planté au moins un arbre d'essence locale et non allergisante par tranche de 500m² de terrain, avec au minimum un arbre</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.</p> <p>Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.</p> <p>Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.</p> <p>Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.</p> <p>Une superficie minimum de 30% du terrain sera maintenue en pleine-terre.</p> <p>En limite de zone, contiguë à une zone A ou N, un traitement de la frange urbaine sera réalisé avec</p>	<p><u>ARTICLE UB5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><i>L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.</i></p> <p>Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.</p> <p>Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale et non allergisante.</p> <p>Il sera planté au moins un arbre d'essence locale et non allergisante par tranche de 500m² de terrain, avec au minimum un arbre</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.</p> <p>Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.</p> <p>Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.</p> <p>Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.</p> <p>Une superficie minimum de 30% du terrain sera maintenue en pleine-terre.</p>

<p>plantation, sur une bande de 4 mètres de profondeur minimum, d'alignement d'arbres de haute tige complété par des plantations arbustives en pied, et engazonnement. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.</p>	<p>En limite de zone, contiguë à une zone A ou N, un traitement de la frange urbaine sera réalisé avec plantation, sur une bande de 4 mètres de profondeur minimum, d'alignement d'arbres de haute tige complété par des plantations arbustives en pied, et engazonnement. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles et aux opérations créant une emprise ou une imperméabilisation supplémentaire des sols. Les travaux portant sur des constructions existantes, des changements de destination ou d'affectation de tout ou partie d'une construction existante, ne sont pas soumis à ces dispositions, sous réserve qu'ils maintiennent au minimum la superficie de pleine-terre existante avant travaux par des mesures de compensation et d'engazonnement.</p>
--	--

Zone UC - PAGE 88 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement écrit - avant modification	Règlement écrit - après modification
<p><u>ARTICLE UC5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><i>L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.</i></p> <p>Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.</p> <p>Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être</p>	<p><u>ARTICLE UC5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><i>L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.</i></p> <p>Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.</p> <p>Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.</p>

<p>remplacé par un arbre équivalent d'essence locale et non allergisante.</p> <p>Il sera planté au moins un arbre d'essence locale et non allergisante par tranche de 500 m² de terrain, avec au minimum un arbre</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.</p> <p>Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.</p> <p>Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.</p> <p>Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.</p> <p>Une superficie minimum de 50% du terrain sera maintenue en pleine-terre, cette superficie est abaissée à 40% pour le secteur UCa.</p> <p>En limite de zone, contiguë à une zone A ou N, un traitement de la frange urbaine sera réalisé avec plantation, sur une bande de 4 mètres de profondeur minimum, d'alignement d'arbres de haute tige complété par des plantations arbustives en pied, et engazonnement. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.</p>	<p>Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale et non allergisante.</p> <p>Il sera planté au moins un arbre d'essence locale et non allergisante par tranche de 500 m² de terrain, avec au minimum un arbre</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.</p> <p>Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.</p> <p>Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.</p> <p>Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.</p> <p>Une superficie minimum de 50% du terrain sera maintenue en pleine-terre, cette superficie est abaissée à 40% pour le secteur UCa.</p> <p>En limite de zone, contiguë à une zone A ou N, un traitement de la frange urbaine sera réalisé avec plantation, sur une bande de 4 mètres de profondeur minimum, d'alignement d'arbres de haute tige complété par des plantations arbustives en pied, et engazonnement. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles et aux opérations créant une emprise ou une imperméabilisation supplémentaire des sols. Les travaux portant sur des constructions existantes, des changements de destination ou d'affectation de tout ou partie d'une construction existante, ne sont pas soumis à ces dispositions, sous réserve qu'ils maintiennent au minimum la superficie de pleine-terre existante</p>
--	--

	avant travaux par des mesures de compensation et d'engazonnement.
--	---

Zone UD – PAGE 102 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement écrit - avant modification	Règlement écrit - après modification
<p><u>ARTICLE UD5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><i>L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.</i></p> <p>Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.</p> <p>Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale et non allergisante.</p> <p>Il sera planté au moins un arbre d'essence locale et non allergisante par tranche de 500 m² de terrain, avec au minimum un arbre</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.</p> <p>Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.</p> <p>Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.</p> <p>Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.</p> <p>Une superficie minimum de 70% du terrain sera maintenue en pleine-terre.</p> <p>En limite de zone, contiguë à une zone A ou N, un traitement de la frange urbaine sera réalisé avec plantation, sur une bande de 4 mètres de profondeur minimum, d'alignement d'arbres de haute tige complété par des plantations arbustives en pied, et</p>	<p><u>ARTICLE UD5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><i>L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.</i></p> <p>Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.</p> <p>Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale et non allergisante.</p> <p>Il sera planté au moins un arbre d'essence locale et non allergisante par tranche de 500 m² de terrain, avec au minimum un arbre</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.</p> <p>Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.</p> <p>Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.</p> <p>Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.</p> <p>Une superficie minimum de 70% du terrain sera maintenue en pleine-terre.</p> <p>En limite de zone, contiguë à une zone A ou N, un traitement de la frange urbaine sera réalisé avec</p>

<p>engazonnement. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.</p>	<p>plantation, sur une bande de 4 mètres de profondeur minimum, d'alignement d'arbres de haute tige complété par des plantations arbustives en pied, et engazonnement. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles et aux opérations créant une emprise ou une imperméabilisation supplémentaire des sols. Les travaux portant sur des constructions existantes, des changements de destination ou d'affectation de tout ou partie d'une construction existante, ne sont pas soumis à ces dispositions, sous réserve qu'ils maintiennent au minimum la superficie de pleine-terre existante avant travaux par des mesures de compensation et d'engazonnement.</p>
---	--

Zone UE - PAGE 112 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement écrit - avant modification	Règlement écrit - après modification
<p><u>ARTICLE UE5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><i>L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.</i></p> <p>Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.</p> <p>Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale et non allergisante.</p>	<p><u>ARTICLE UE5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><i>L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.</i></p> <p>Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.</p> <p>Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale et non allergisante.</p>

<p>Il sera planté au moins un arbre d'essence locale et non allergisante par tranche de 500 m² de terrain, avec au minimum un arbre.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.</p> <p>Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.</p> <p>Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.</p> <p>Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.</p> <p>Une superficie minimum de 30% du terrain sera maintenue en pleine-terre.</p> <p>En limite de zone, contiguë à une zone A ou N, un traitement de la frange urbaine sera réalisé avec plantation, sur une bande de 4 mètres de profondeur minimum, d'alignement d'arbres de haute tige complété par des plantations arbustives en pied, et engazonnement. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.</p>	<p>Il sera planté au moins un arbre d'essence locale et non allergisante par tranche de 500 m² de terrain, avec au minimum un arbre.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.</p> <p>Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.</p> <p>Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.</p> <p>Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.</p> <p>Une superficie minimum de 30% du terrain sera maintenue en pleine-terre.</p> <p>En limite de zone, contiguë à une zone A ou N, un traitement de la frange urbaine sera réalisé avec plantation, sur une bande de 4 mètres de profondeur minimum, d'alignement d'arbres de haute tige complété par des plantations arbustives en pied, et engazonnement. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles et aux opérations créant une emprise ou une imperméabilisation supplémentaire des sols. Les travaux portant sur des constructions existantes, des changements de destination ou d'affectation de tout ou partie d'une construction existante, ne sont pas soumis à ces dispositions, sous réserve qu'ils maintiennent au minimum la superficie de pleine-terre existante avant travaux par des mesures de compensation et d'engazonnement.</p>
---	---

Zone UG - PAGE 124 DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Règlement écrit - avant modification	Règlement écrit - après modification
<p><u>ARTICLE UA5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><i>L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.</i></p> <p>Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.</p> <p>Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale et non allergisante.</p> <p>Il sera planté au moins un arbre d'essence locale et non allergisante par tranche de 500 m² de terrain, avec au minimum un arbre</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.</p> <p>Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.</p> <p>Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.</p> <p>Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.</p> <p>Une superficie minimum de 30% du terrain sera maintenue en pleine-terre.</p>	<p><u>ARTICLE UA5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><i>L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.</i></p> <p>Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.</p> <p>Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale et non allergisante.</p> <p>Il sera planté au moins un arbre d'essence locale et non allergisante par tranche de 500 m² de terrain, avec au minimum un arbre</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.</p> <p>Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.</p> <p>Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.</p> <p>Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.</p> <p>Une superficie minimum de 30% du terrain sera maintenue en pleine-terre.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles et aux opérations créant une emprise ou une imperméabilisation supplémentaire des sols. Les travaux portant sur des constructions existantes, des changements de destination ou d'affectation de tout ou partie d'une construction existante, ne sont pas soumis à ces dispositions, sous réserve qu'ils maintiennent</p>

	au minimum la superficie de pleine-terre existante avant travaux par des mesures de compensation et d'engazonnement.
--	--

Zone UI - PAGE 134 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement écrit - avant modification	Règlement écrit - après modification
<p><u>ARTICLE UI5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><i>L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.</i></p> <p>Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.</p> <p>Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale et non allergisante.</p> <p>Il sera planté au moins un arbre d'essence locale et non allergisante par tranche de 500 m² de terrain, avec au minimum un arbre</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.</p> <p>Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.</p> <p>Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.</p> <p>Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.</p> <p>Une superficie minimum de 15% du terrain sera maintenue en pleine-terre.</p> <p>En limite de zone UI, à l'exception du secteur U1a, contiguë à une zone d'habitat ou d'habitat futur ou une zone naturelle ou agricole, une bande plantée continue de 4 mètres de profondeur sera réalisée,</p>	<p><u>ARTICLE UI5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><i>L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.</i></p> <p>Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.</p> <p>Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale et non allergisante.</p> <p>Il sera planté au moins un arbre d'essence locale et non allergisante par tranche de 500 m² de terrain, avec au minimum un arbre</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.</p> <p>Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.</p> <p>Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.</p> <p>Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.</p> <p>Une superficie minimum de 15% du terrain sera maintenue en pleine-terre.</p>

<p>avec plantation en alignement d'arbres de haute tige d'essence locale et non allergisante, complétée par des plantations arbustives. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.</p>	<p>En limite de zone UI, à l'exception du secteur UIa, contiguë à une zone d'habitat ou d'habitat futur ou une zone naturelle ou agricole, une bande plantée continue de 4 mètres de profondeur sera réalisée, avec plantation en alignement d'arbres de haute tige d'essence locale et non allergisante, complétée par des plantations arbustives. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles et aux opérations créant une emprise ou une imperméabilisation supplémentaire des sols. Les travaux portant sur des constructions existantes, des changements de destination ou d'affectation de tout ou partie d'une construction existante, ne sont pas soumis à ces dispositions, sous réserve qu'ils maintiennent au minimum la superficie de pleine-terre existante avant travaux par des mesures de compensation et d'engazonnement.</p>
---	--

Zone A - PAGE 173 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement écrit - avant modification	Règlement écrit - après modification
<p><u>ARTICLE A5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><i>L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.</i></p> <p>Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.</p> <p>Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.</p>	<p><u>ARTICLE A5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><i>L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.</i></p> <p>Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.</p> <p>Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.</p>

<p>Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe du présent Règlement, sont interdites.</p> <p>Les dépôts agricoles permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.</p> <p><u>Dispositions applicables aux unités foncières où une construction principale d'habitation est existante, hors exploitation agricole</u></p> <p>Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.</p> <p>Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.</p> <p>Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale et non allergisante.</p> <p>Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m² de terrain, avec au minimum un arbre.</p> <p>Une superficie minimum de 70% du terrain sera traitée en pleine-terre.</p>	<p>Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe du présent Règlement, sont interdites.</p> <p>Les dépôts agricoles permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.</p> <p><u>Dispositions applicables aux unités foncières où une construction principale d'habitation est existante, hors exploitation agricole</u></p> <p>Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.</p> <p>Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.</p> <p>Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale et non allergisante.</p> <p>Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m² de terrain, avec au minimum un arbre.</p> <p>Une superficie minimum de 70% du terrain sera traitée en pleine-terre.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles et aux opérations créant une emprise ou une imperméabilisation supplémentaire des sols. Les travaux portant sur des constructions existantes, des changements de destination ou d'affectation de tout ou partie d'une construction existante, ne sont pas soumis à ces dispositions, sous réserve qu'ils maintiennent au minimum la superficie de pleine-terre existante avant travaux par des mesures de compensation et d'engazonnement.</p>
---	---

Zone N - PAGE 193 DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Règlement écrit - avant modification	Règlement écrit - après modification
<p><u>ARTICLE N5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><i>L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.</i></p> <p>Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.</p> <p>Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.</p> <p>Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe du présent Règlement, sont interdites.</p> <p>Une superficie minimum de 70% du terrain sera traitée en pleine-terre.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.</p> <p><u>Dispositions applicables aux unités foncières où une construction principale d'habitation est existante</u></p> <p>Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.</p> <p>Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.</p> <p>Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale et non allergisante.</p> <p>Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m2 de terrain, avec au minimum un arbre.</p>	<p><u>ARTICLE N5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><i>L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.</i></p> <p>Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.</p> <p>Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.</p> <p>Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe du présent Règlement, sont interdites.</p> <p>Une superficie minimum de 70% du terrain sera traitée en pleine-terre.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.</p> <p><u>Dispositions applicables aux unités foncières où une construction principale d'habitation est existante</u></p> <p>Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.</p> <p>Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.</p> <p>Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale et non allergisante.</p> <p>Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m2 de terrain, avec au minimum un arbre.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles et aux opérations créant une emprise ou une imperméabilisation supplémentaire des sols. Les travaux portant sur des constructions existantes, des changements de destination ou d'affectation de tout ou partie d'une construction existante, ne sont pas soumis à</p>

	ces dispositions, sous réserve qu'ils maintiennent au minimum la superficie de pleine-terre existante avant travaux par des mesures de compensation et d'engazonnement.
--	---

IV. Charte de Beuzeville

Dans le cadre de la préservation architecturale de la commune de Beuzeville, une charte architecturale avait été réalisée en collaboration avec le CAUE27. Afin de valoriser ce travail, et pour bien prendre en compte les recommandations du CAUE, les élus de la commune de Beuzeville souhaitent annexer cette charte au règlement écrit en modifiant le terme de « recommandation » par celui de « prescription » afin de la rendre opposable.

Cette charte, s'appliquant seulement au centre-ville de Beuzeville, zoné en Ua, le renvoi à cette charte se fera dans cette partie du règlement.

EN ZONE UA - PAGE 53 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement écrit - avant modification	Règlement écrit - après modification
<p><u>ARTICLE UA4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE</u></p> <p>Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »</p> <p>Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents « réseaux »</p> <p>[...]</p> <p><u>II. Parements extérieurs</u></p> <p>1) <u>Dispositions générales</u></p> <p>[...]</p> <p>2) <u>Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts</u></p> <p>Les murs présenteront l'aspect suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit la pierre ▪ soit l'enduit pastel clair ▪ soit le bois naturel non vernis 	<p><u>ARTICLE UA4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE</u></p> <p>Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »</p> <p>Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents « réseaux »</p> <p>De plus, pour la commune de Beuzeville uniquement, les prescriptions complémentaires détaillées dans la charte architecturale annexée au règlement écrit s'imposent aux locaux commerciaux.</p> <p>[...]</p> <p><u>II. Parements extérieurs</u></p> <p>1) <u>Dispositions générales</u></p>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ soit le clin, Et toujours de ton mat. 	<p>[...]</p> <p>2) <u>Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts</u></p> <p>Les murs présenteront l'aspect suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit la pierre ▪ soit l'enduit pastel clair ▪ soit le bois naturel non vernis ▪ soit le clin, Et toujours de ton mat. <p>3) <u>Façades à Beuzeville</u></p> <p>Se référer à la Charte architecturale en annexe du règlement du PLUi.</p>
---	---

V. Modification du règlement de la zone 1AUc

Un an après l'approbation du PLUi, il apparaît nécessaire de faire évoluer certaines règles du règlement écrit. En effet, dans le règlement de la zone 1AUc, qui correspond au nouveau secteur d'habitat à densité plus faible, la règle relative à l'implantation des constructions rend impossible l'aménagement de certains secteurs d'OAP comme celui de la Pannerie sur la commune de Berville-sur-Mer.

L'objectif est de rendre opérationnel ces secteurs afin de les aménager et de répondre aux objectifs de création de logements conformément aux besoins de la population.

En effet, la règle de la zone 1AUc sur le recul des constructions par rapport aux limites séparatives limite le nombre de constructions sur le secteur et ne permet pas d'atteindre la densité et le nombre de logements demandés. De plus, la règle des hauteurs n'est pas en adéquation avec la typologie des formes urbaines voisines. La hauteur autorisée au faîtage est de 11m alors que la hauteur en zone Ud est de 9m au faîtage.

La règle fixe une implantation des maisons à au moins 4m de chaque limite séparative. Ainsi, pour respecter la densité de 13 logements / ha dans les zones 1AUc il est proposé de modifier le règlement écrit sur ces deux points :

- Concernant les distances par rapport aux limites séparatives aujourd'hui de 4 mètres, il est proposé de la faire évoluer vers « en limite ou H/2 avec minimum 3 mètres ».
- Concernant les hauteurs des futures constructions, celles-ci seront limitées à 5 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage, ou RDC + combles.

De plus, afin d'améliorer l'intégration des nouveaux lotissements en zone 1AUc, par rapport aux zones déjà bâties environnantes, l'article 1AU5 sera complété de la manière suivante : « En limite de zone, contiguë à une zone A, N et U, un traitement de la frange urbaine sera réalisé avec plantation, sur une bande de 4 mètres de profondeur minimum [...] ».

EN ZONE 1AU - PAGE 142 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement écrit - avant modification	Règlement écrit - après modification
<p>ARTICLE 1AU3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>[...]</p> <p><u>II. Implantation par rapport aux limites séparatives</u></p> <p><u>Règle générale</u></p> <p>[...]</p> <p>En secteur 1AUc :</p> <p>Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance des limites séparatives de minimum 4 mètres.</p> <p>Toutefois, les constructions suivantes sont admises sur toutes les limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions d'une hauteur maximale inférieure à 3 mètres, sauf pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure. ▪ Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum. ▪ Les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en limite séparative dans le respect des héberges préexistantes. 	<p>ARTICLE 1AU3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>[...]</p> <p><u>II. Implantation par rapport aux limites séparatives</u></p> <p><u>Règle générale</u></p> <p>[...]</p> <p>En secteur 1AUc :</p> <p>Les constructions nouvelles doivent être édifiées en limite séparative ou à une distance équivalente à la hauteur du bâtiment divisée par deux (H/2) avec un minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative à une distance des limites séparatives de minimum 4 mètres en limite séparative.</p> <p>Toutefois, les constructions suivantes sont admises sur toutes les limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions d'une hauteur maximale inférieure à 3 mètres, sauf pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure. ▪ Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum. ▪ Les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en limite séparative dans le respect des héberges préexistantes.

EN ZONE 1AU - PAGE 145 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement écrit - avant modification	Règlement écrit - après modification
<p>ARTICLE 1AU3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>[...]</p> <p><u>IV. Hauteur</u></p> <p>1) <u>Règle générale</u></p> <p>[...]</p> <p>En secteur 1AUc :</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à</p>	<p>ARTICLE 1AU3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>[...]</p> <p><u>IV. Hauteur</u></p> <p>1) <u>Règle générale</u></p> <p>[...]</p> <p>En secteur 1AUc :</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à</p>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ En sous-secteur 1AUa1 : 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour une hauteur maximale autorisée de 18 mètres, soit 5 niveaux et un étage de comble ou un attique, sauf hauteur supérieure rendue possible ponctuellement par les dispositions d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. ▪ En secteur 1AUa : 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour une hauteur maximale autorisée de 15 mètres, soit 4 niveaux et un étage de comble ou un attique. ▪ En secteurs 1AUb : 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour une hauteur maximale autorisée de 13 mètres, soit trois niveaux et un étage de comble ou un attique. ▪ En secteur 1AUc : 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour une hauteur maximale autorisée de 11 mètres, soit deux niveaux et un étage de comble ou un attique. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ En sous-secteur 1AUa1 : 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour une hauteur maximale autorisée de 18 mètres, soit 5 niveaux et un étage de comble ou un attique, sauf hauteur supérieure rendue possible ponctuellement par les dispositions d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. ▪ En secteur 1AUa : 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour une hauteur maximale autorisée de 15 mètres, soit 4 niveaux et un étage de comble ou un attique. ▪ En secteurs 1AUb : 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour une hauteur maximale autorisée de 13 mètres, soit trois niveaux et un étage de comble ou un attique. ▪ En secteur 1AUc : 7 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour une hauteur maximale autorisée de 11 9 mètres, soit deux niveaux un niveau et un étage de comble ou un attique.
---	--

EN ZONE 1AU - PAGE 145 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement écrit - avant modification	Règlement écrit - après modification
<p><u>ARTICLE 1AU5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>[...]</p> <p>En limite de zone, contiguë à une zone A ou N, un traitement de la frange urbaine sera réalisé avec plantation, sur une bande de 4 mètres de profondeur minimum, d'alignement d'arbres de haute tige complété par des plantations arbustives en pied, et engazonnement. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.</p>	<p><u>ARTICLE 1AU5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>[...]</p> <p>En limite de zone, contiguë à une zone A ou N pour les zones 1AUa, 1AUa1, 1AUB et contiguë à une zone A, N ou U pour les zones 1AUC, un traitement de la frange urbaine sera réalisé avec plantation, sur une bande de 4 mètres de profondeur minimum, d'alignement d'arbres de haute tige complété par des plantations arbustives en pied, et engazonnement. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.</p>

VI. Modification du règlement de la zone Nhc

Dans le cadre des modifications du règlement graphique présentées ci-dessous (partie 4), il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement écrit de la zone Nhc. Aujourd'hui, la zone Nhc autorise seulement les constructions à destination d'habitation et de bureau sans cadrer les possibilités d'extensions. Dans la mesure où des évolutions de zonage sont réalisées pour permettre des extensions, il apparaît opportun, avec cette modification, de cadrer les possibilités en zone Nhc. Ainsi, les extensions et annexes en zones Nhc seront soumises au même règlement que la zone N.

EN ZONE N - PAGE 179 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement écrit - avant modification	Règlement écrit - après modification
<p><u>En secteur Nhc uniquement :</u></p> <p>Les constructions à destination d'habitation et de bureau, à condition qu'elles soient implantées dans le périmètre d'implantation obligatoire déterminé au document graphique du règlement et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels.</p>	<p><u>En secteur Nhc uniquement :</u></p> <p>Les constructions à destination d'habitation et de bureau, à condition qu'elles soient implantées dans le périmètre d'implantation obligatoire déterminé au document graphique du règlement et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels.</p> <p>Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à</p>

	<p>condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'extension des habitations, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol totale ou 30% de l'emprise au sol de la construction existante. • La création d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à l'intérieur, d'une enveloppe de 40 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi (total des annexes hors piscine, abris et serre détaillés ci-après). • Les abris et serres sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> • qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une enveloppe de 100 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent ; • que l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des abris n'excède pas 20 m² par tranche de 5000 m² à la date d'approbation du PLUi ; • que l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des serres n'excède pas 20 m² par tranche de 5000 m² à la date d'approbation du PLUi. <p>Une seule piscine par construction principale d'habitation, dont la superficie du bassin n'excèdera pas 100 m² et implantée à l'intérieur d'une enveloppe de 40 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elle dépend. Les piscines couvertes par un dispositif de plus de 1,80 m de hauteur sont autorisées et seront considérées, selon leur implantation, comme annexes ou extensions de l'habitation existante.</p>
--	--

3. Modifications de l'OAP densité

Un an après l'approbation du PLUi, les services instructeurs ont fait remonter une erreur de formulation dans l'OAP « principes de densification des espaces bâtis ». Cette OAP se trouve en introduction des OAP sectorielles.

En effet, aucune densité maximum n'est fixée en zone UD ni de seuil minimal pour densifier. Or, densification excessive dans ces zones ne serait pas cohérente avec leurs caractéristiques architecturales ni avec l'armature territoriale. De plus, la règle manque de clarté concernant les régimes d'exception, ce qui crée des incohérences entre ce que permet le règlement écrit et ce que laisse entendre cette OAP. Autre exemple : la rédaction des superficies permettant la densification laisse penser qu'il s'agit d'une taille à atteindre, et non d'un seuil minimal (par exemple, il est écrit « *l'ensemble des unités foncières contiguës libérant une superficie de 1 500 m²* » au lieu de « superficie de 1 500 m² ou plus »). Ainsi, dans un souci de clarté et pour apporter de la cohérence à l'ensemble du PLUi il a été décidé de modifier l'OAP de la manière suivante :

OAP sectorielles – Principes de densification des espaces bâtis – PAGE 20	
Avant modification	Après modification
<p>Principes urbanistiques</p> <p>Le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur Beuzeville dispose d'un potentiel avéré en comblement du tissu existant.</p> <p>Afin d'exploiter et de maîtriser au mieux ce potentiel, un objectif de densité est fixé sur l'ensemble des unités foncières contiguës libérant une superficie de 1 500 m² (surface de l'unité foncière localisée en zone urbaine UA, UB et UCa). L'objectif de densité à respecter est d'environ 13 logements / hectare minimum. Dans le secteur UC uniquement, l'objectif de densité sera compris entre 13 logements hectare minimum et 30 logements hectare maximum.</p> <p>Au sein de la zone UD cet objectif de densité est abaissé à 8 logements / hectare minimum afin d'être compatible avec les dispositions réglementaires applicables.</p> <p>Le principe édicté ci-avant n'est pas applicable au secteur Uda.</p> <p>L'appréciation précise de cet objectif se fera en fonction des caractéristiques et de la configuration (nature des terrains, conditions d'accès, ...) des différents secteurs identifiés.</p>	<p>Principes urbanistiques</p> <p>Le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur Beuzeville dispose d'un potentiel avéré en comblement du tissu existant.</p> <p>Afin d'exploiter et de maîtriser au mieux ce potentiel, un objectif de densité est fixé sur l'ensemble des unités foncières contiguës libérant une superficie de 1 500 m² (surface de l'unité foncière localisée en zone urbaine UA, UB et UCa). L'objectif de densité à respecter est d'environ 13 logements / hectare minimum. Dans le secteur UC uniquement, l'objectif de densité sera compris entre 13 logements hectare minimum et 30 logements hectare maximum.</p> <p>Au sein de la zone UD cet objectif de densité est abaissé à 8 logements / hectare minimum afin d'être compatible avec les dispositions réglementaires applicables.</p> <ul style="list-style-type: none"> De plus de 1 500 m² située : <ul style="list-style-type: none"> Dans les zones UA et UB et dans les secteurs UCa : l'objectif de densité à respecter est de 13 logements / hectare minimum. Dans le reste de la zone UC : l'objectif de densité sera compris entre 13 logements hectare minimum et 30 logements hectare maximum. De plus de 2500m² située en zone UD et UDb : l'objectif de densité sera compris entre 8 logements hectare minimum et 10 logements hectare maximum.

	<p>Le principe édicté ci-avant n'est pas applicable au secteur Uda et UCj.</p> <p>L'appréciation précise de cet objectif ces objectifs pourra être se fera en fonction des caractéristiques et de la configuration des terrains (nature des terrains, géométrie de la parcelle, risques, éléments végétaux à protéger, conditions d'accès...) des différents secteurs identifiés.</p>
--	--

4. Modifications du règlement graphique

Un an après l'approbation du PLUi, certaines communes souhaitent faire évoluer le zonage.

I. Modification par commune du règlement graphique

Beuzeville 1/2

Un an après l'approbation du PLUi, la société NATUP, située à Beuzeville, a fait part d'un besoin de délocaliser son site.

NATUP est une coopérative qui permet la mutualisation de matériel agricole, la gestion de collectifs de productions ainsi que l'approvisionnement de ses adhérents. Aujourd'hui, l'un des sites de l'entreprise, implanté dans la commune de Beuzeville, pose question. En effet, l'entrepôt se situe dans l'enveloppe urbaine de Beuzeville, à proximité des habitations ce qui génère de nombreuses nuisances (circulation de poids lourds, odeurs, route inadaptée, poussières, bruits ...). De plus, sa localisation au sein de l'enveloppe urbaine limite très fortement ses possibilités d'extension.

Aussi, dans le cadre du nouveau PLUi, le secteur avait été zoné en 1AUi en prévoyant le déplacement de la société. Or il n'avait pas été projeté de site de relocalisation.



Figure 1 : Localisation actuelle de la coopérative agricole de Beuzeville, dans l'enveloppe urbaine (source orthophoto IGN), qui est limitée pour ses extensions.



Figure 2 : Bâtiment actuel de la société Natup qui est ancien

Un site a depuis été identifié pour le déplacement de l'entreprise, plus éloigné des habitations, facilement accessible car proche de l'autoroute et des grands axes, et présentant une surface suffisante pour permettre des futures extensions. Ce terrain se situe sur la parcelle ZH170, actuellement classée en zone agricole.

Or, les dernières réglementations ne permettent pas à la société NATUP de s'implanter en zone agricole, car considérée comme une activité industrielle. Le reclassement d'une partie de cette parcelle en zone Nb permettrait donc le déplacement de l'entreprise.

En effet, la zone Nb a été créée dans ce but puisqu'elle correspond à l'implantation d'une activité de coopérative agricole. Pour rappel, sont autorisées en zone Nb « les constructions à destination d'exploitation agricole, de commerce et d'entrepôt à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels ».

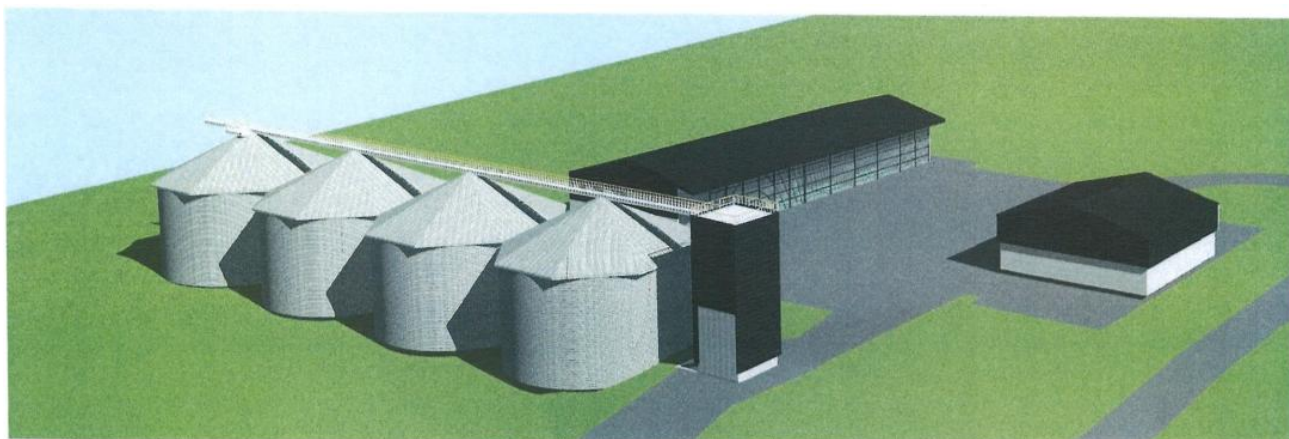


Figure 3 : Modélisation du futur entrepôt sur la parcelle ZH170 (source Natup)

Afin de permettre ce projet, en adéquation avec l'orientation 6 de l'axe 1 du PADD qui vise à « Valoriser l'agriculture et les autres activités primaires du territoire », une surface de 1,1 ha passera d'un zonage A à un zonage Nb sur la parcelle ZH170.



Figure 4 : Plan avant / après STECAL Nb - Beuzeville

Après échanges avec les services du Département, l'accès à ce nouveau secteur se fera par la RD. Ce périmètre prend en compte la marge de recul inconstructible de 75m le long de la route D675. Le périmètre laisse également une marge inconstructible le long du chemin agricole à l'est.



Figure 5 : Extrait du réseau de routes à grande circulation de l'Eure

La communauté de communes du Pays d'Honfleur Beuzeville, consciente, via ce projet, de contribuer à artificialiser une parcelle agricole propose une mesure compensatoire sur la même commune.

En effet, dans le cadre du passage en « flux libre » de l'autoroute A13, des délaissés autoroutier à proximité des péages, vont être rendus à la zone agricole. Bien que zonés en A aujourd'hui, ils ne sont pas cultivés. Les parcelles sont entièrement imperméabilisées. Courant 2026/2027, ces délaissés vont être désimperméabilisés et remis dans leur état d'origine. Le premier site concerné est un site de 2,4 ha au sud de l'autoroute passant à Beuzeville (parcelle ZA 87). Le projet de renaturation est donc supérieur de 1,3 ha du projet de création de la zone Nb. Cette renaturation du secteur se fera avant l'aménagement de la parcelle ZH170.

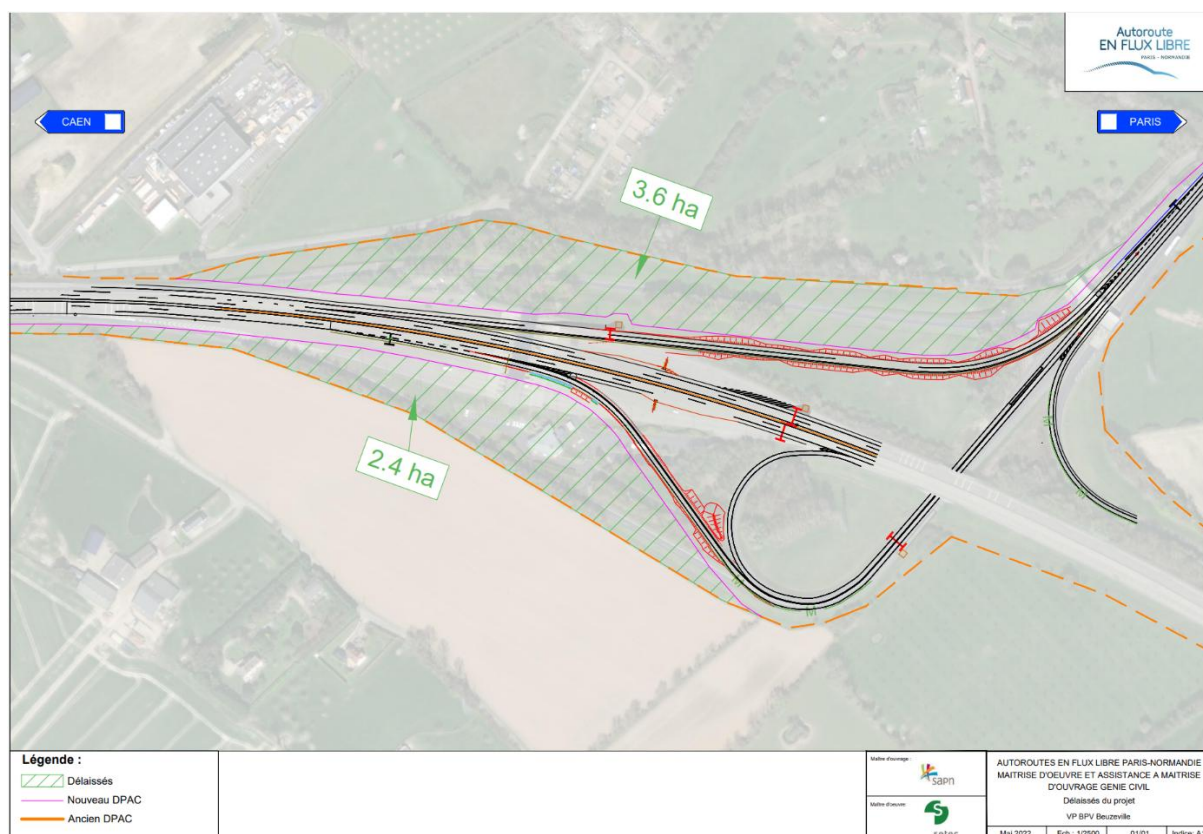


Figure 4 : Plan des délaissés autoroutiers qui vont être renaturés sur la commune de Beuzeville

Afin de garantir la vocation de renaturation de ces secteurs, la communauté de communes du Pays d’Honfleur Beuzeville ajoute sur ces deux secteurs une nouvelle prescription « espace de renaturation au titre d’une compensation foncière » pour sanctuariser ces espaces et garantir leur inconstructibilité.

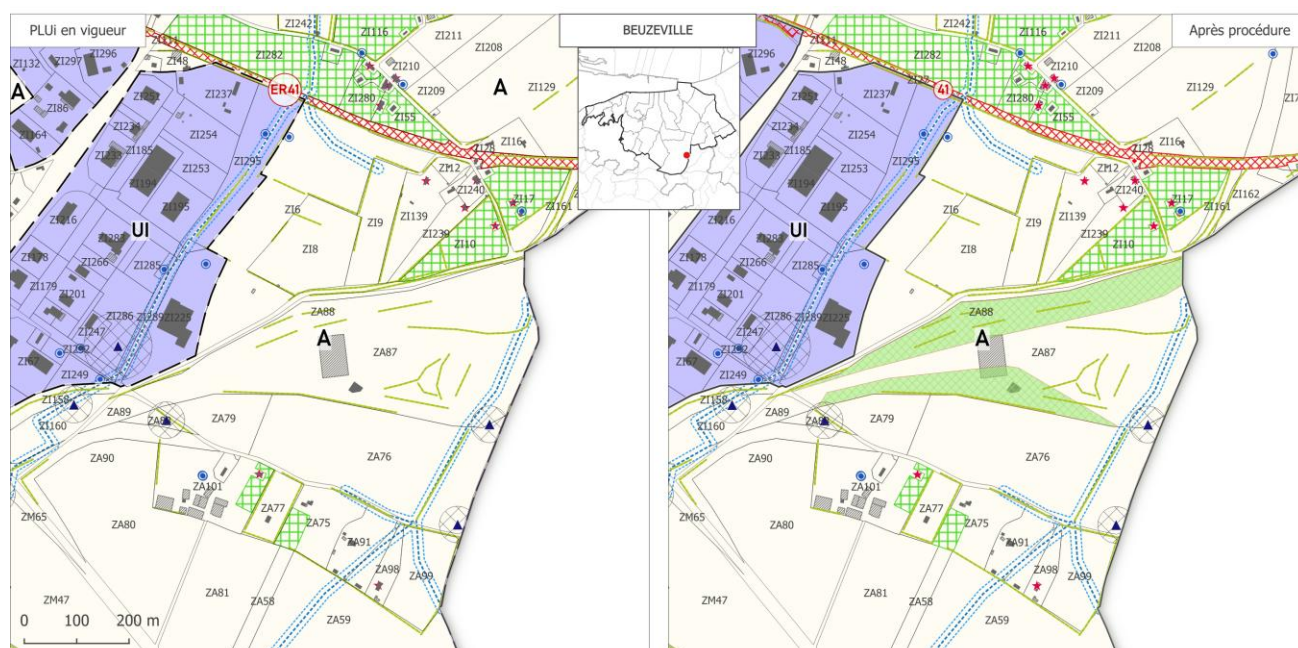


Figure 5 : nouvelle prescription "espace de renaturation à Beuzeville

Ainsi, le règlement écrit est complété dans ce sens avec l'ajout d'une nouvelle disposition relative à la protection des paysages et de l'environnement.

Voici la règle proposée pour encadrer cette nouvelle prescription :

« L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ouvre la possibilité de délimiter des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la remise en état des continuités écologiques.

A ce titre, des espaces situés des délaissés autoroutiers ont été ciblés pour être renaturés, c'est-à-dire remis à l'état naturel après leur aménagement. A ce titre, ces espaces ont vocation à être désimperméabilisés, renaturés et préservés de toute nouvelle construction. »

Beuzeville 2/2

Le règlement graphique du PLUI fait l'objet d'un contentieux lié au zonage de certaines parcelles en 2AU. En conséquence, le 27 février 2025 la commune de Beuzeville a pris une délibération pour demander à la Communauté de Communes de supprimer la partie 2AU de l'OAP du Calvaire (quartier bas carbone) telle que définie dans le PLUi.

Le conseil municipal a décidé notamment de :

- Retirer la zone 2AU et la reclasser en zone UC,
- Repenser l'OAP du quartier avec l'abandon du projet de route reliant la rue Louis Gillain à la rue de Bellelonde et le raccordement d'un chemin sur les parcelles privées 42 et 49.

<p>REPUBLIQUE FRANCAISE</p> <p>-----</p> <p>Département de l'EURE Arrondissement de BERNAY COMMUNE DE BEUZEVILLE</p> <p>-----</p> <p>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS</p> <p>SEANCE du 27 FEVRIER 2025</p> <p>-----</p> <p>Date de Convocation : 21 Février 2025</p> <p style="text-align: right;">Nombre de membre en exercice : 27</p> <p>L'an Deux Mil Vingt Cinq Le Vingt Sept Février à dix-neuf heures,</p> <p>Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Joël COLSON, Maire.</p> <p><u>Etaient Présents</u> : Mmes et MM. COLSON, CHÂRON, GUESDON, STRICHER (arrivée à 19h22), DINE, BEIGBEDER, GIRARD, PALOTAI, BRASY, LE DANTEC (arrivé à 19h30), MERCIER (arrivée à 19h15), BOSCHER, FERREUX, LEGAN, MAGDELAINE, DELANNEY, PAILLER, formant la majorité des membres en exercice.</p> <p><u>Etaient Absents</u> : Mmes et MM., GUEST, CARPENTIER, NOËL, JOLY, BAILLEMONT, ELEXHAUSER, LUCAS, CANTAIX, NATTAGH, BRAUX, excusés.</p> <p><u>Procurations</u> : Mme GUEST à M. GUESDON, M. CARPENTIER à M. BOSCHER, Mme NOËL à Mme CHÂRON, Mme JOLY à Mme FERREUX, M. BAILLEMONT à M. DINE, M. ELEXHAUSER à M. COLSON, Mme LUCAS à Mme BEIGBEDER, M. CANTAIX à M. BRASY, M. BRAUX à M. PAILLER.</p> <p>M. Allain GUESDON a été désigné secrétaire.</p> <p><u>29/2025 – OPERATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DU QUARTIER BAS CARBONE</u></p> <p>Conformément à l'engagement pris lors du dernier conseil municipal, le collectif des riverains du quartier Bas Carbone a été reçu en mairie le 3 février dernier pour échanger sur le zonage du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) et notamment le secteur classé en zone 2AU.</p> <p>Devant l'inquiétude des riverains et s'agissant d'une zone qui n'aurait pas pu être ouverte à l'urbanisation avant 2031,</p> <p>Le Conseil Municipal, à l'unanimité, Vu l'avis de la commission des finances, Et après en avoir délibéré,</p> <p>DECIDE, lors de la première modification du PLUi, de :</p> <ul style="list-style-type: none">- Retirer la zone 2AU et la reclasser en zone UC,- Repenser l'OAP du quartier avec l'abandon du projet de route reliant la rue Louis Gillain à la rue de Bellelonde et le raccordement d'un chemin sur les parcelles privées 42 et 49,- Informer et associer les riverains lorsque le projet sera redéfini. <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end; margin-top: 20px;"><div style="text-align: center;"><p>Le Secrétaire</p><p>Allain GUESDON</p></div><div style="text-align: center;"><p>Ainsi délibéré les jour, mois et an susdits, Pour extrait certifié conforme</p><p>Le Maire</p><p>Joël COLSON</p></div></div> <p style="font-size: small; margin-top: 10px;">Le Maire certifie sous sa responsabilité, le caractère exécutoire du présent acte et informe que ce dernier peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rouen, dans un délai de deux mois, à compter de sa réception par le Préfet de l'Eure et de sa publication.</p>	<p>Envoyé en préfecture le 03/03/2025 Reçu en préfecture le 03/03/2025 Publié le ID : 027-212700652-20250228-29_2025-DE</p>
--	---

Figure 6 : Délibération de la commune de Beuzeville

Plusieurs raisons ont amené la collectivité à envisager le reclassement de ces parcelles, notamment :

- La densité prévue (21 log/ha pour les communes pôles dans le SCOT) a conduit les habitants voisins à un recours contentieux ;
- La densité prévue n'est pas compatible avec le schéma viaire envisagé et notamment la capacité de la rue de Bellelonde à absorber le futur trafic automobile.

Ainsi, avec cet objet, il est prévu de supprimer la zone 2AU, tout en gardant la zone 1AU. Il est également prévu de reclasser la zone 2AU en zone UC telle que zonée dans l'ancien PLU (de 2018) dans la mesure où il s'agit pour la majorité des parcelles d'habitations avec jardins.

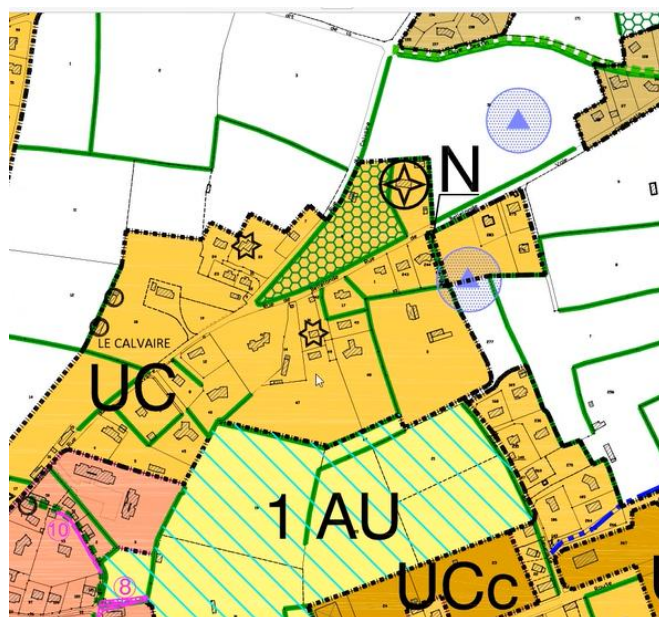


Figure 7 : PLU de Beuzeville en 2018 sur le secteur de l'OAP du Calvaire

Ainsi, dans le cadre de cette modification, 2,76 ha basculent de la zone 2AU à la zone UC et 0,44 de la zone 2AU vers la zone A (parcelle ZH284, en limite avec l'espace agricole). L'identification des haies et alignements d'arbres à préserver pour des motifs d'ordre écologiques sont maintenus.

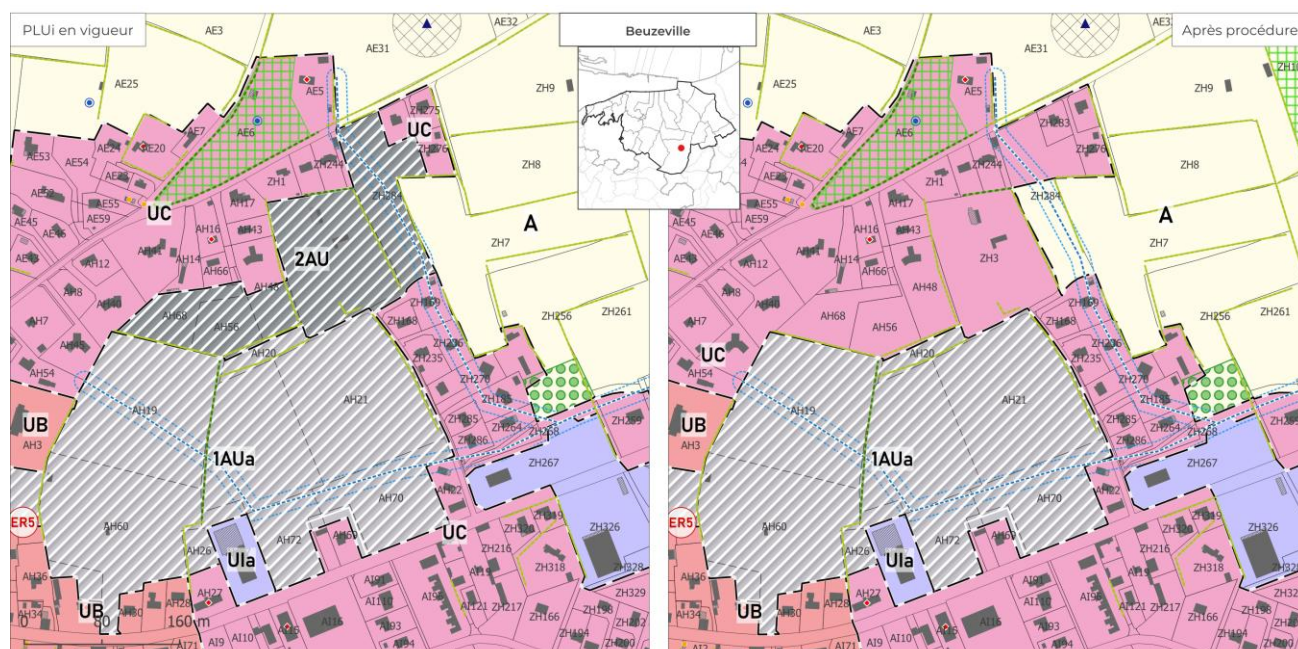


Figure 8 : Plan avant / après parcelle secteur du Calvaire- Beuzeville

Cette modification entraîne également une modification de l'OAP correspondante, qui est présenté dans la partie six de ce document.

Boulleville 1/2

Un an après l'approbation du PLUi, un porteur de projet s'est manifesté auprès de la commune de Boulleville pour une demande d'autorisation d'un projet d'implantation d'une activité sur la parcelle B571, en bordure de la zone urbaine. La demande concerne un artisan couvreur, propriétaire du terrain sur lequel se trouve sa résidence principale, qui envisage la construction d'un bâtiment de 200m² pour y développer son activité.

Dans le PLUi en vigueur, la parcelle B571 est zonée en U sur la partie où se situe sa maison, et en A sur l'emplacement envisagé pour l'implantation du bâtiment. La partie classée en U ne dispose pas de la surface nécessaire pour accueillir le bâtiment envisagé.

Aussi, afin de permettre la mise en œuvre du projet, la CCPHB prévoit la création d'un STECAL Na1 permettant l'implantation ponctuelle de petites constructions d'activité, sur une surface de 0,20 ha, dans le prolongement de la zone U. L'accès devra se faire via la construction principale et la rue de la Ravangerie.

Dans le cadre de la présente procédure, 0,20 ha de zone A sont reclassés en secteur Na1.

Un périmètre d'implantation obligatoire est déterminé au document graphique pour encadrer les possibilités d'implantation du futur bâtiment et limiter la constructibilité au sein du secteur.



Figure 9: Plan avant / après STECAL Na1 - Boulleville

Boulleville 2/2

Un an après l'approbation du PLUi, un porteur de projet s'est manifesté auprès de la commune de Boulleville pour un projet d'agrandissement de son habitation pour lequel il rencontre des difficultés pour avoir son aboutissement.

La parcelle concernée est la D38 le long de la route d'Honfleur. Au nord de la voie, le zonage est UC_a, alors qu'au sud, là où se trouve la parcelle D38, le secteur est zoné en UC. Le règlement de la zone UC_a, notamment sur les gabarits et les limites séparatives permet la réalisation de son projet, alors que le règlement de la zone UC ne le permet pas. IL est ainsi demandé avec cette modification de basculer la parcelle D38 de la zone UC vers la zone UC_a pour permettre la réalisation de ce projet.

Avec cette modification, 0,04 ha bascule de la zone UC vers la zone UCa.

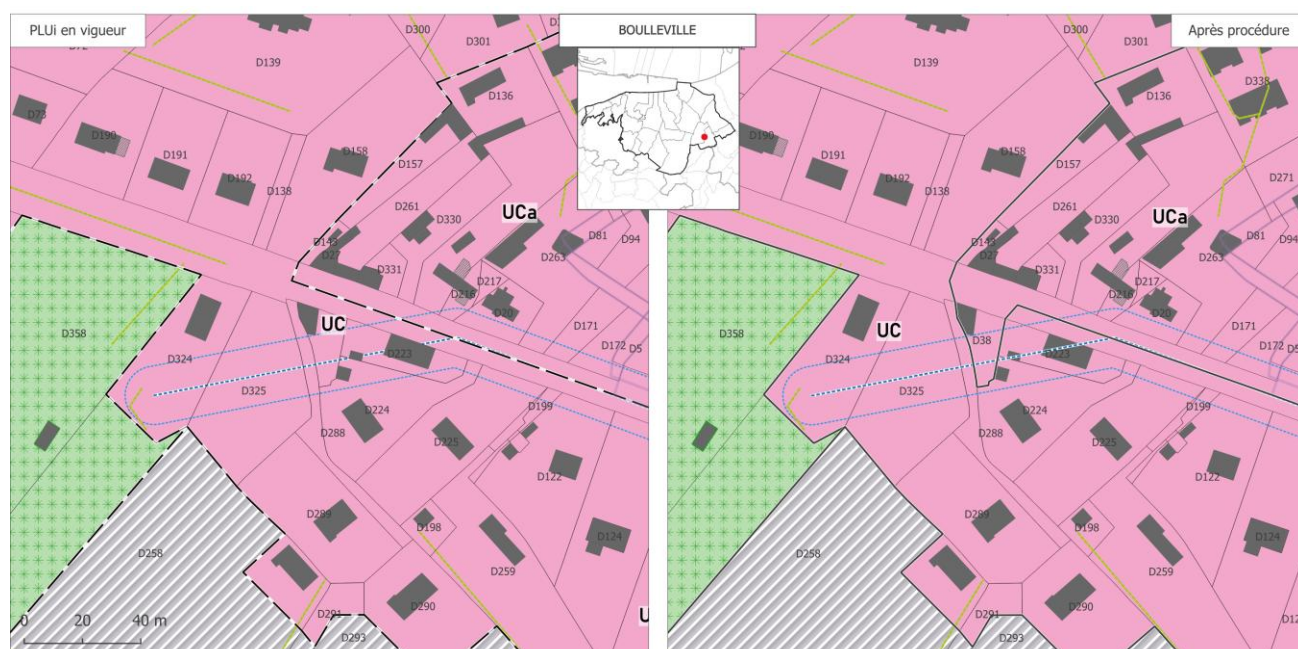


Figure 9 : Plan avant / après STECAL UCa - Bouleville

Conteville 1/2

Un an après l'approbation du PLUi, un besoin a été ciblé sur la commune de Conteville. En effet, il a été acté lors de l'élaboration du PLUi de mettre sur la parcelle AC96 un STECAL pour permettre des extensions du Château de la Garenne. Les propriétaires de ce lieu historique, réhabilité en hôtel, souhaitent aujourd'hui pouvoir y envisager des annexes ou extensions, ce que le règlement de la zone A ne permet pas pour les constructions autres qu'à usage d'habitation. A ce titre, il est prévu de reclasser 0,46 ha en zone Ng. Pour rappel la zone Ng correspond à des « constructions existantes isolées à usage hôtelier ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité ».

A noter que le secteur Ng n'autorise une constructibilité que très limitée, comparable à celle autorisée pour les habitations en zone A et N.

En effet, le règlement écrit autorise en zone Ng (à la suite de la modification simplifiée n°1 du PLUi) « A la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels et que leur occupation soit compatible avec le caractère et le niveau de viabilité de la zone :

- L'extension des constructions existantes à destination d'hôtel, ainsi que les constructions à destination de bureau, restauration et artisanat et commerce de détail si elles sont directement liées à l'activité hôtelière, dans la limite de 40% de la surface de plancher calculée à la date d'approbation du PLUi ;
- L'extension des constructions existantes à destination de logement, dans la limite de 40% de la surface de plancher calculée à la date d'approbation du PLUi, sont autorisées, sous réserve qu'elles soient directement nécessaires à l'activité hôtelière et notamment à assurer le logement du personnel ;
- Le changement de destination des constructions existantes vers les destinations, hôtel et vers les destinations bureau, restauration et artisanat et commerce de détail s'ils sont directement liés à l'activité hôtelière et également vers la destination de logement sous réserve qu'ils soient directement nécessaires à l'activité hôtelière et notamment à assurer le logement du personnel ;
- La réalisation de 30m² de dépendances au total, implantées à une distance maximale de 30m par rapport à la construction principale (à la suite de la modification simplifiée n°1 du PLUi) ;
- Les piscines ».

Ce projet de développement touristique permet également de mettre en valeur un bâtiment remarquable comme le permet l'orientation n°8 de l'axe 1 du PADD qui porte comme objectif de « mettre en valeur l'architecture et le patrimoine véritable marqueur de l'identité du territoire ».

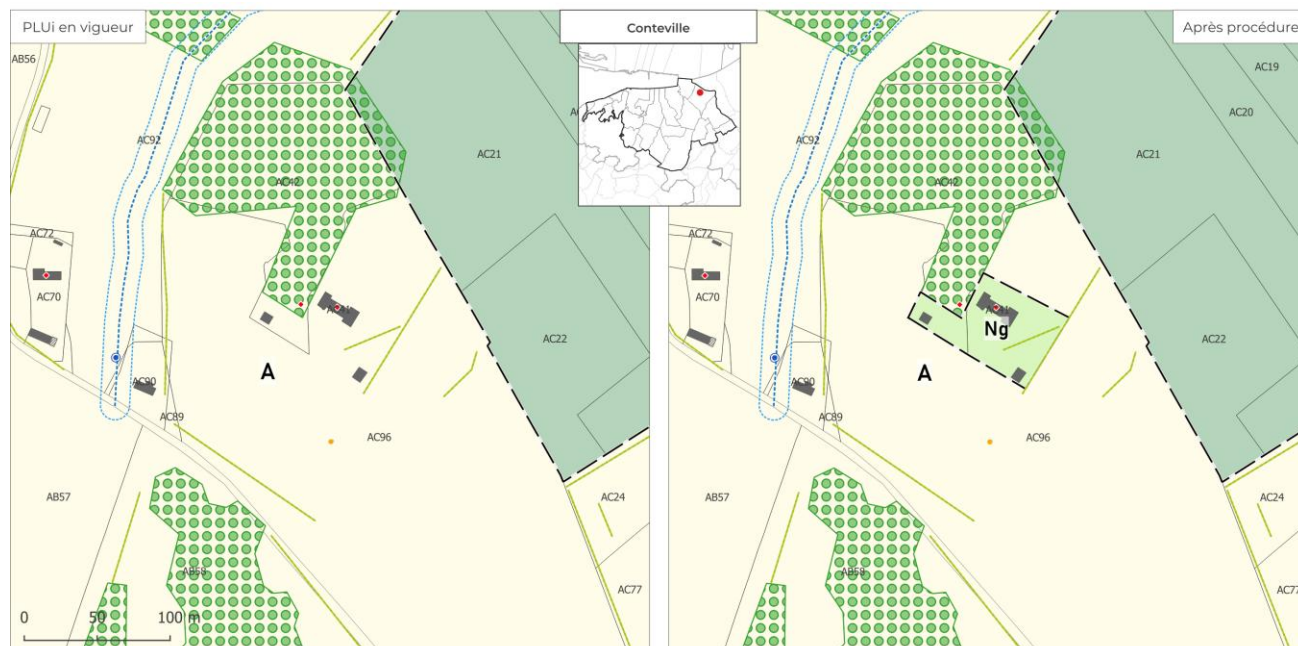


Figure 10 : Plan avant / après parcelle STECAL Ng - Conteville

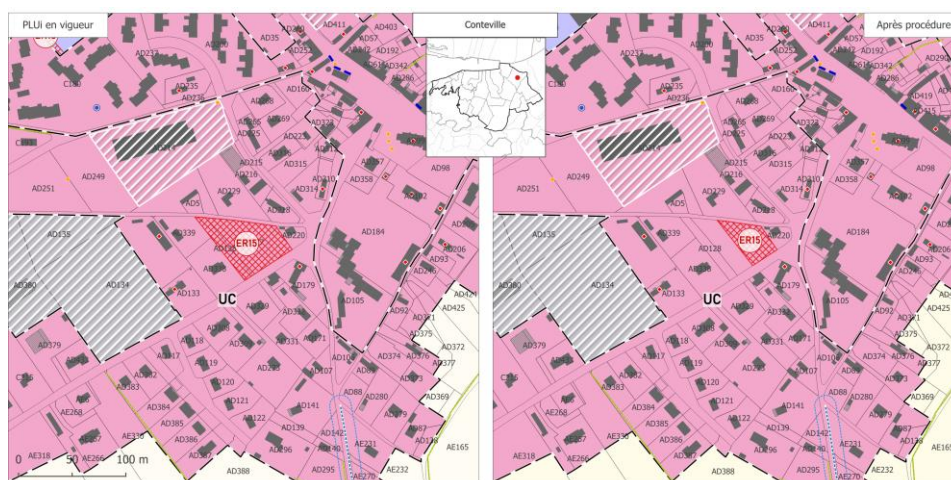
La parcelle étant déjà consommée et les possibilités de constructions limitées, la création de ce STECAL ne conduira donc pas à une consommation d'espace supplémentaire à l'échelle du PLUi.

Conteville 2/2

Un an après l'approbation du PLUi, la commune de Conteville a exprimé un besoin d'évolution concernant l'un de ses emplacements réservés. En effet, la commune possède 6 emplacements réservés dont un, le n° 15, de 2788 m², destiné à la création d'un stationnement et une aire de jeux. Cet emplacement réservé est situé rue de la Forge, sur la parcelle AD127.

Au regard de l'évolution des besoins de la commune, la surface et la vocation de cet emplacement doivent être revues. Aussi, dans le cadre de la présente modification, l'emplacement réservé n°15 est réduit à une emprise de 1 100 m² et sa destination « stationnement et aire de jeux », jugée trop spécifique, sera remplacée par « stationnement et équipements publics ».

Le foncier libéré en zone UC au cœur de la zone urbaine pourra accueillir un projet d'habitat par exemple.



Equemaerville 1/3

Dans le cadre de la modification n°2 du PLUI, la commune d'Équemauville a exprimé un besoin d'évolution de son règlement graphique. En effet, la commune souhaite sanctuariser un ensemble de parcelles situées en entrée de ville afin de favoriser leur reboisement et valoriser le paysage en entrée de ville. Cette demande est en cohérence avec le PADD, notamment l'orientation n°2 de l'axe 3 qui a pour titre « *faire de la matrice paysagère le socle d'un cadre de vie identitaire, attractif et durable* » et qui vise notamment à « *renforcer la qualité paysagère des lisières urbaines et entrées de ville, souvent concernées par le développement urbain* ».

La commune souhaite donc, avec cette modification, ajouter sur les parcelles A456 et A137 une prescription du type « *Jardin ou espace paysager à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme* ».



Equemauville 2/3

Un an après l'approbation du PLUi, la commune d'Equemauville a exprimé un besoin d'évolution concernant l'un de ses emplacements réservés. Le n° 25, de 6404 m², destiné à la création d'un équipement sportif. Cet emplacement réservé est situé le long du chemin des Onglets, sur la parcelle A422.

Les élus souhaitent scinder en deux cet emplacement réservé afin de permettre l'élargissement de la voirie le long du chemin des Onglets, et maintenir le projet d'équipement sportif. De plus, les élus souhaitent prolonger l'emplacement réservé pour l'élargissement de la voirie le long de toute la parcelle A452 et de la parcelle A451.

Ainsi, deux nouveaux emplacements réservés figurent maintenant sur ces parcelles :

- L'emplacement réservé n°25 pour l'élargissement de la voirie sur les parcelles A452 et A 451 sur une surface totale de 1121 m² (3mètres de large le long de la voirie) ;
- L'emplacement réservé n°60 pour un équipement sportif sur la parcelle A 452 et la parcelle A370 sur une surface de 5803 m².

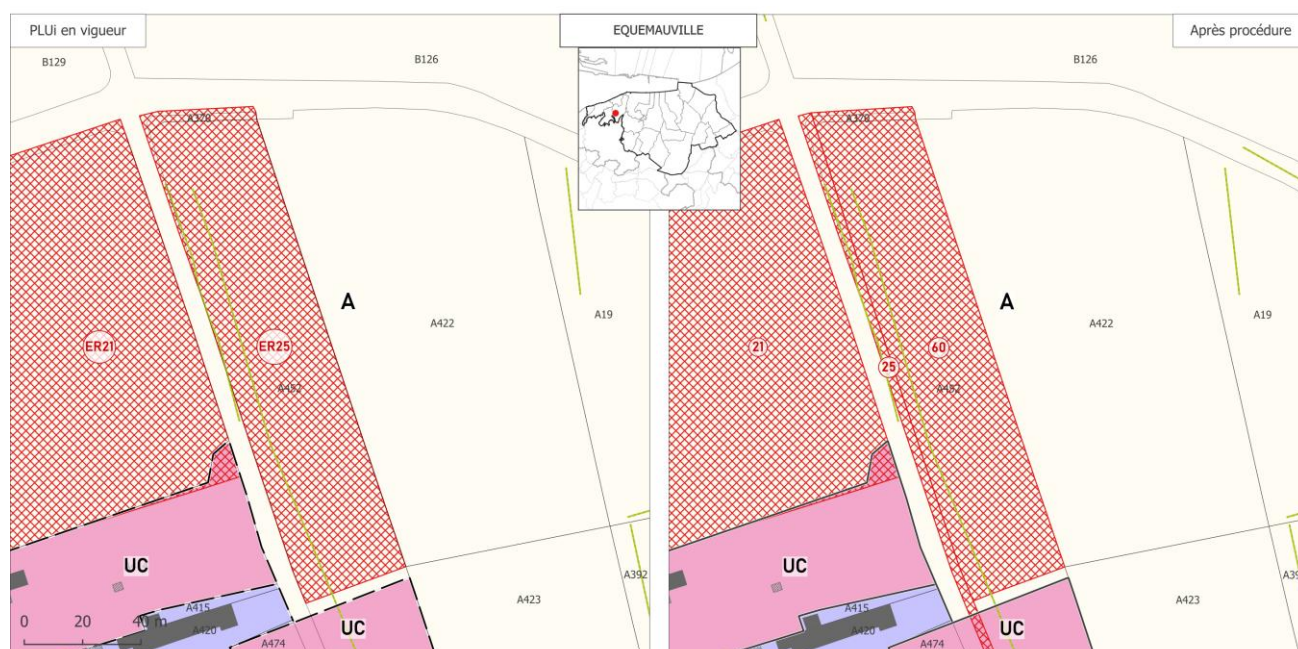


Figure 13 : Plan avant / après ajout modification emplacement réservé – Equemauville

Equemauville 3/3

Un an après l'approbation du PLUi, la commune d'Equemauville a fait remonter son besoin de créer de nouveaux emplacements réservés pour des élargissement de voirie. Ces élargissements de voirie, d'une largeur de 3m permettront de sécuriser les déplacements pour tous les usagers, notamment à proximité des nouveaux secteurs d'habitat en extension.

Ainsi il est demandé avec cette modification de créer :

- L'emplacement réservé n°61 au nord de la zone 1AUb des Onglets sur la parcelle A166 sur une surface de 334,31 m² (voir figure 13 ci-dessous) ;
- L'emplacement réservé n°62 à l'est de la zone 1AUb, le long du chemin de la Croix Rouge sur les parcelles C212, C433, C218 et C219 sur une surface de 797 m² (voir la figure 14 ci-dessous) ;
- L'emplacement réservé n°63 au nord de la zone 1AUb le long du chemin des Droulis sur les parcelles C219 et C220 sur une surface de 794 m² (voir la figure 15 ci-dessous) ;
- L'emplacement réservé n°64 le long du chemin de la Croix Rouge sur les parcelles C645, C646, C542 et C546 pour une surface de 1065 m² (voir la figure 16 ci-dessous) ;
- L'emplacement réservé n°65 au croisement entre le chemin de la Croix Rouge et la Côte d'Equemauville pour un élargissement de voirie sur la parcelle C171 sur une surface de 19m²(voir la figure 17 ci-dessous) .

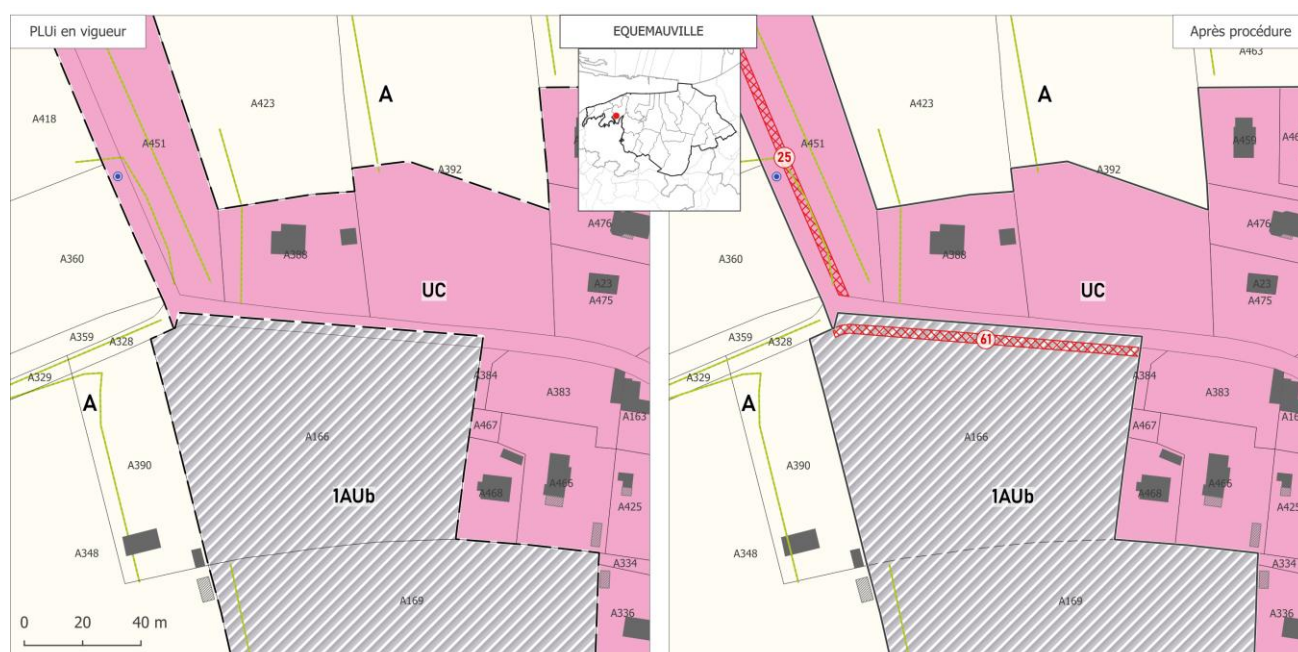


Figure 14 : Plan avant / après ajout modification emplacement réservé n°61 - Equemauville

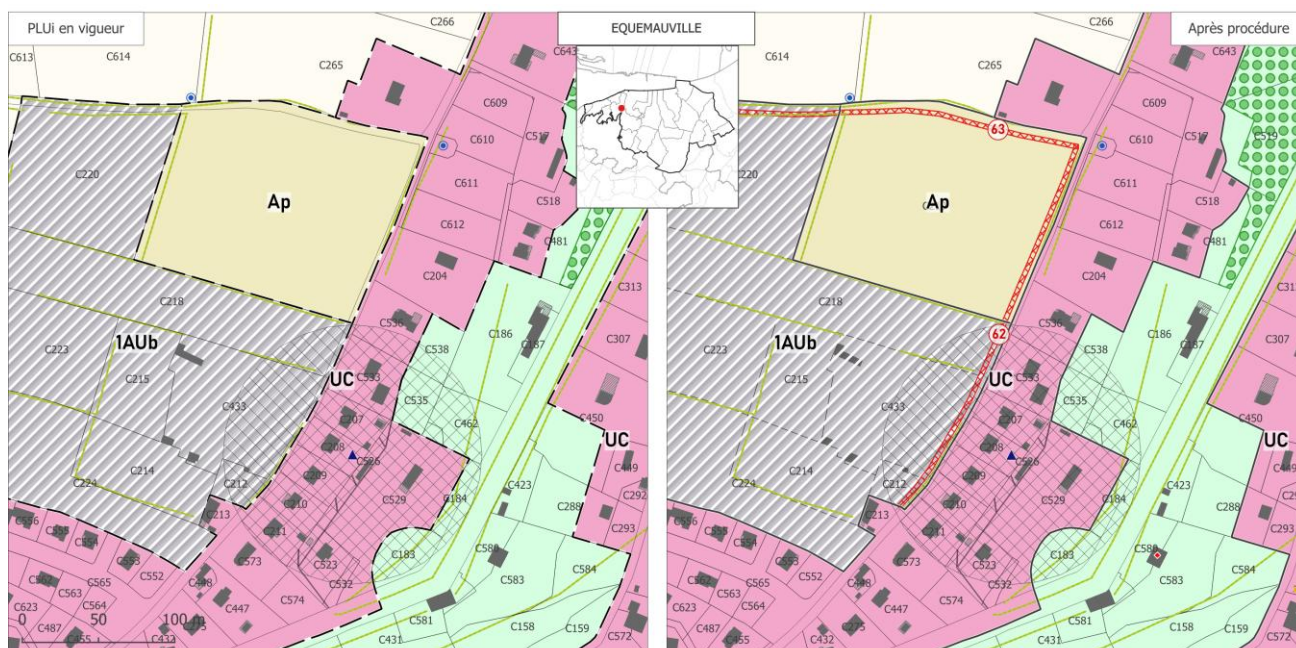


Figure 15 : Plan avant / après ajout modification emplacement réservé n°62 - Equemauville

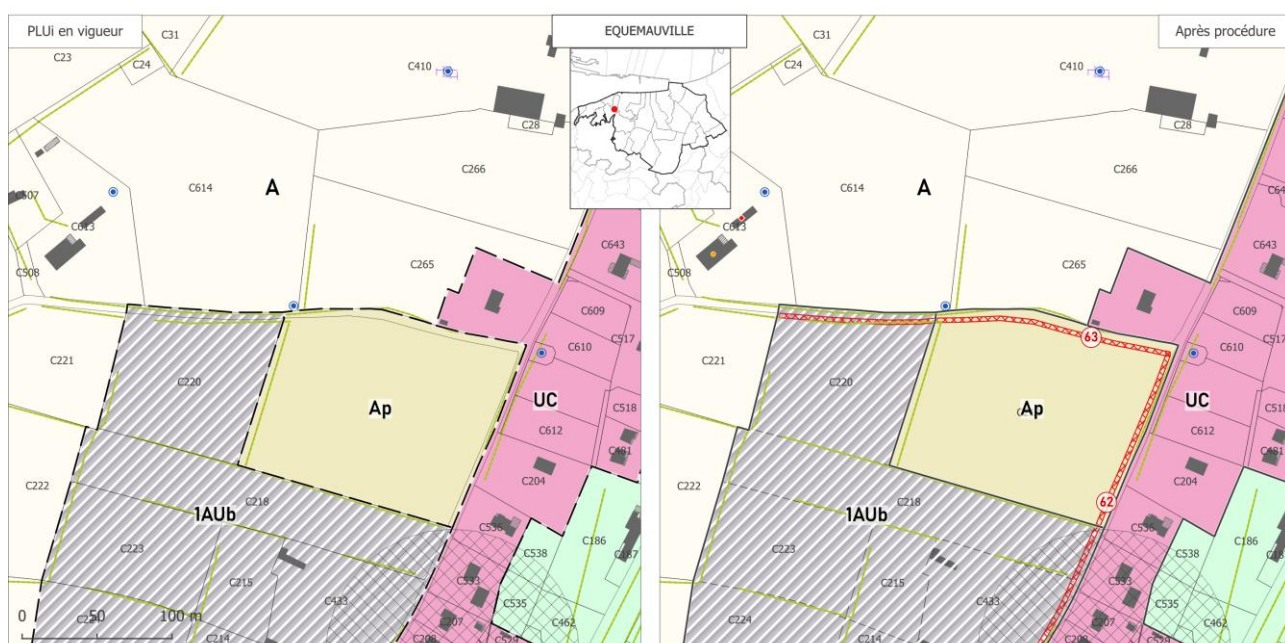


Figure 16 : Plan avant / après ajout modification emplacement réservé n°63 - Equemauville

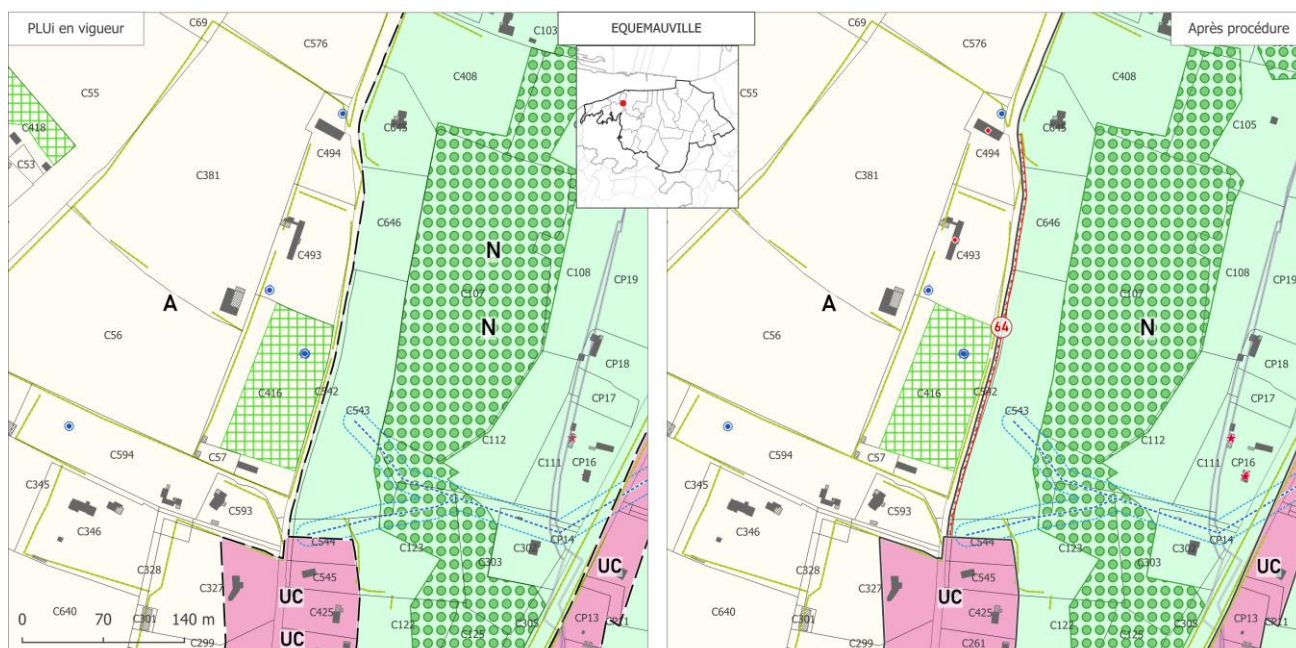


Figure 17 : Plan avant / après ajout modification emplacement réservé n°64 – Equemauville

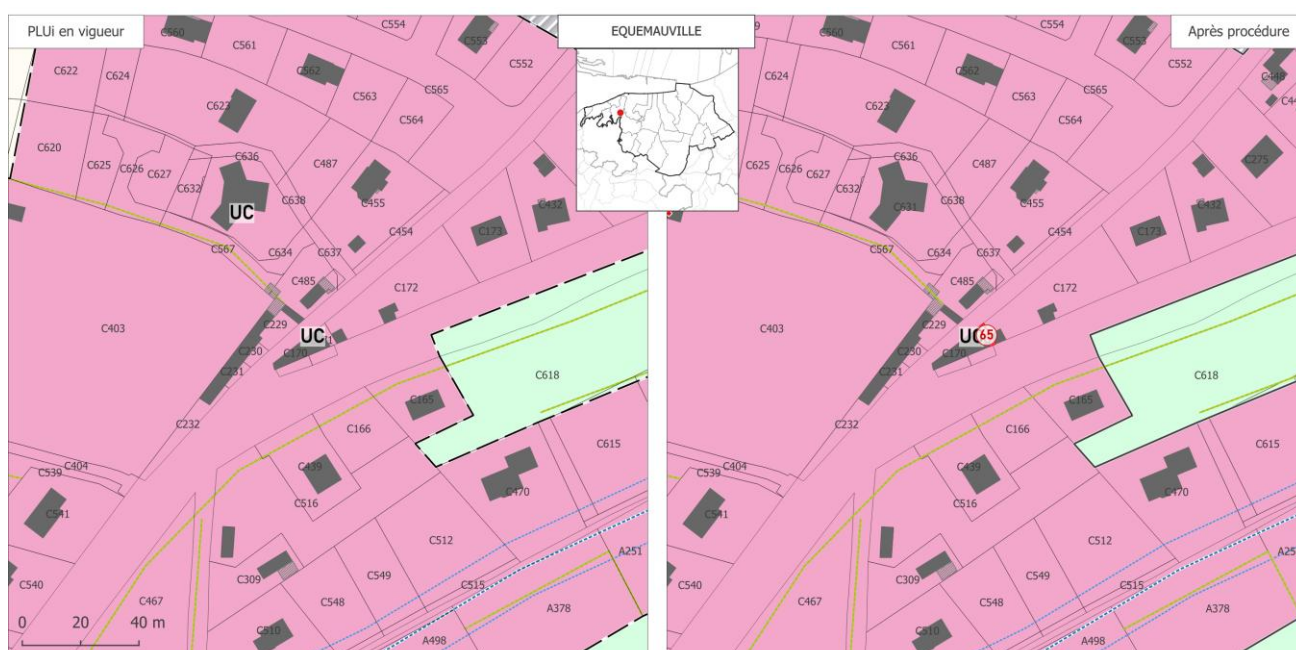


Figure 18 : Plan avant / après ajout modification emplacement réservé n°65 – Equemauville

La Rivière-Saint-Sauveur 1/2

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la parcelle AX15 jusqu'alors zonée en U et située en bordure de la zone urbaine a été classée en zone N.

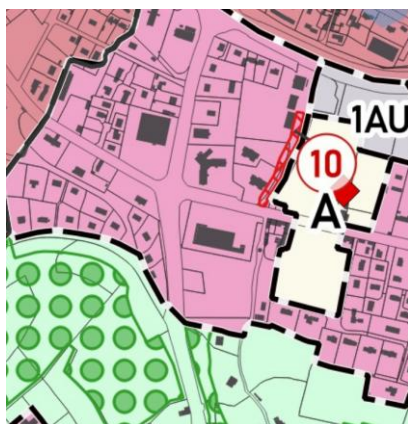


Figure 19 : Extrait du règlement graphique de l'ancien PLUi

Le 12 février 2025, la CCPHB a été destinataire d'un recours gracieux à l'encontre du PLUi sur le classement en N de cette parcelle. Le propriétaire de la parcelle a fait connaître son projet de construction, rendu impossible par le classement en zone N. Au regard du projet, la collectivité s'est engagée à intégrer ce terrain dans une prochaine évolution du PLUi, c'est-à-dire dans la présente procédure.

Aussi, dans le cadre de la présente procédure, il est prévu de créer un secteur Nhc sur une surface de 0,06 ha sur la parcelle AX15. Un périmètre d'implantation obligatoire est ajouté au document graphique pour encadrer les possibilités d'implantation du futur bâtiment et limiter la constructibilité au sein du secteur. Ce STECAL ne concerne qu'une petite partie de la parcelle, permettant seulement la création du bâtiment tel qu'envisagé avant le changement de zonage. Pour rappel, la zone Nhc correspond à des développements possibles dans des secteurs ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité. Sont autorisées en Nhc seulement : « Les constructions à destination d'habitation et de bureau, à condition qu'elles soient implantées dans le périmètre d'implantation obligatoire déterminé au document graphique du règlement et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels ».

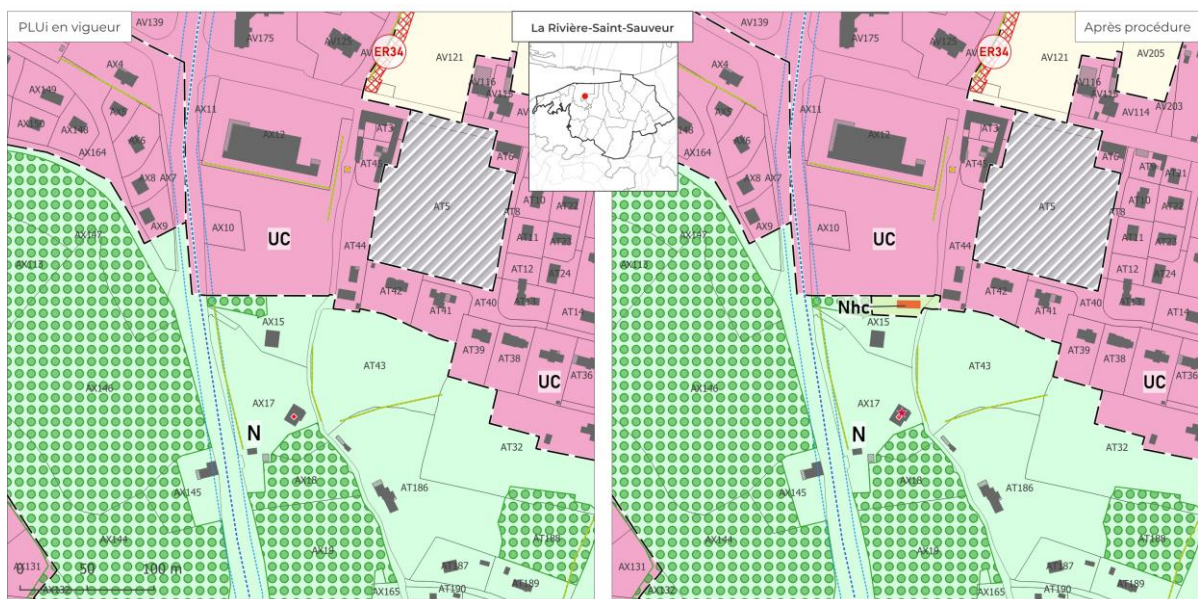


Figure 20 : Plan avant / après STECAL Nhc - La Rivière-Saint-Sauveurs

La Rivière-Saint-Sauveur 2/2

Un an après l'approbation du PLUi, la commune de La Rivière-Saint-Sauveurs a signalé le besoin d'agrandir une aire de camping-cars existante (16 places aujourd'hui à seulement 4 km d'Honfleur).

Pour rappel, La Rivière-Saint-Sauveur est une commune littorale qui connaît une attractivité touristique conséquente durant la période estivale. Selon les propriétaires, le taux de saturation de l'aire dépasse les 90 % sur cette période. L'agrandissement de cette aire permettra également de mieux gérer les problématiques de stationnement sauvage.

Année 2024 (depuis ouverture en mai) :

Mois	Nuits	Taux de fréquentation	CA
Mai	335	68%	4 372 €
Juin	387	81%	5 134 €
Juillet	440	89%	5 847 €
Août	496	100%	6 563 €
Septembre	444	93%	5 905 €
Octobre	381	77%	4 190 €
Novembre	257	54%	2 825 €
Décembre	123	25%	1 350 €

Année 2025 (janvier à octobre) :

Mois	Nuits	Taux de fréquentation	Évolution
Janvier	142	29%	-
Février	115	24%	-
Mars	236	48%	-
Avril	403	84%	-
Mai	417	84%	+24,5% vs 2024
Juin	452	94%	+16,8% vs 2024
Juillet	455	92%	+3,4% vs 2024
Août	468	94%	-5,6% vs 2024*
Septembre	407	85%	-8,3% vs 2024*
Octobre	368	74%	-3,4% vs 2024*

*Les baisses observées en août-septembre-octobre 2025 vs 2024 s'expliquent par la **saturation de l'aire**, qui limite mécaniquement la croissance malgré la demande.

*Figure 21 : Tableau du taux de fréquentation de l'aire existante sur l'année 2024 et l'année 2025
(Source CAMPING-CAR PARK (société gérante))*

Dans le cadre de ce projet, aucune nouvelle construction n'est prévue. Il s'agit uniquement, dans la continuité du site existant, d'aménager des emplacements perméables, permettant le stationnement et les manœuvres des camping-cars. Cet aménagement sera à l'image de celui existant, avec un sol perméable (voir photo satellite ci-dessous). Les haies seront maintenues. La parcelle AW118 permettra de créer 20 emplacements supplémentaires et la parcelle AW116 servira à aménager l'accès à l'aire existante.

La création de ce STECAL ne conduira pas à la consommation d'espace supplémentaire à l'échelle du PLUi.



Figure 22 : Plan de l'extension de l'aire de camping-cars



Figure 23 : Aire existante (source : orthophoto)

L'aire existante, incluse dans l'enveloppe urbaine, est zonée en UC. L'extension prévue se trouve en frange de l'enveloppe urbaine.

Pour garantir l'inconstructibilité du secteur, tout en permettant l'aménagement d'une aire naturelle pour les campings cars il est proposé de créer une nouvelle zone, la zone Nt2.

Ainsi, dans la zone Nt2, qui sera destiné à la création d'une aire naturelle pour les camping-cars.

En zone Nt2, seul est admis, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels :

- L'extension des aires naturelles et des terrains pour le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement.

Cette nouvelle règle est ajoutée au règlement écrit.

Ce règlement permet de garantir qu'aucune construction ne pourra être autorisée sur cette extension, contribuant ainsi à préserver la perméabilité des sols ainsi que les haies qui bordent le site.

Cette disposition se complète avec les différentes prescriptions réglementaires applicables au secteur, notamment celles relatives aux risques (risque d'inondation, marges de recul le long des cours d'eau et des axes de ruissellement), au paysage (préservation des haies) et à la proximité avec des zones humides pré-localisées. L'ensemble de ces dispositions contribue à encadrer les possibilités d'aménagement du secteur et à préserver ses caractéristiques environnementales et paysagères.

Dans le cadre de cette procédure, il est prévu de reclasser 0,49 ha de la zone N à la zone Nt2.

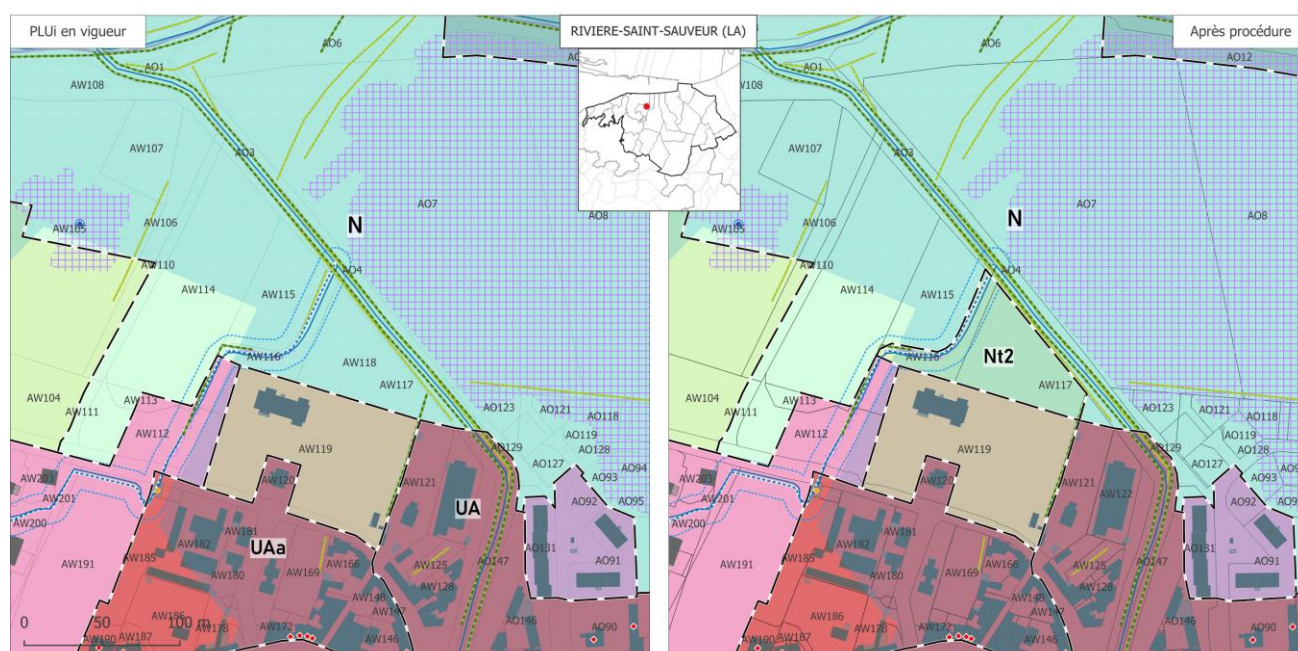


Figure 24 : Plan avant / après STECAL Ncn – La Rivière-Saint-Sauveur

Quetteville 1/2

Un an après l'approbation du PLUi, il a été fait part d'un oubli dans le PLUi concernant la commune de Quetteville. En effet, une demande de STECAL avait été déposée en 2023 et n'avait pas été prise en compte dans l'élaboration du PLUi. Le projet vise à créer un secteur de 0,12 ha pour y implanter des écolodges, sur la parcelle D195. Le projet vise à implanter des habitat légers, éco-conçus et respectueux de l'environnement. Ce nouveau site sera accessible notamment via la nouvelle voie cyclable créée sur la route des Vachons et à proximité de l'EuroVelo 4 « La Vélomaritime ».



Photos de la parcelle de projet

Ce projet est notamment compatible avec l'orientation n°7 de l'axe 1 du PADD qui a pour but d' « affirmer une activité touristique durable tournée vers la valorisation du territoire » en renforçant l'attractivité du territoire et en proposant une offre de tourisme vert.

La zone A ne permettant pas le déploiement de ce type d'activité, il est prévu dans le cadre de cette procédure de créer sur la parcelle D195 un STECAL Nt. Pour rappel la zone Nt correspond « aux secteurs de développement touristique où les aires naturelles de camping et les habitations légères de loisirs sont autorisées ».

Ainsi, sont admis seulement en Nt : « à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels :

- *L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement touristique et le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement.*
- *Les habitations légères de loisirs, les changements de destination, les extensions et les aménagements strictement nécessaires à l'hébergement touristique y compris les piscines.*
- *Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics nécessaire au développement des activités touristiques.*

- Les constructions à usage de logement de fonction sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone (gardiennage, logement de fonction) et dans la limite d'un seul logement de fonction d'une surface de plancher maximale de 50 m². »

Un périmètre d'implantation obligatoire est ajouté au document graphique pour encadrer les possibilités d'implantation des futurs bâtiments et limiter la constructibilité au sein du secteur.

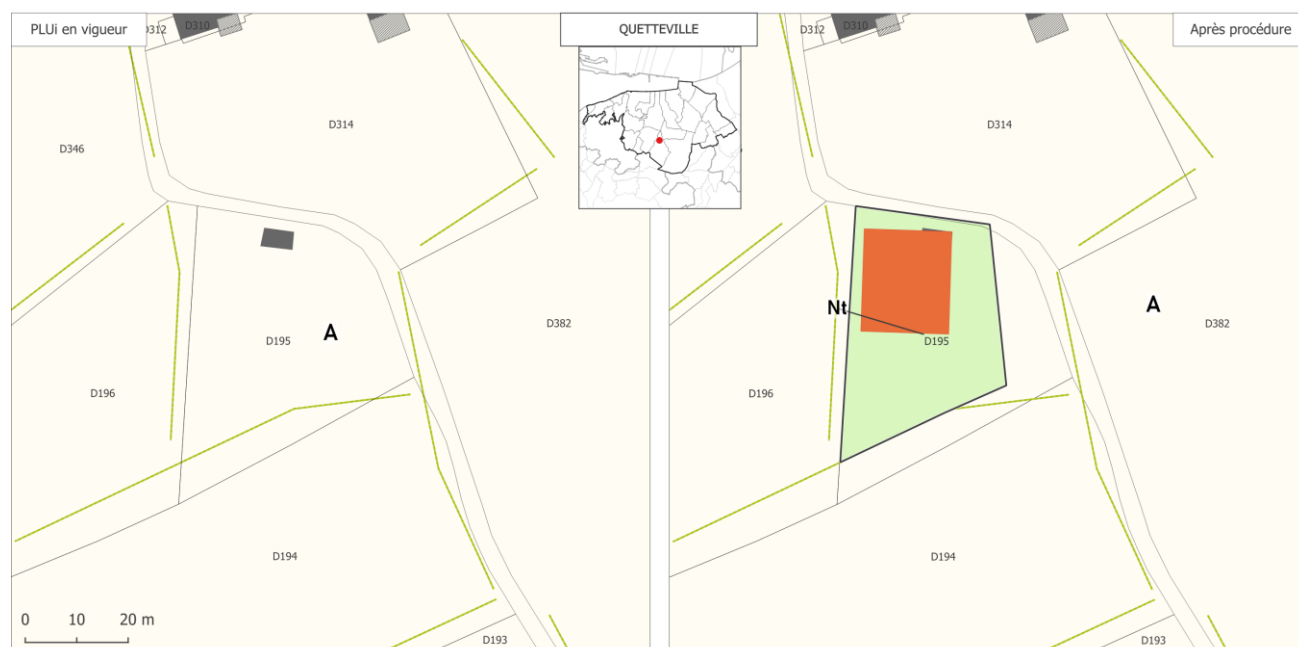


Figure 25 : Plan avant/après STECAL Nt - Quetteville

Quetteville 2/2

Depuis l'approbation du PLUi, un commerce dans la commune de Quetteville a fermé. Ce commerce, le restaurant de l'école Buissonnière, était inscrit au PLUi avec un linéaire commercial étendu sur la parcelle H221 (en bleu sur l'extrait du plan de zonage ci-dessous). Pour rappel cette protection se traduit par la règle suivante : « *sur les linéaires commerciaux étendus, seul le changement de destination des locaux à destination d'artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et restauration vers la destination habitat est interdit.* »

À la suite de la fermeture de l'établissement et afin de ne pas figer la destination pour permettre la reconversion en autre activité ou un logement, les élus souhaitent lever cette prescription.

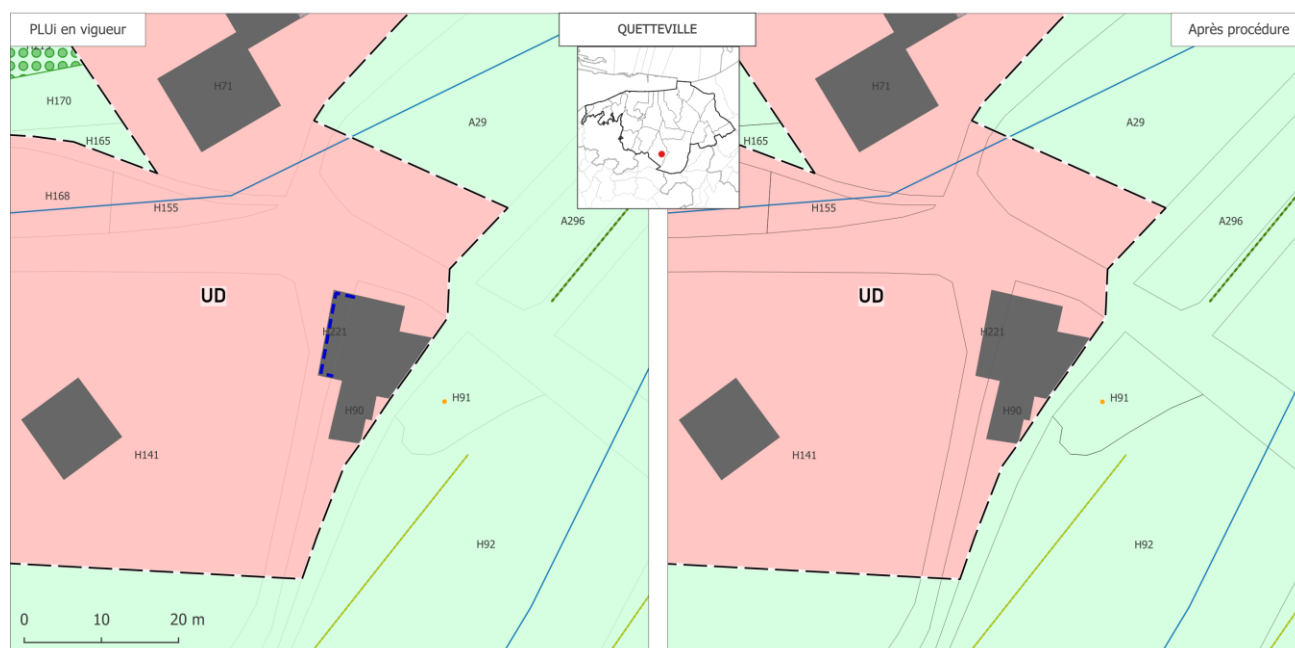


Figure 26 : Plan avant / après suppression linéaire commercial - Quetteville

Saint-Pierre du Val

Dans le cadre de la présente procédure, la commune de St-Pierre-du-Val souhaite sécuriser et encadrer les possibilités d'évolutions de certaines constructions bâties sans permis de construire dans les années 1960-1970 en zones agricoles et naturelles. Ces habitations, bien qu'aujourd'hui identifiées au cadastre, n'ont pas d'existence officielle, exposant leurs occupants actuels à des risques (défaut d'assurances) et des blocages administratifs (évolutions du bâti impossibles, reventes des biens compromises...). Ces bâtiments n'ayant jamais bénéficié d'une autorisation d'urbanisme, ils ne disposent pas des mêmes droits que les habitations situées en zones A et N (notamment en matière d'annexes et d'extensions). Or, ces habitations font aujourd'hui partie intégrante de l'offre de logement du territoire et sont raccordées aux réseaux.



Afin de sécuriser et régulariser la situation de 8 habitations identifiées par la commune, il est prévu de créer des secteurs Nhc dédiés à l'accueil de « constructions à destination d'habitation et de bureau, à condition qu'elles soient implantées dans le périmètre d'implantation obligatoire déterminé au document graphique du règlement et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels ». Au sein de ces secteurs, il sera permis de faire évoluer le bâti, reconnaissant ainsi leurs existences.

Le zonage Nhc délimite un petit secteur autour des constructions existantes, plus petit que la parcelle, circonscrivant ainsi le bâtiment dans un périmètre limité. Cela permet la création de petites extensions et l'amélioration des bâtiments existants (création d'ouvertures, renforcement des constructions, etc.). De plus, le secteur Nhc définit un périmètre d'implantation obligatoire matérialisé par la construction existante (carré orange).

Les secteurs Nhc sont strictement limités aux constructions existantes cadastrées et ne réduisent pas les zones agricole et naturelle. La création de ces STECAL ne constitue pas de consommation d'espace NAF supplémentaire à l'échelle du PLUi.

Cette démarche permet de sécuriser la situation actuelle et future des occupants. Les parcelles concernées sont les parcelles D324, D353, C220, C221, B273, B274, B128 et B112. Ces STECAL sont créés seulement pour une durée de 18 mois, durée qui permet de régulariser la situation des constructions. Au bout de 18 mois, après l'approbation de cette procédure, ces STECAL seront reclassés en zone N.

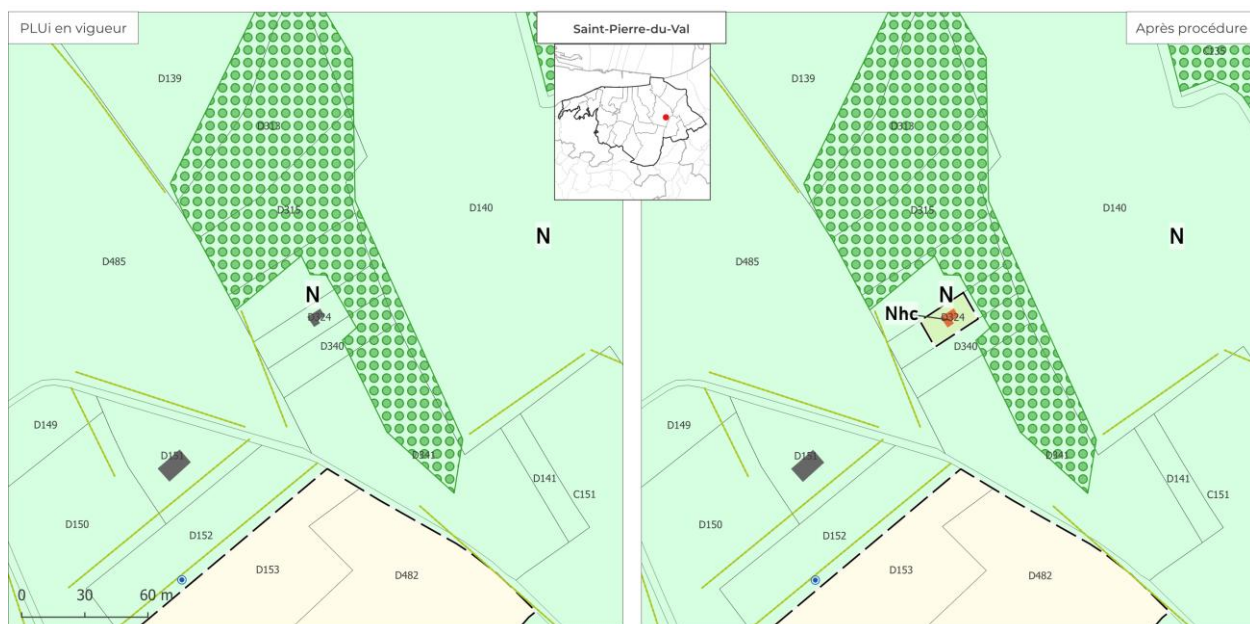


Figure 27 : Plan avant / après parcelle D324 - Saint-Pierre du Val

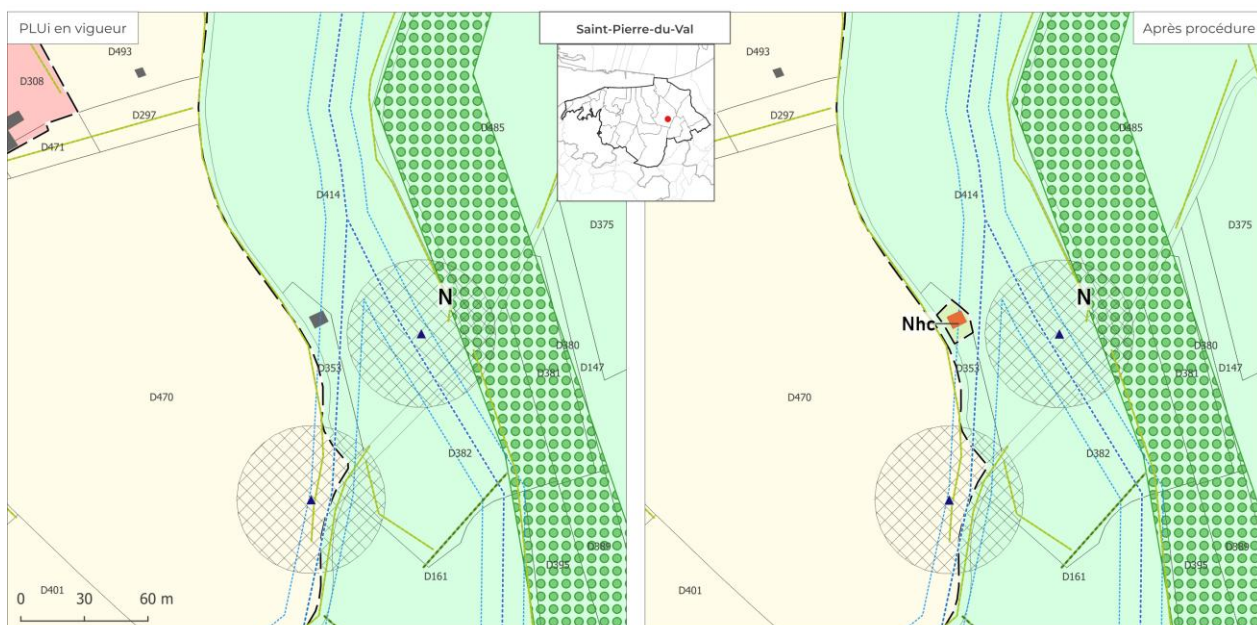


Figure 28 : Plan avant / après parcelle D353 - Saint-Pierre-du-Val

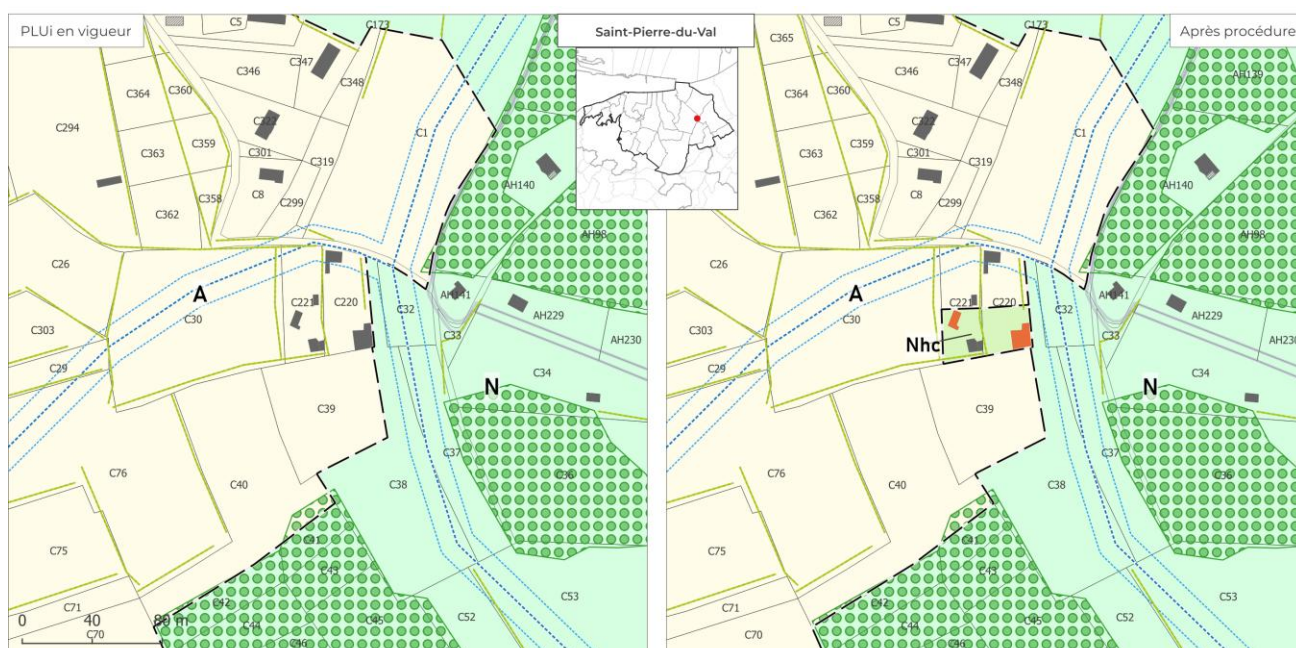


Figure 29 : Plan avant / après parcelles C220 et C221 - Saint-Pierre-du-Val

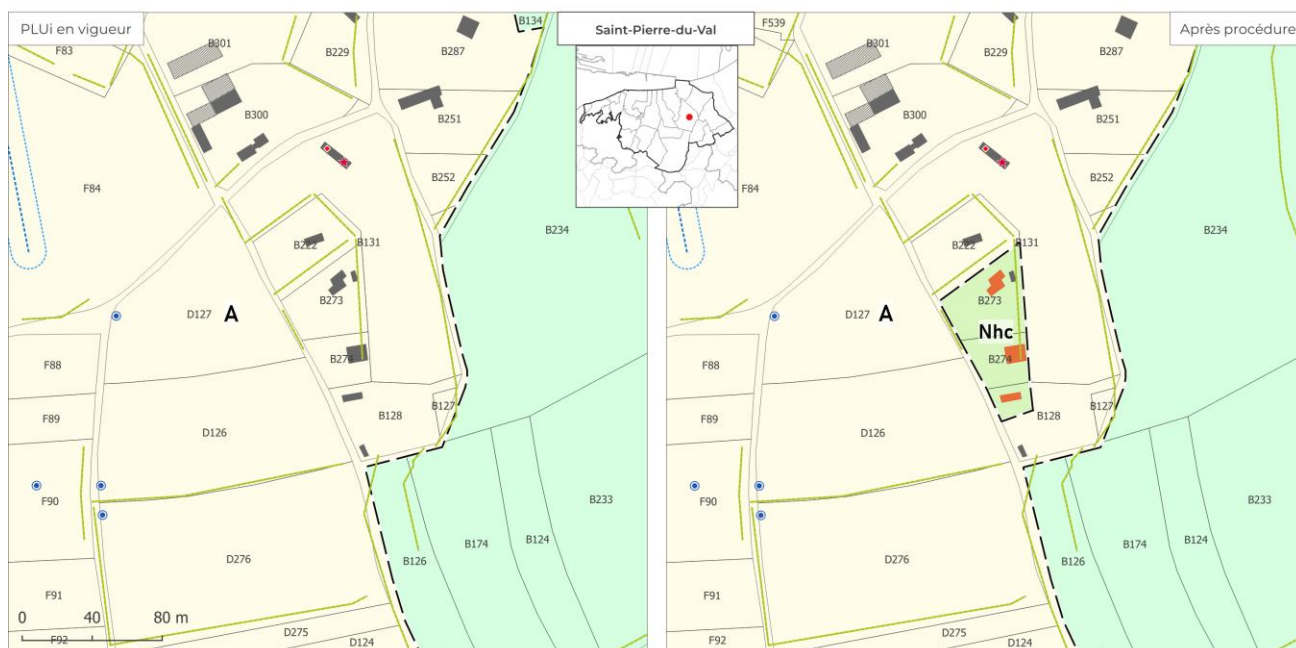


Figure 30 : Plan avant / après parcelles B128, B273 et B274 - Saint-Pierre-du-Val

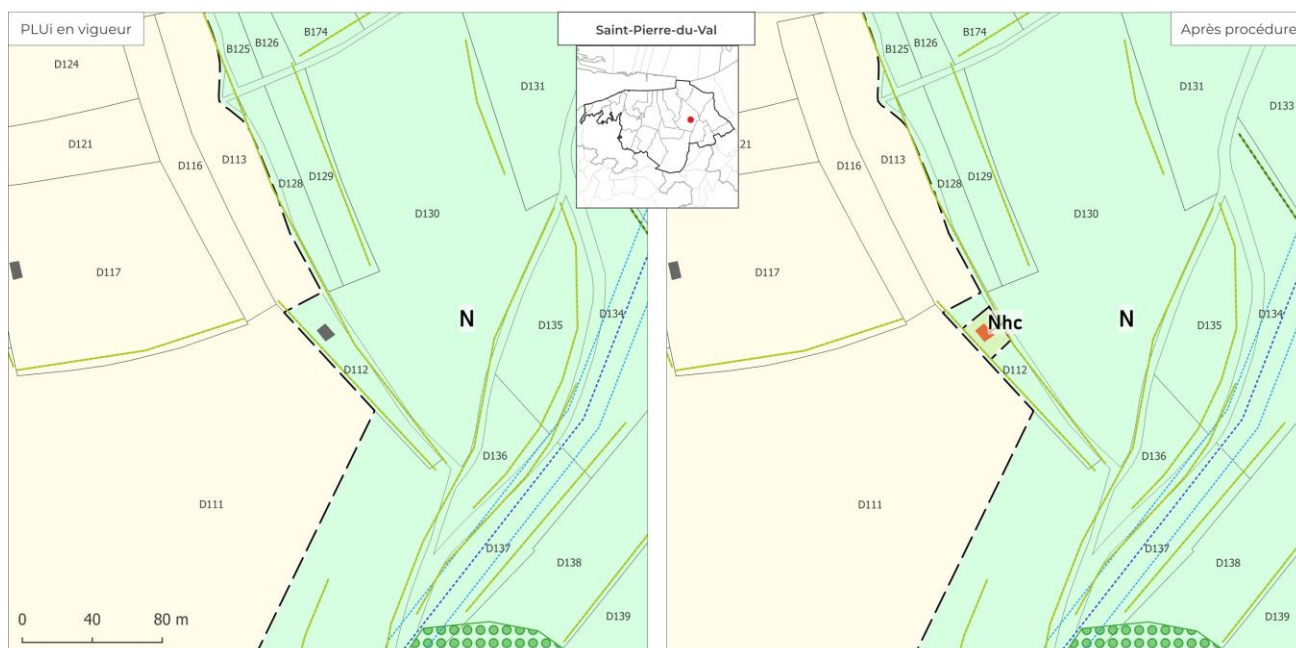


Figure 31 : Plan avant / après parcelle D112 - Saint-Pierre-du-Val

Vasouy

Dans le cadre de l'élaboration du PLUI, un secteur Ng avait été créé sur la parcelle A188, commune de Vasouy (commune déléguée de Honfleur) pour un projet hôtelier. Toutefois, au regard de l'évolution du projet porté par le propriétaire qui prévoit l'aménagement de sa résidence principale dans le bâtiment existant, le zone spécifique Ng n'est plus nécessaire et bloque le projet. La commune a donc fait le choix de retirer ce STECAL et de privilégier un zonage N sur ce secteur.

Dans le cadre de la procédure, il est donc prévu le reclassement de 0,23 ha de la zone Ng à la zone N.

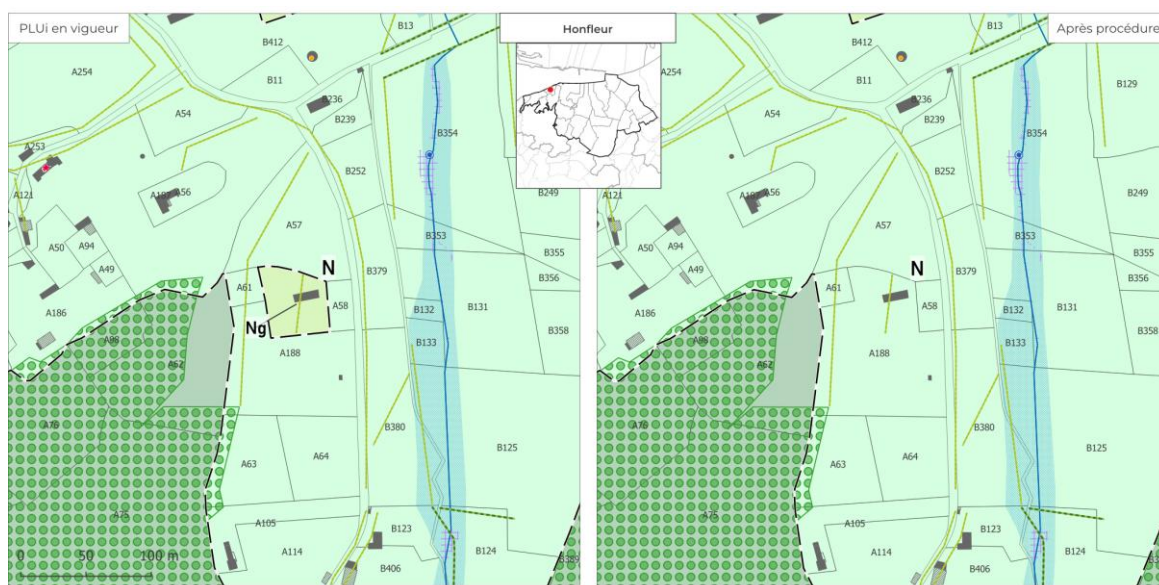
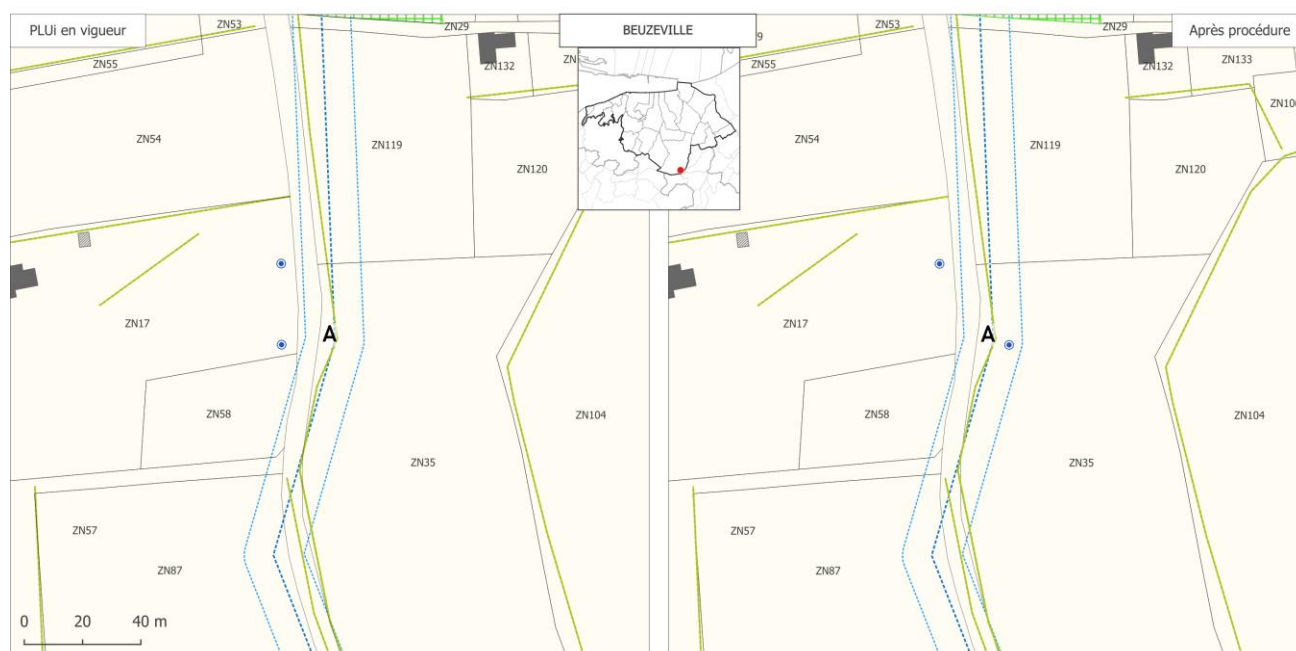


Figure 32 : Plan avant / après suppression zone Ng – Vasouy

II. Erreurs matérielles par communes

Beuzeville

La commune de Beuzeville, a identifié une erreur de zonage sur la parcelle ZN 17, qu'il convient de corriger. Une mare à préserver a été identifiée au règlement graphique sur une mauvaise parcelle. Deux mares ont été identifiées sur la parcelle ZN17 alors que dans les faits une seule mare se trouve sur la parcelle. La seconde mare se trouve de l'autre côté de la route sur la parcelle ZN35.



Conteville

Un an après l'approbation du PLUi, une erreur dans le règlement graphique a été identifiée par la commune de Conteville. En effet, une entreprise de démolition/désamiantage/HNTP, existante au moment du PLUi, n'a pas été zonée correctement.



Figure 334 : Superposition entre le règlement graphique et la vue aérienne qui montre l'incohérence entre les deux

Cette entreprise, en activité au moment de l'élaboration du dossier a été zonée sur seulement 0,47 ha (partie avec les bâtiments) alors que son emprise totale est de 3,95 ha. L'idée de ce STECAL n'est pas d'y autoriser des constructions sur l'ensemble du site, mais bien de corriger le zonage pour le rendre cohérent avec l'occupation du sol.

De plus, un périmètre d'EBC a été défini au Sud du secteur sur un espace en réalité non boisé, comme le montrent les photos aériennes actuelles et celles en date de septembre 2021, disponibles au moment de l'élaboration du PLUI.

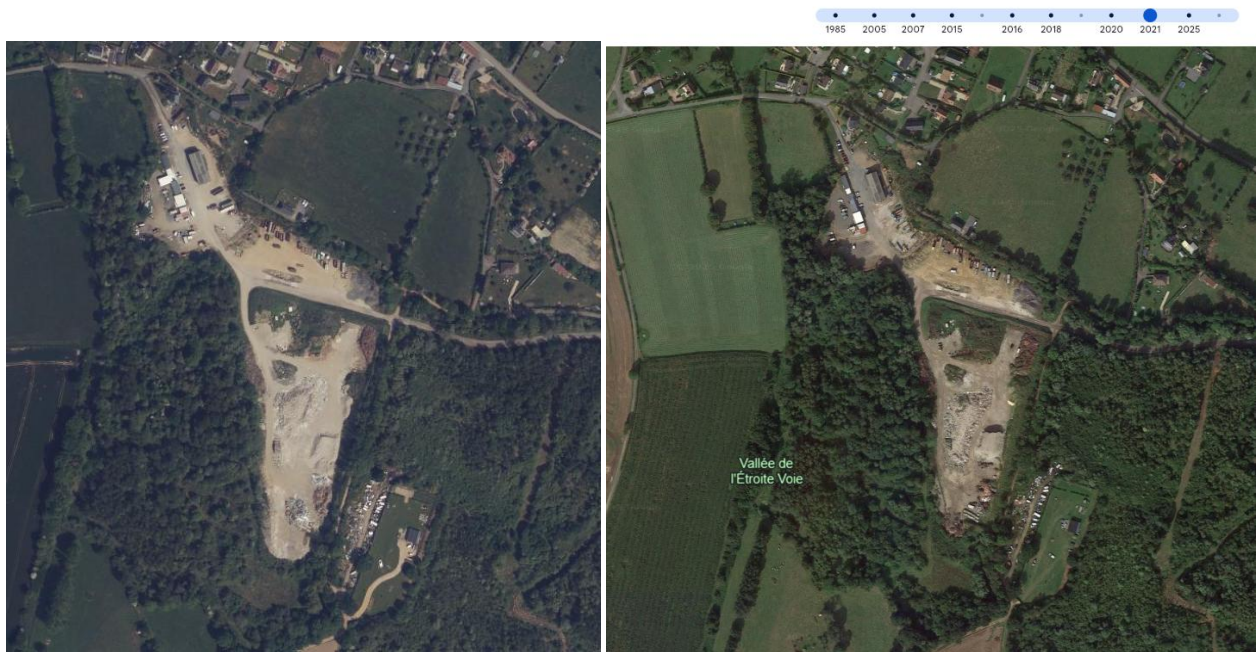


Figure 34 : Vue aérienne du site (source orthophoto IGN) en 2025 et 2021 (source GoogleEarth)

Or, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la prescription EBC a été utilisée pour identifier et protéger les espaces boisés existants à date d'élaboration du PLUi et présentant un intérêt écologique particulier. On constate que les parcelles en question ne sont pas concernées par ce type d'enjeu environnemental, la prescription d'un EBC à cet endroit apparaît donc comme une erreur matérielle qu'il convient de corriger. En effet, cette prescription erronée empêche aujourd'hui l'exploitation du site.

Ainsi, dans le cadre de cette procédure, il est prévu d'étendre le secteur Na sur une surface de 3,33 ha, correspondant à son périmètre réel d'exploitation, et de corriger le périmètre de l'EBC sur une surface de 0,33 ha pour correspondre à la réalité du site.

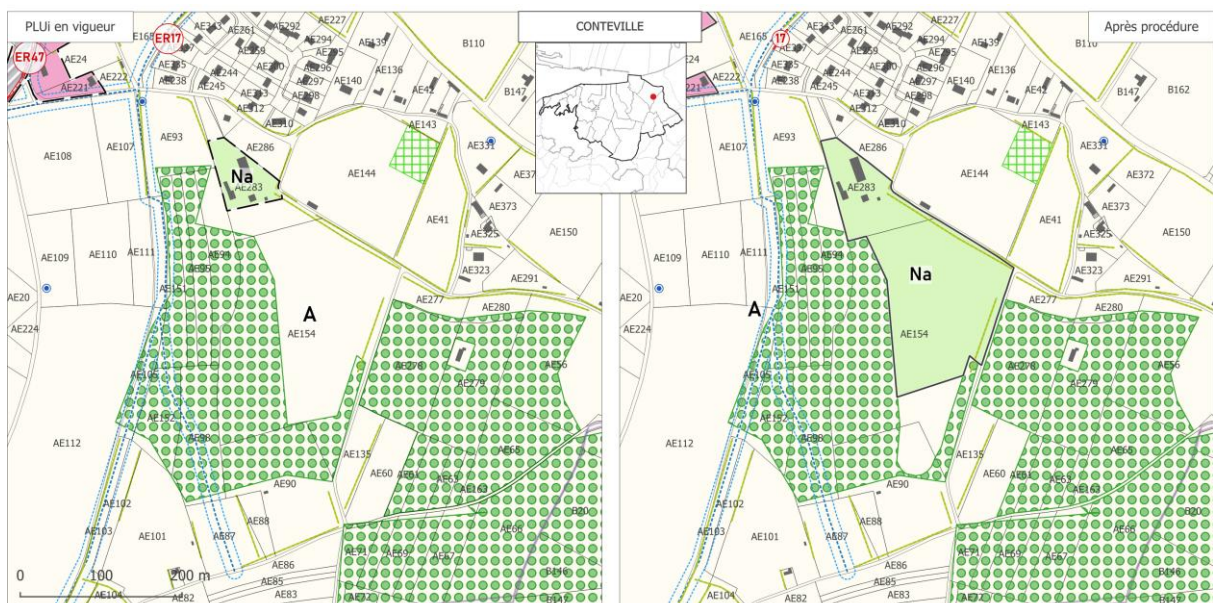


Figure 35 : Plan avant/après STECAL Na- Conteville

Fourneville 1/2

La commune de Fourneville a identifié une erreur matérielle à corriger dans le cadre de la présente procédure de modification. En effet, le recensement des vergers à préserver sur le plan de zonage comporte une imprécision quant à la délimitation d'un polygone. La délimitation de la prescription dépasse la surface réelle du verger sur la parcelle ZA55 à Fourneville, comme en atteste la vue aérienne actuelle et celle de 2021, disponible au moment de l'élaboration du PLUI.

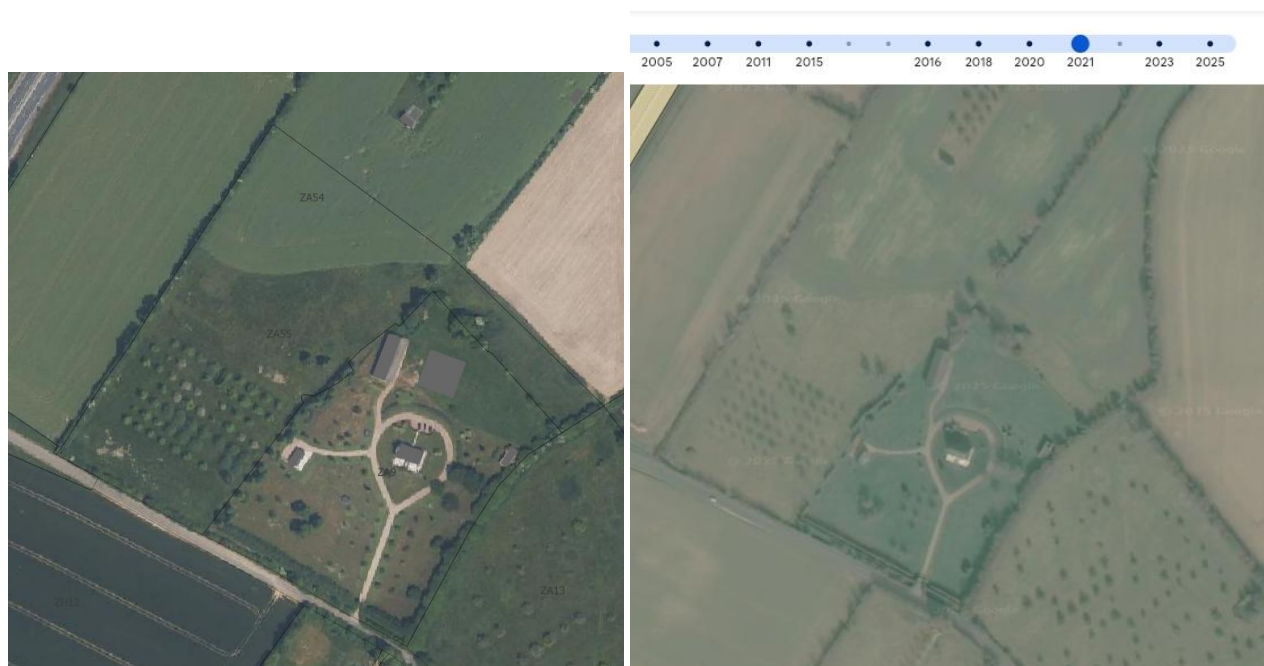


Figure 36 : Vue aérienne du verger en 2025 (source orthophoto IGN) et en 2021 (source GoogleEarth)

Ainsi, dans le cadre de la présente modification, il est prévu de corriger cette erreur matérielle en réduisant la prescription verger à l'emprise réelle sur le terrain, sur la parcelle ZA55.

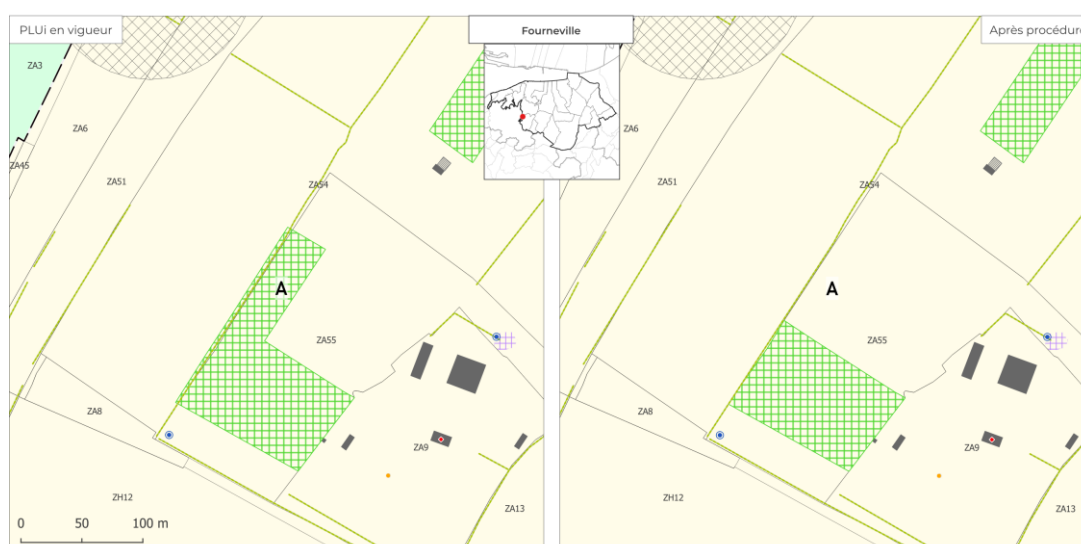


Figure 37 : Plan avant/après ajustement taille du verger - Fourneville

Fourneville 2/2

Un an après l'approbation du PLUi la commune de Fourneville a fait remonter une seconde erreur dans le règlement graphique de sa commune. En effet, il apparaît qu'un boisement existant depuis plus de 10 ans, au Sud-Est de la commune, en limite avec la commune du Theil-en-Auge, n'avait pas été recensé en tant qu'EBC sur le territoire. Or, la commune, ayant pour objectif de le sanctuariser et de le pérenniser, demande son classement en EBC.

Ce boisement jeune n'apparaît que légèrement sur la vue satellite, d'où son oubli lors de l'élaboration du PLUi. Il est principalement constitué de merisiers, chênes, et érables.

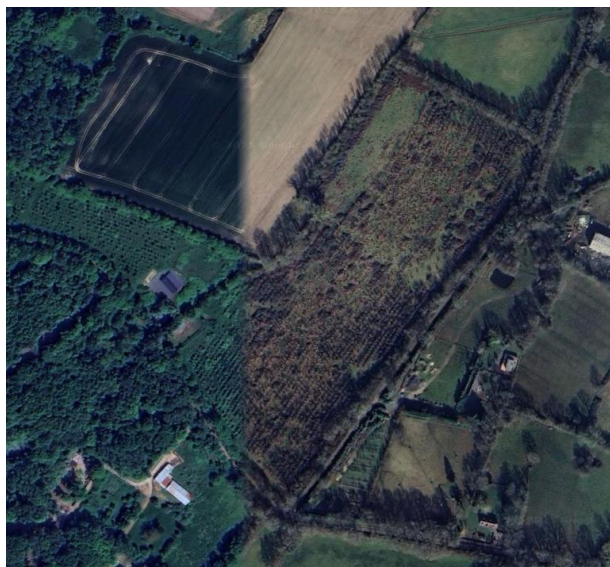


Figure 38 : Vue aérienne du site (source : GoogleEarth)

Ainsi, dans le cadre de cette modification du PLUi, il est prévu de classer en EBC l'ensemble de ces parcelles ZD43, ZD113, une partie de la ZDD11, la ZD 109 et une partie de la ZD 100 pour une surface totale de 7,9 ha. Cette modification permettra de mettre en cohérence le règlement graphique avec la réalité du site et du zonage de l'ensemble forestier de ce secteur.

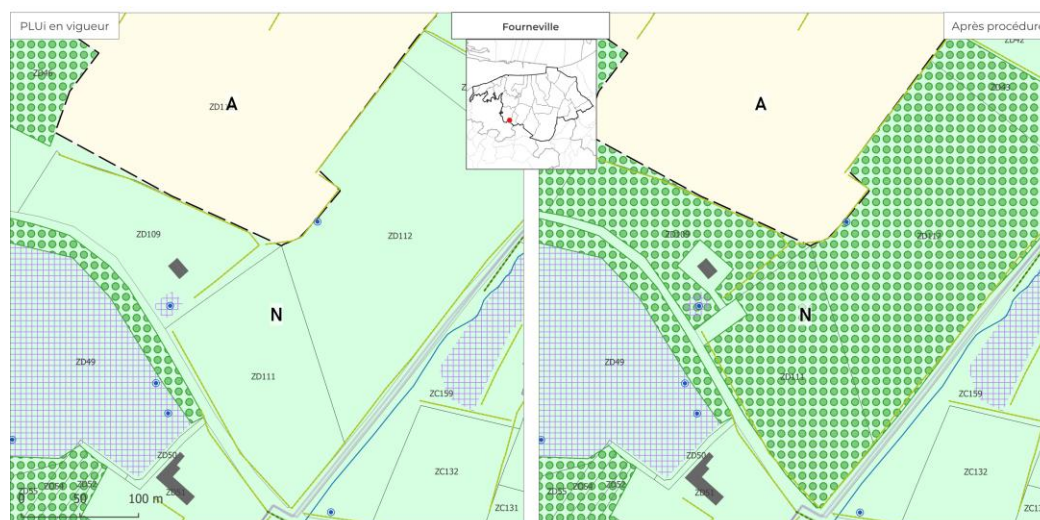


Figure 39 : Plan avant/après ajout EBC- Fourneville

Gonneville-sur-Honfleur

Un an après l'approbation du PLUi, la commune de Gonneville-sur-Honfleur a identifié une erreur de zonage au lieu-dit Beauchamp, qu'il convient de corriger.

En effet, un STECAL Na1 a été créé sur la parcelle ZH24 pour régulariser une activité artisanale existante et permettre des possibilités d'extension (interdites en zone A et N pour les bâtiments autres que des habitations). Le zonage Na1 permet l'implantation ponctuelle de petites constructions d'activités. Or, le zonage réalisé ne correspond pas à la réalité du terrain. En effet, le rectangle orange n'est pas placé sur le bâti. Le bâtiment se trouve plus en fond de parcelle, en dehors du périmètre du STECAL actuel, ne permettant pas l'extension souhaitée.



Figure 40 : Différence entre le zonage actuellement en vigueur et l'orthophoto

Ainsi, dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi, il est prévu de corriger cette erreur matérielle en revoyant le périmètre du STECAL pour inclure le bâtiment, tel que présenté ci-dessous. La nouvelle surface du STECAL sera de 0,43 ha contre 0,28 dans le PLUi actuel.

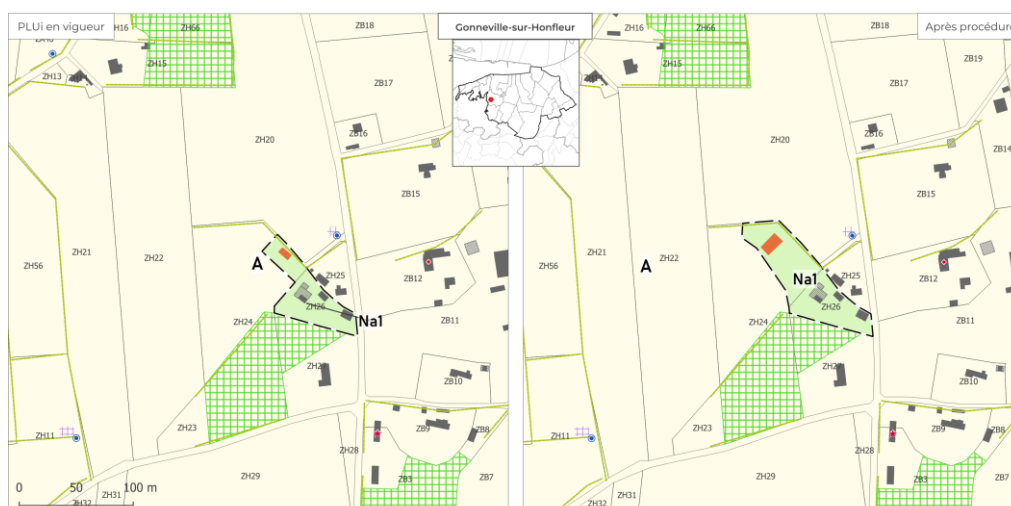


Figure 41 : Plan avant/après ajustement STECAL Na1 – Gonneville-sur-Honfleur

A noter que la parcelle étant considérée comme déjà consommée, la création de ce STECAL ne constitue pas de consommation d'espace NAF supplémentaire à l'échelle du PLUi.

Theil en Auge

La commune de Theil-en-Auge, a identifié une erreur de zonage au lieu-dit du Chemin de la Foret, qu'il convient de corriger. Des mares à préserver ont été identifiées au règlement graphique alors qu'elles n'existent pas dans la réalité. Ces mares se situent sur les parcelles ZC184 et ZC101.



Figure 42: Vue aérienne du site (source : orthophoto IGN)

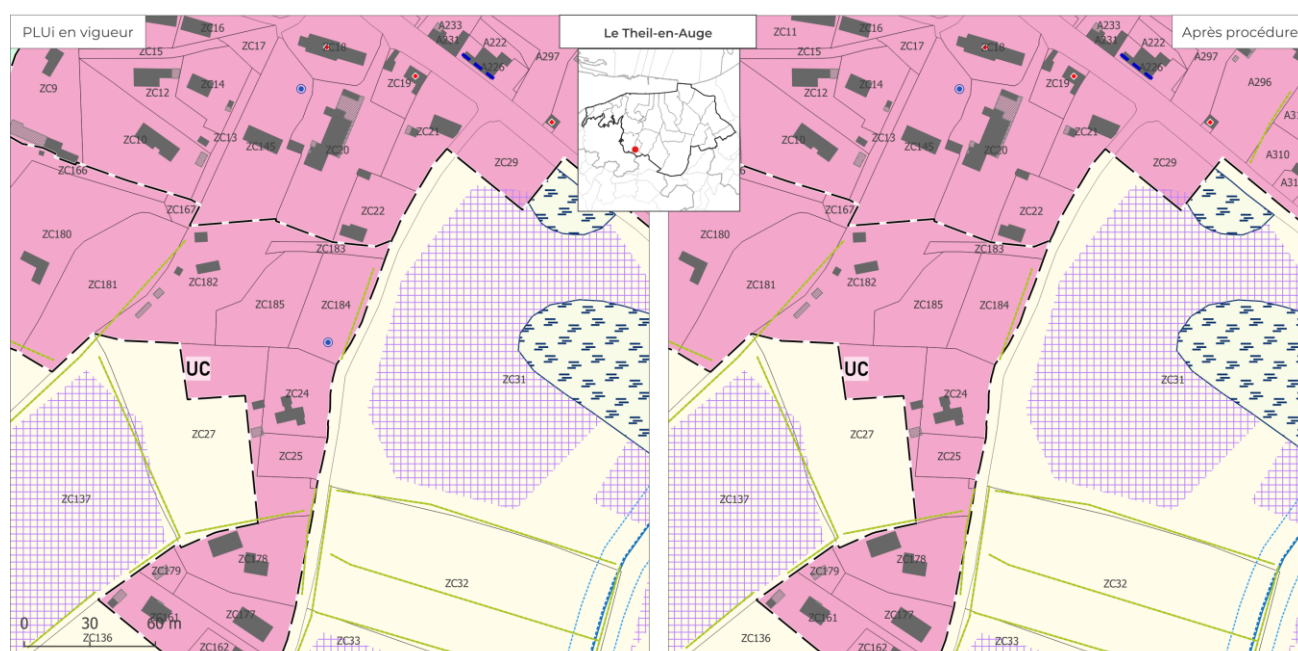


Figure 43 : Plan avant/après suppression mare – Theil-en-Auge

Sur la parcelle ZC101, la mare identifiée correspondait à une citerne enterrée. Comme on le voit sur l'orthophotographie de la période 2016 -2020, il n'y avait pas de marre à cet endroit. Et sur l'orthophoto et 2025, on voit que la citerne a été déterrée.



Figure 44 : Vue aérienne du site entre 2016 et 2020 (source orthophoto IGN)



Figure 45 : Vue aérienne du site aujourd'hui (source orthophoto IGN)

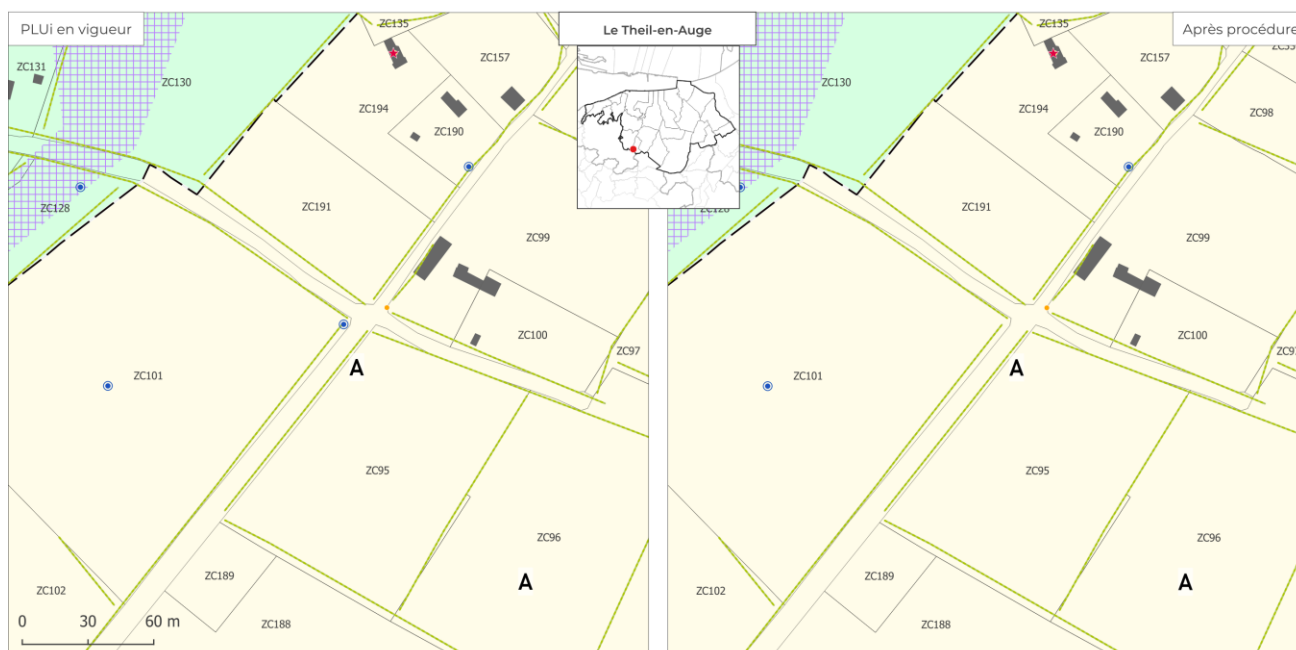


Figure 46 : Plan avant/après suppression mare - Theil-en-Auge

Dans le cadre de la présente procédure, il est donc prévu de corriger ces erreurs matérielles en supprimant les 2 mares identifiées à tort.

5. Modification des OAP sectorielles

III. Contexte

Le PLUi identifie, aux seins des documents graphiques et écrits, des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces OAP permettent de donner une dimension plus « opérationnelle » aux secteurs identifiés. L'aménagement de ces secteurs doit respecter à la fois les règles définies au document écrit ainsi que celles définies au sein des OAP.

La création d'OAP est rendue obligatoire par la loi dans certains cas, notamment lorsque la collectivité souhaite rendre constructible des secteurs agricoles ou naturels afin de garantir le respect d'une certaine densité et ainsi économiser le foncier.

Un an après l'approbation du PLUi, certains secteurs identifiés comme pouvant recevoir une urbanisation future doivent faire l'objet d'ajustements, de modifications ou de précisions afin de faciliter leur mise en œuvre.

D'autres communes ont également pu constater que les orientations indiquées dans leurs OAP n'ont pas facilité la mise en œuvre du projet, aussi certaines communes ont fait la demande de revoir certaines orientations de leurs OAP pour faciliter leur aménagement, comme à Beuzeville par exemple.

IV. Modification par commune

Beuzeville 1/2 : OAP Cour de l'Hôtel de la Poste

Depuis l'approbation du PLUi, des porteurs de projet ont commencé à s'intéresser aux différents secteurs présentés dans les OAP. C'est notamment le cas du secteur de la Cour de l'Hôtel de la Poste qui fait l'objet de plusieurs réflexions pour y développer de l'habitat. Or, la densité projetée dans cette OAP est de 21log/ha ce qui représente 10 logements. Le porteur de projet projette sur ce site une trentaine de logements, soit une densité de 60 logements par hectare. Dans un rapport de compatibilité, cette OAP ne peut donc pas se réaliser en l'état.

Ainsi, avec cette procédure, il est prévu d'ajuster la densité autorisée dans le secteur. Aussi, afin de maîtriser la densité avec les constructions voisines, il est prévu d'ajuster les règles sur l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives.

Les principes de programmation évoluent mais le schéma de l'OAP reste inchangé.

Orientations OAP secteur de la Cour de l'Hôtel de la Poste - avant modification	Orientations OAP secteur de la Cour de l'Hôtel de la Poste - après modification
<div><div>Secteur</div><div>Echéancier</div><div>SECTEUR</div><div>Court terme</div></div>	<div><div>Secteur</div><div>Echéancier</div><div>SECTEUR</div><div>Court terme</div></div>

<div> <div>Forme urbaine privilégiée</div> <div>Habitat mixte</div> </div>	<div> <div>Forme urbaine privilégiée</div> <div>Habitat mixte</div> </div>
<div> <div>Programmation</div> </div>	<div> <div>Programmation</div> </div>
<div> <div>Superficie</div> <div>0,5 ha</div> </div>	<div> <div>Superficie</div> <div>0,5 ha</div> </div>
<div> <div>Densité</div> <div>21 lgts/ha</div> </div>	<div> <div>Densité</div> <div>21 lgts/ha Entre 21 lgts/ha et 60 lgts/ha</div> </div>
<div> <div>Nombre de logements envisagé</div> <div>10 logements minimum</div> </div>	<div> <div>Nombre de logements envisagé</div> <div>10 ——— logements minimum Entre 10 et 30 logements</div> </div>
<div> <div>Principes d'accès, de desserte</div> <ul style="list-style-type: none"> La zone bénéficiera d'un accès depuis la rue de la Bertinière. Des accès sont possibles depuis les cours implantées en arrière du front bâti, rue Constant Fouché. Un itinéraire piéton sera créé et aménagé entre la rue de la Bertinière et la rue Constant Fouché. Un accord préalable du Département devra être accordé pour l'accès débouchant sur le domaine public départemental (D109). </div>	<div> <div>Principes d'accès, de desserte</div> <ul style="list-style-type: none"> La zone bénéficiera d'un accès depuis la rue de la Bertinière. Des accès sont possibles depuis les cours implantées en arrière du front bâti, rue Constant Fouché. Un itinéraire piéton sera créé et aménagé entre la rue de la Bertinière et la rue Constant Fouché. Un accord préalable du Département devra être accordé pour l'accès débouchant sur le domaine public départemental (D109). </div>
<div> <div>4/ Principes urbanistiques et architecturaux</div> <ul style="list-style-type: none"> Au vu de la superficie du secteur, une plus grande mixité de formes urbaines est attendue (logements collectifs et/ou intermédiaires). Les constructions seront implantées de manière à limiter le vis-à-vis avec le voisinage et à garantir des espaces d'intimité. Les constructions (permis de construire ou permis de construire groupé) ne pourront être délivrés qu'après mise aux normes des systèmes </div>	<div> <div>4/ Principes urbanistiques et architecturaux</div> <ul style="list-style-type: none"> Au vu de la superficie du secteur, une plus grande mixité de formes urbaines est attendue (logements collectifs et/ou intermédiaires). Les constructions seront implantées de manière à limiter le vis-à-vis avec le voisinage et à garantir des espaces d'intimité. Une distance minimale devra être respectée par rapport aux </div>

<p>d'assainissement collectifs. Néanmoins par anticipation, dès lors qu'un acte administratif acte la réalisation de travaux de mise en conformité du système d'assainissement dans un délais donné, la collectivité en charge des actes d'urbanisme pourra autoriser les permis d'aménager.</p> <p>5/ Principes paysagers et environnementaux</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les compositions paysagères et haies existantes seront intégrés dans l'aménagement dans la mesure du possible. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre les accès au secteur. 	<p>limites séparatives (Hauteur du bâtiment/2).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions (permis de construire ou permis de construire groupé) ne pourront être délivrés qu'après mise aux normes des systèmes d'assainissement collectifs. Néanmoins par anticipation, dès lors qu'un acte administratif acte la réalisation de travaux de mise en conformité du système d'assainissement dans un délais donné, la collectivité en charge des actes d'urbanisme pourra autoriser les permis d'aménager. <p>5/ Principes paysagers et environnementaux</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les compositions paysagères et haies existantes seront intégrés dans l'aménagement dans la mesure du possible. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre les accès au secteur.
--	--

Beuzeville 2/2 : OAP du Calvaire

Au regard de la modification du zonage prévu sur le site du Calvaire à Beuzeville (point présenté p.13 de la notice), l'OAP doit être mise en compatibilité.

La modification de l'OAP prévoit donc la réduction du périmètre pour réduire la zone 2AU, cette modification suppose donc de revoir le nombre minimum de logements à construire. Elle prévoit aussi de revoir le schéma viaire qui ne rend plus possible une entrée par le nord du secteur.

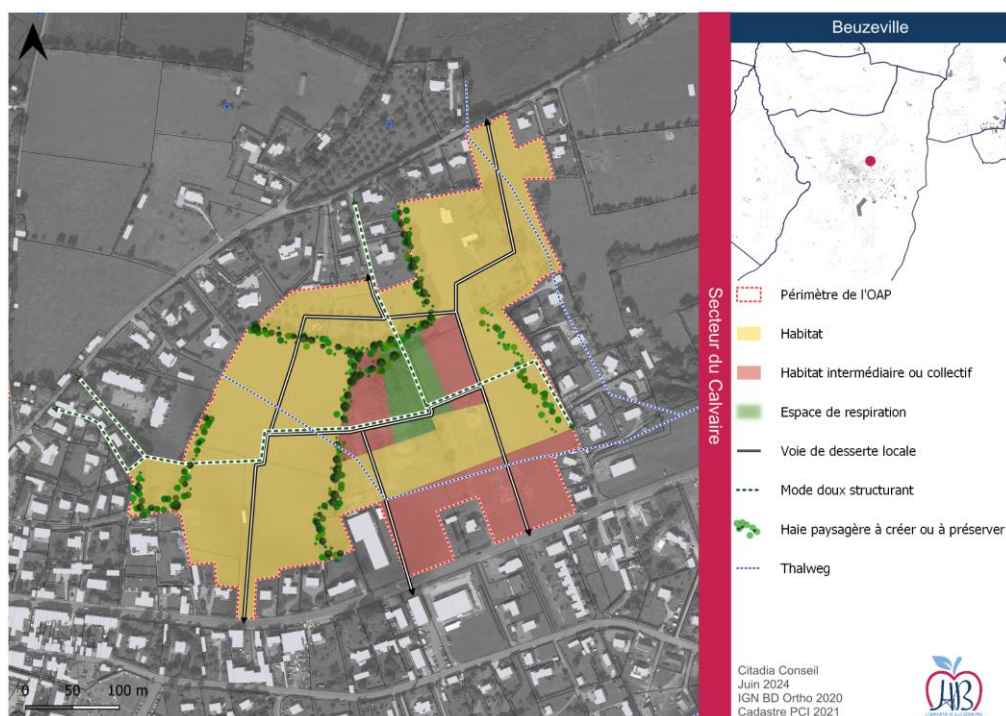
Enfin, dans le cadre de cette modification, les élus ont également souhaité permettre plus de mixité dans l'OAP pour y accueillir, en plus des habitations, des activités de services et/ou des petits commerces.

Orientations OAP du Calvaire - avant modification	Orientations OAP du Calvaire - après modification																								
<p>BEUZEVILLE</p> <p>Secteur du Calvaire</p> <p>1/ Description du site</p> <p>Situé à l'est de Beuzeville, le secteur couvre une surface de 12,2 ha. Le secteur est situé à proximité de la rue Louis Gillain, route départementale D675 en direction de Saint-Maclou au sud et de l'allée du Fleuriste desservant quelques habitations, à l'est. Au nord, de la zone, des accès sont possibles depuis la rue du Calvaire pour les liaisons douces. Un club de sport Attitude Fitness borde la zone au sud.</p> <p>Le terrain est actuellement occupé par des terres cultivées (colza) et des prairies.</p> <p>[...]</p> <p>2/ Programmation</p> <table> <tr> <th>Secteur</th><th>SECTEUR</th></tr> <tr> <td>Echéancier</td><td>Première phase à court terme (1AU) Seconde phase à long terme (2AU)</td></tr> <tr> <td>Forme urbaine privilégiée</td><td>Habitat mixte</td></tr> <tr> <td colspan="2">Programmation</td></tr> <tr> <td>Superficie</td><td>12,2 ha</td></tr> <tr> <td>Densité</td><td>21 lgts/ha</td></tr> </table>	Secteur	SECTEUR	Echéancier	Première phase à court terme (1AU) Seconde phase à long terme (2AU)	Forme urbaine privilégiée	Habitat mixte	Programmation		Superficie	12,2 ha	Densité	21 lgts/ha	<p>BEUZEVILLE</p> <p>Secteur du Calvaire</p> <p>1/ Description du site</p> <p>Situé à l'est de Beuzeville, le secteur couvre une surface de 12,2 ha 9,17 ha. Le secteur est situé à proximité de la rue Louis Gillain, route départementale D675 en direction de Saint-Maclou au sud et de l'allée du Fleuriste desservant quelques habitations, à l'est. Au nord, de la zone, des accès sont possibles un accès sera possible depuis la rue du Calvaire pour les liaisons douces. Un club de sport Attitude Fitness borde la zone au sud.</p> <p>Le terrain est actuellement occupé par des terres cultivées (colza) et des prairies.</p> <p>[...]</p> <p>2/ Programmation</p> <table> <tr> <th>Secteur</th><th>SECTEUR</th></tr> <tr> <td>Echéancier</td><td>Première phase à court terme (1AU) Seconde phase à long terme (2AU)</td></tr> <tr> <td>Forme urbaine privilégiée</td><td>Habitat mixte</td></tr> <tr> <td colspan="2">Programmation</td></tr> <tr> <td>Superficie</td><td>12,2 ha 9,17 ha</td></tr> <tr> <td>Densité</td><td>21 lgts/ha</td></tr> </table>	Secteur	SECTEUR	Echéancier	Première phase à court terme (1AU) Seconde phase à long terme (2AU)	Forme urbaine privilégiée	Habitat mixte	Programmation		Superficie	12,2 ha 9,17 ha	Densité	21 lgts/ha
Secteur	SECTEUR																								
Echéancier	Première phase à court terme (1AU) Seconde phase à long terme (2AU)																								
Forme urbaine privilégiée	Habitat mixte																								
Programmation																									
Superficie	12,2 ha																								
Densité	21 lgts/ha																								
Secteur	SECTEUR																								
Echéancier	Première phase à court terme (1AU) Seconde phase à long terme (2AU)																								
Forme urbaine privilégiée	Habitat mixte																								
Programmation																									
Superficie	12,2 ha 9,17 ha																								
Densité	21 lgts/ha																								

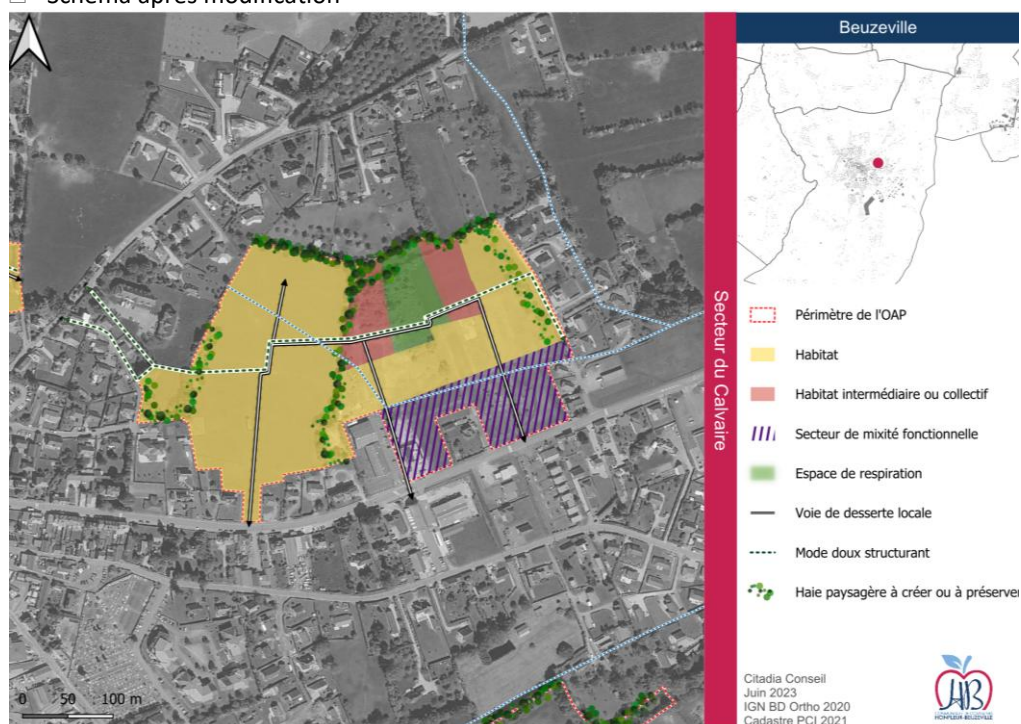
<div> <div>Nombre de logements envisagé</div> <div>256 logements minimum</div> </div> <div> <div>Dont logements sociaux</div> <div>50% minimum</div> </div>	<div> <div>Nombre de logements envisagé</div> <div>256 193 logements minimum</div> </div> <div> <div>Dont logements sociaux</div> <div>50% minimum</div> </div>
<p>/ Principes d'accès, de desserte</p> <ul style="list-style-type: none"> La zone bénéficiera d'un accès depuis la rue Louis Gillain (plusieurs accès sont possibles) La voie de desserte à l'intérieur de la zone sera à double sens. Toute sortie routière sur l'allée du fleuriste sera évitée pour ne pas surcharger cette voie de desserte locale. Des cheminements doux seront à prévoir pour faciliter l'accès au centre-ville de Beuzeville. Un accord préalable du Département devra être accordé pour les accès débouchant sur le domaine public départemental (D675). <p>4/ Principes urbanistiques et architecturaux</p> <ul style="list-style-type: none"> Au vu de la superficie du secteur, une plus grande mixité de formes urbaines est attendue (logements collectifs et/ou intermédiaires). L'opération d'aménagement de ce secteur permettra l'implantation d'activités économiques compatibles avec l'habitat se fera en deux phases. La phase 1 au sud du secteur (zone 1AU) et la phase 2 au nord (zone 2AU). Les constructions (permis de construire ou permis de construire groupé) ne pourront être délivrés qu'après mise aux normes des systèmes d'assainissement collectifs. Néanmoins 	<p>/ Principes d'accès, de desserte</p> <ul style="list-style-type: none"> La zone bénéficiera d'un accès depuis la rue Louis Gillain (plusieurs accès sont possibles) La voie de desserte à l'intérieur de la zone sera à double sens. Toute sortie routière sur l'allée du fleuriste sera évitée pour ne pas surcharger cette voie de desserte locale. Des cheminements doux seront à prévoir pour faciliter l'accès au centre-ville de Beuzeville. Un accord préalable du Département devra être accordé pour les accès débouchant sur le domaine public départemental (D675). <p>4/ Principes urbanistiques et architecturaux</p> <ul style="list-style-type: none"> Au vu de la superficie du secteur, une plus grande mixité de formes urbaines est attendue (logements collectifs et/ou intermédiaires). Des petits commerces et/ou des activités de services (ou autre activités économiques compatibles avec de l'habitat) pourront s'implanter au sud du secteur. * L'opération d'aménagement de ce secteur permettra l'implantation d'activités économiques compatibles avec l'habitat se fera en deux phases. La phase 1 au sud du secteur (zone 1AU) et la phase 2 au nord (zone 2AU).

<p>par anticipation, dès lors qu'un acte administratif acte la réalisation de travaux de mise en conformité du système d'assainissement dans un délais donné, la collectivité en charge des actes d'urbanisme pourra autoriser les permis d'aménager.</p> <p>5/ Principes paysagers et environnementaux</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les compositions paysagères et haies existantes seront intégrés dans l'aménagement dans la mesure du possible. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre les accès au secteur. ▪ Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site. ▪ Des haies basses viendront border la zone en limite séparative des propriétés voisines. Des espaces interstitiels à travers les haies laisseront la possibilité de développer des liaisons douces. ▪ Des espaces verts de respiration seront à prévoir dans l'aménagement du secteur. <p>Les constructions seront implantées à une distance suffisante des thalwegs traversant le secteur.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions (permis de construire ou permis de construire groupé) ne pourront être délivrés qu'après mise aux normes des systèmes d'assainissement collectifs. Néanmoins par anticipation, dès lors qu'un acte administratif acte la réalisation de travaux de mise en conformité du système d'assainissement dans un délais donné, la collectivité en charge des actes d'urbanisme pourra autoriser les permis d'aménager. <p>5/ Principes paysagers et environnementaux</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les compositions paysagères et haies existantes seront intégrés dans l'aménagement dans la mesure du possible. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre les accès au secteur. ▪ Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site. ▪ Des haies basses viendront border la zone en limite séparative des propriétés voisines. Des espaces interstitiels à travers les haies laisseront la possibilité de développer des liaisons douces. ▪ Des espaces verts de respiration seront à prévoir dans l'aménagement du secteur. ▪ Les constructions seront implantées à une distance suffisante des thalwegs traversant le secteur.
--	--

☐ Schéma avant modification



□ Schéma après modification



Honfleur 1/2 : OAP Bassin du Centre

L'OAP du Bassin du Centre fixe un objectif ambitieux de créer entre 50 et 60 % de logements sociaux. Il s'avère que cet objectif, bloque aujourd'hui la réalisation du projet. Ainsi, pour rendre opérationnelle l'OAP, il est prévu de définir un pourcentage minimum de 30% qui pourra être dépassé. Cette modification vise simplement à abaisser le seuil pour permettre une plus grande souplesse et faciliter la réalisation du projet. Il est également prévu de modifier le nombre de logements envisagés. En effet, l'OAP indique 100 logements minimum à créer alors que la situation du site, à proximité des quais et dans le centre, ne permet que difficilement d'aller au-delà. Il est ainsi demandé de revoir la formulation pour mettre « environ 100 logements », ce qui permettra de respecter la densité envisagée de 21 logements par hectare.

Les principes de programmation évoluent mais le schéma de l'OAP reste inchangé.

Orientations OAP Bassin du centre - avant modification		Orientations OAP Bassin du centre - après modification	
Programmation		Programmation	
Secteur	SECTEUR	Secteur	SECTEUR
Echéancier	Long terme	Echéancier	Long terme
Forme urbaine privilégiée	Habitat mixte	Forme urbaine privilégiée	Habitat mixte
Programmation		Programmation	
Superficie	2,6 ha	Superficie	2,6 ha
Densité	21 lgts/ha	Densité	21 lgts/ha
Nombre de logements envisagé	100 logements minimum	Nombre de logements envisagé	Environ 100 logements minimum
Dont logements sociaux	Entre 50 et 60 %	Dont logements sociaux	Entre 50 et 60 % 30 % au minimum

Honfleur 2/2

Un an après l'approbation du PLUi, l'OAP « Secteur spécifique à l'entrée de ville est de Honfleur » doit être revue.

Il est indiqué dans cette OAP qu'à terme le projet devrait permettre de créer « entre 1000 et 1300 logements dont 30 % de logements sociaux minimum ».

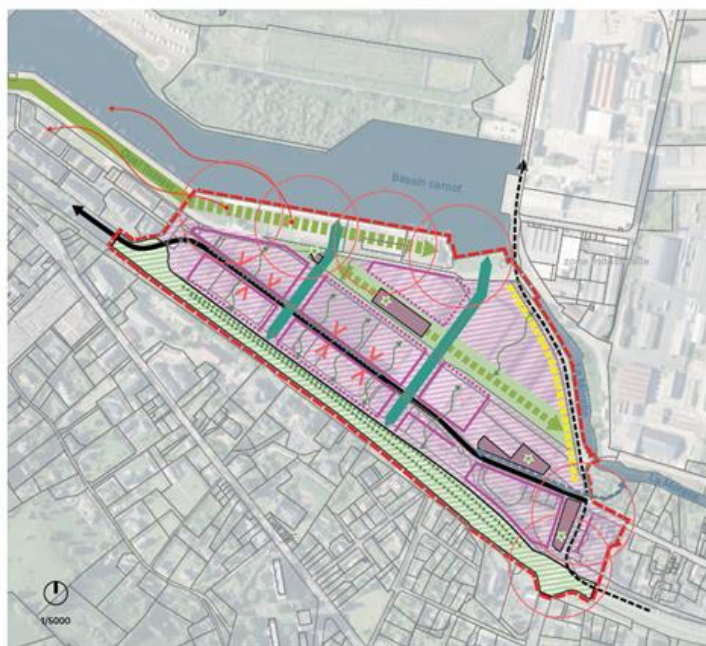
Or, il s'avère que l'étude capacitaire menée sur ce secteur a été évaluée entre 900 et 1200 logements. Ainsi, avec cette modification d'OAP il est demandé de corriger cette fourchette pour rendre l'OAP plus opérationnelle et permettre la réalisation du projet.

De plus, le schéma de l'OAP fait apparaître des principes de hauteurs, matérialiser par des cercles rouges. Or le projet étant encore au stade d'étude, ces principes viennent contraindre la réflexion sur la composition urbaine.

Ainsi, avec cette modification, il est demandé de supprimer ces cercles du schéma de principe.

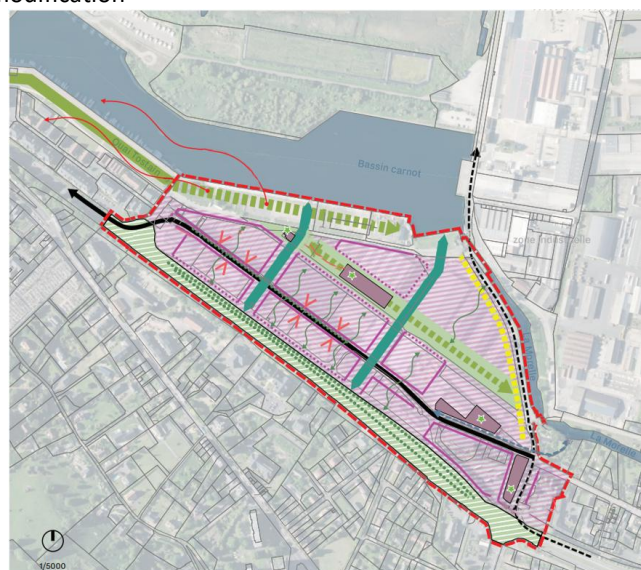
Orientations OAP Secteur spécifique à l'entrée de ville est de Honfleur - avant modification	Orientations OAP Secteur spécifique à l'entrée de ville est de Honfleur - après modification
<p>La programmation</p> <p>Sur le secteur "entrée de ville est", la destination principale des constructions est l'habitation avec des rez-de-chaussées composés d'activités de proximité compatibles avec l'habitat. Les activités situées en RDC sont organisées principalement le long du nouveau boulevard urbain intérieur au nouveau quartier. Le programme comportera entre 1000 et 1300 logements dont 30 % de logements sociaux minimum. A partir du T2, chaque logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif : balcon, loggia, terrasse ou jardin pour les logements en RDC. Il est envisagé, dans la mesure du possible, de conserver, de rénover et de requalifier les bâtiments repérés sur le schéma d'orientation ci-après.</p> <p>[...]</p>	<p>La programmation</p> <p>Sur le secteur "entrée de ville est", la destination principale des constructions est l'habitation avec des rez-de-chaussées composés d'activités de proximité compatibles avec l'habitat. Les activités situées en RDC sont organisées principalement le long du nouveau boulevard urbain intérieur au nouveau quartier. Le programme comportera <u>900 à 1200 logements environ</u> entre 1000 et 1300 logements dont 30 % de logements sociaux minimum. A partir du T2, chaque logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif : balcon, loggia, terrasse ou jardin pour les logements en RDC. Il est envisagé, dans la mesure du possible, de conserver, de rénover et de requalifier les bâtiments repérés sur le schéma d'orientation ci-après.</p> <p>[...]</p>

☐ Schéma avant modification



- Périmètre de l'OAP
- ↗ Porosités et percées visuelles à créer
- Façades implantées à l'alignement
- Façades où l'alignement n'est pas obligatoire
- ↔ Porosités et traversées piétonnes
- ➡ Principe de boulevard urbain intérieur le long duquel les commerces en RDC s'organisent en lien avec l'espace public
- - - ➡ Rue des Quatre Francs à élargir pour permettre le passage des flux touristiques et résidents
- Programme mixte logements / commerces / équipements
Dont une solution de stationnement collectif permettant de décongestionner le centre-ville ancien des véhicules, favoriser les modes doux et la vie urbaine
- ⤿ Envisager une solution (ou plusieurs) permettant une accessibilité collective et décarbonnée au centre-ville
- Cour Jean de Vienne à requalifier : diminution des flux automobiles et valorisation de la mobilité douce (marche, vélo, tram-train)
- Création de structures paysagères poreuses qui permettent d'apporter l'eau au coeur du site (noue plantées, canal, miroir d'eau...)
- ★ Envisager de conserver, rénover et requalifier les bâtiments remarquables repérés témoins du passé industriel du site
- ➡ Créer une continuité paysagère et piétonne avec le quai Tostain existant vers le centre-ville de Honfleur
- Créer un espace de convivialité public et végétalisé interquartier et situé au coeur du site
- Maintenir et valoriser les alignements d'arbres existants
- Mise à distance des logements avec la zone industrielle situé de l'autre côté de la Morelle
- Zone où les hauteurs des futures constructions sont inférieures au reste du secteur

☐ Schéma après modification



6. Modifications des changements de destination

Un an après l’approbation du PLUi, les élus de la CCPHB ont identifié de nouveaux bâtiments pour lesquels il convient de permettre un changement de destination dans le règlement graphique.

Dans la mesure où les bâtiments respectent certaines conditions comme l’intérêt architectural, la desserte par les réseaux ..., ils peuvent être référencés en tant que changement de destination potentiel.

Il est rappelé que le repérage au règlement graphique n’est qu’une pré-localisation. En effet, pour être effectif, il faut que le projet soit présenté et validé par la CDPENAF ou la CDNPS lors d’une autorisation d’urbanisme.

Ces ajouts répondent à l’objectif de « Préserver la qualité du patrimoine bâti normand lié aux espaces ruraux en permettant son évolution ou sa transformation (changement de destination) dans le respect de ses caractéristiques architecturales traditionnelles. » qui est dans l’orientation n°8 de l’axe 1 du PADD. En effet, en changeant de destination, ces bâtiments pourront être réhabilités et rénovés, et seront ainsi mis en valeur.

L’ensemble des élus de la communauté de communes souhaite, avec cette modification, ajouter 28 nouveaux changements de destination au PLUi.

Les parties ci-dessous exposent les photographiques des bâtiments concernés ainsi que l’impact que ces localisations ont sur le règlement graphique.

Nom de la commune	Nombre de changements de destination à ajouter	Information complémentaires
Beuzeville	5	Chemin de la Moderie (parcelle ZS 123) Rue de la mare Hébert (parcelle ZH155 – 3 bâtisses) Les gardinets (parcelle ZN 17)
Berville-sur-Mer	1	Rue du Bac (parcelle AB 444)
Fatouville	2	Ferme du phare (parcelle AE 239) Route du phare (parcelle AE242)
Fiquefleur-Equainville	1	Route de la Morelle (parcelle AI184)
Foulbec	2	Chemin des papillons (parcelle B232 pour les deux bâtisses).
Fourneville	2	Chemin des Parquets (parcelle ZC 25) Mont Chéron (parcelle ZD 7)

Genneville	3	Route de Griserie (parcelle D 305) Route de la Griserie (parcelle ZC 75 deux batisses)
Gonneville sur Honfleur	2	Château « le Fleur » (parcelle B793) Chemin du Calvaire (parcelle B 794)
La Rivière Saint Sauveur	1	Charrière Montsaint (parcelle AX 17)
Manneville La Raoult	1	Route de Grasville (parcelle C260)
Pennedepie	4	Route de Trouville (parcelle OA 423) Chemin des Héraults (parcelle OB 344) Route Honfleur (parcelle 362) Chemin du Chalet (parcelle 244)
Quetteville	1	La Hauquerie (parcelle ZB 36)
Saint-Maclou	1	Rue côte de la fosse (parcelle 378)
Saint-Pierre-du-Val	1	Le grand Beaucher (parcelle C379)
Saint-Sulpice-de- Grimbouville	1	Chemin de la mare (parcelle ZA47)
Total	28	

Beuzeville 1/5 – Chemin de la Moderie



Figure 47 : Photographie du bâtiment concerné par le changement de destination



Figure 48 : Plan avant/après changement de destination - Beuzeville

Beuzeville 2/5 : Rue de la mare Hébert



Figure 49 : Photographie du bâtiment concerné par le changement de destination



Figure 50 : Plan avant/après changement de destination - Beuzeville

Beuzeville 3/5 : Rue de la mare Hébert



Figure 51 : Photographie du bâtiment concerné par le changement de destination



Figure 52 Plan avant/après changement de destination - Beuzeville

Beuzeville 4/5 : Rue de la mare Hébert



Figure 53 : Photographie du bâtiment concerné par le changement de destination

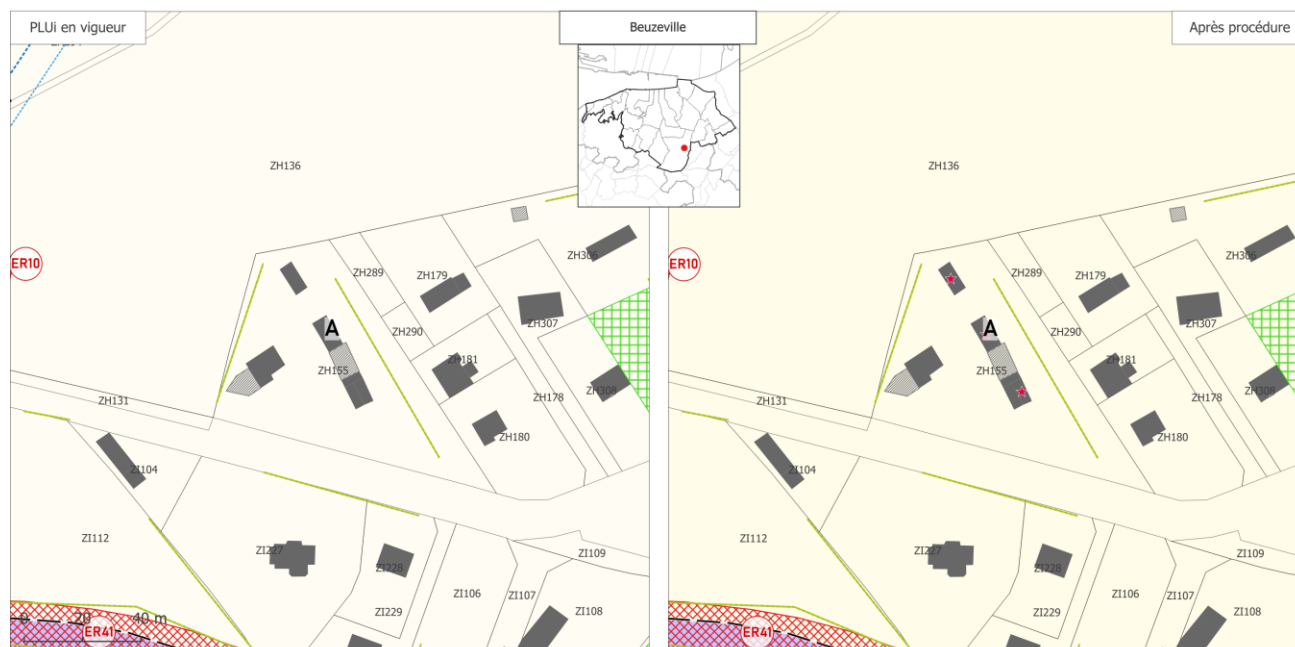


Figure 54 : Plan avant/après changement de destination - Beuzeville

Beuzeville 5/5 – Les Gardinets



Figure 55: Photographie du bâtiment concerné par le changement de destination

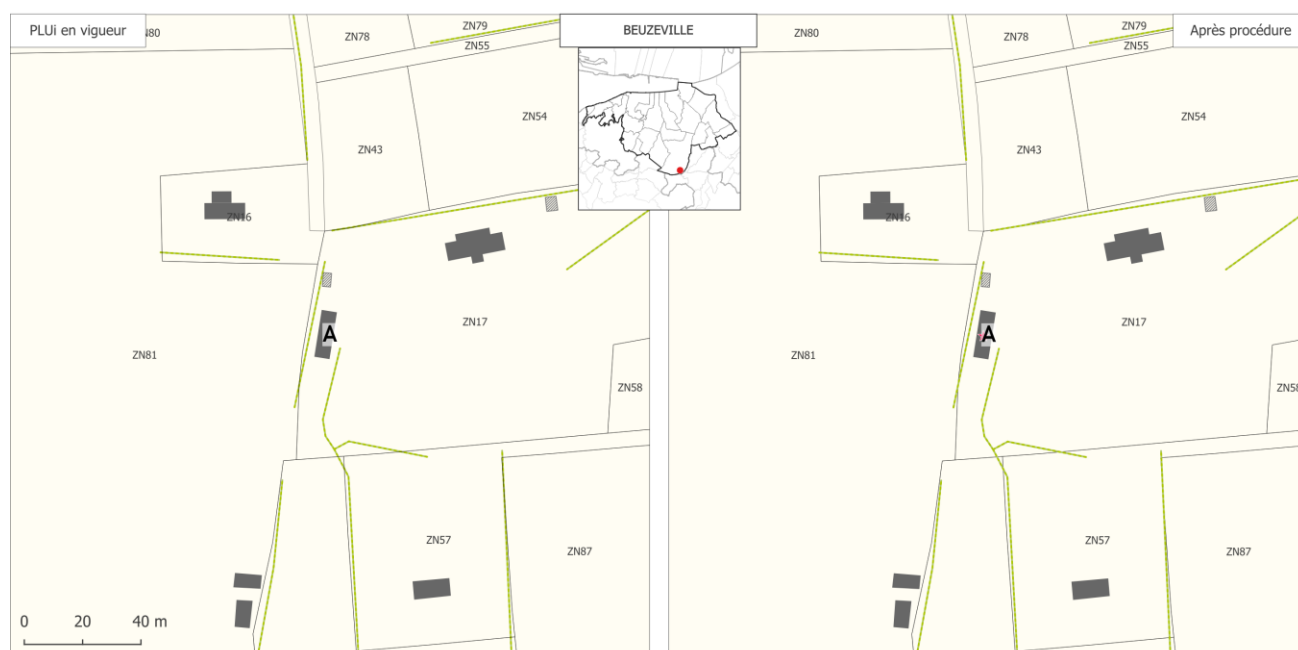


Figure 56 : Plan avant/après changement de destination - Beuzeville

Berville-sur-Mer – Rue du Bac



Figure 57 : Photographie du bâtiment concerné par le changement de destination

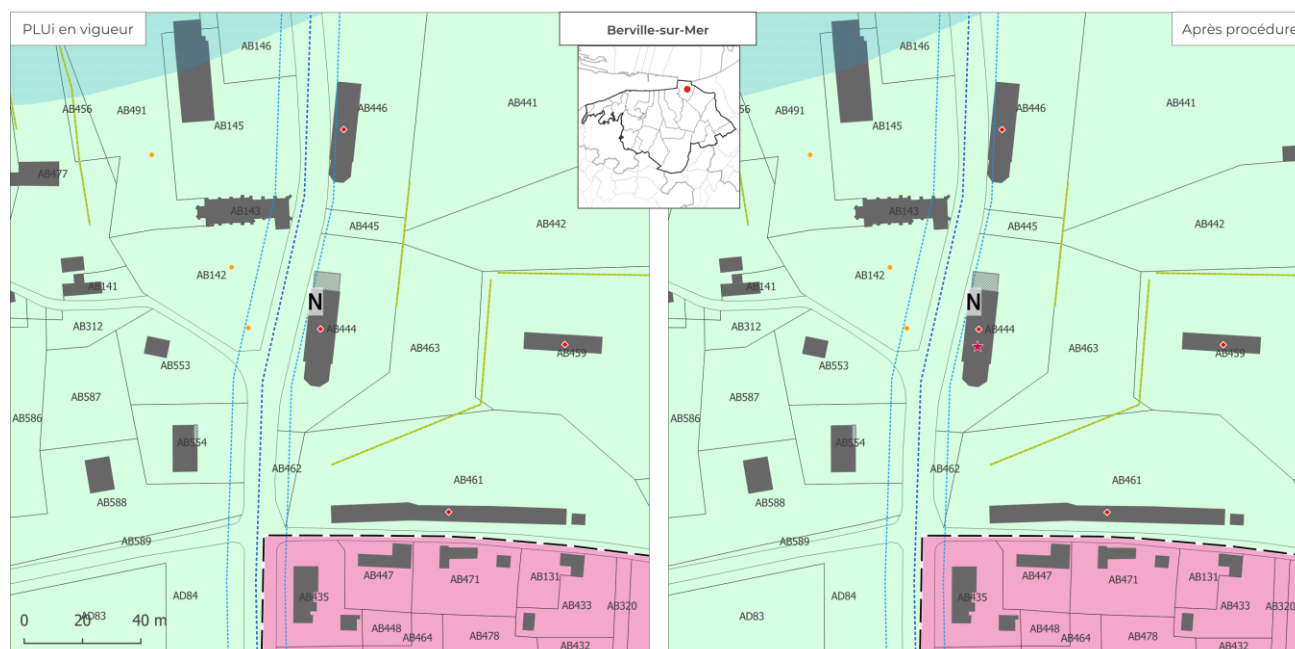


Figure 58 : Plan avant/après changement de destination - Berville-sur-Mer

Fatouville 1/2– Ferme du phare



Figure 59 : Photographie du bâtiment concerné par le changement de destination

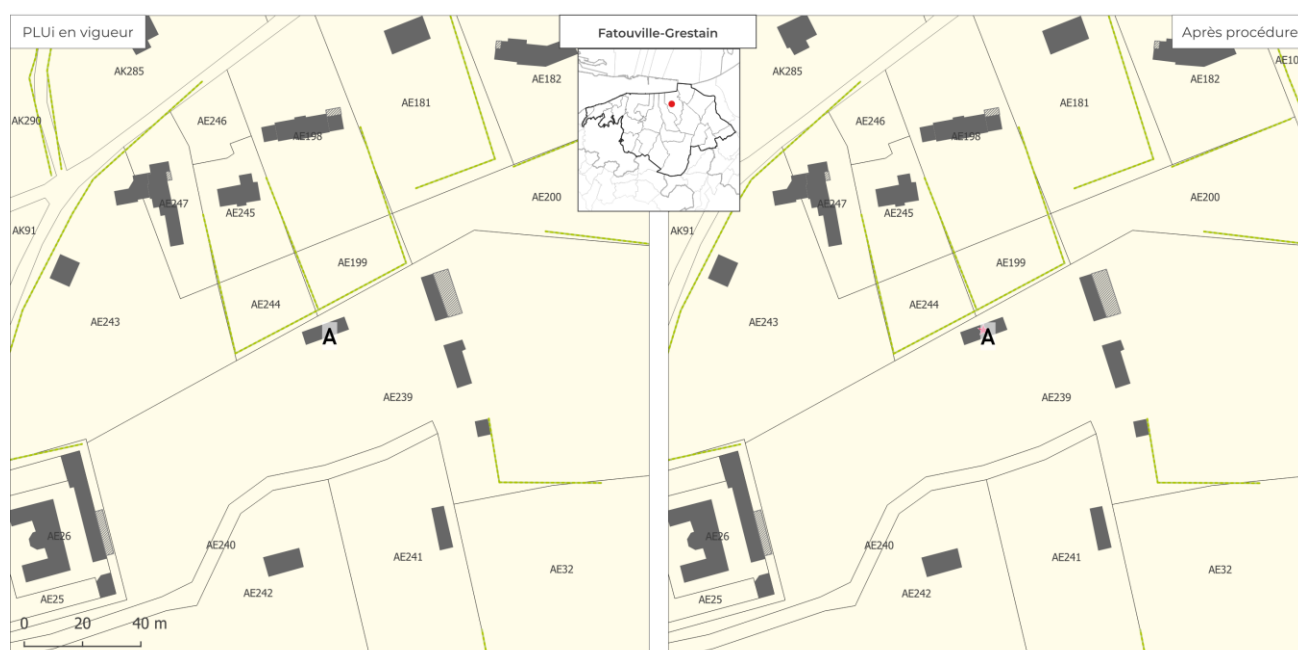


Figure 60 : Plan avant/après changement de destination – Fatouville-Grestain

Fatouville 2/2– Route du Phare



Figure 61 : Photographie du bâtiment concerné par le changement de destination

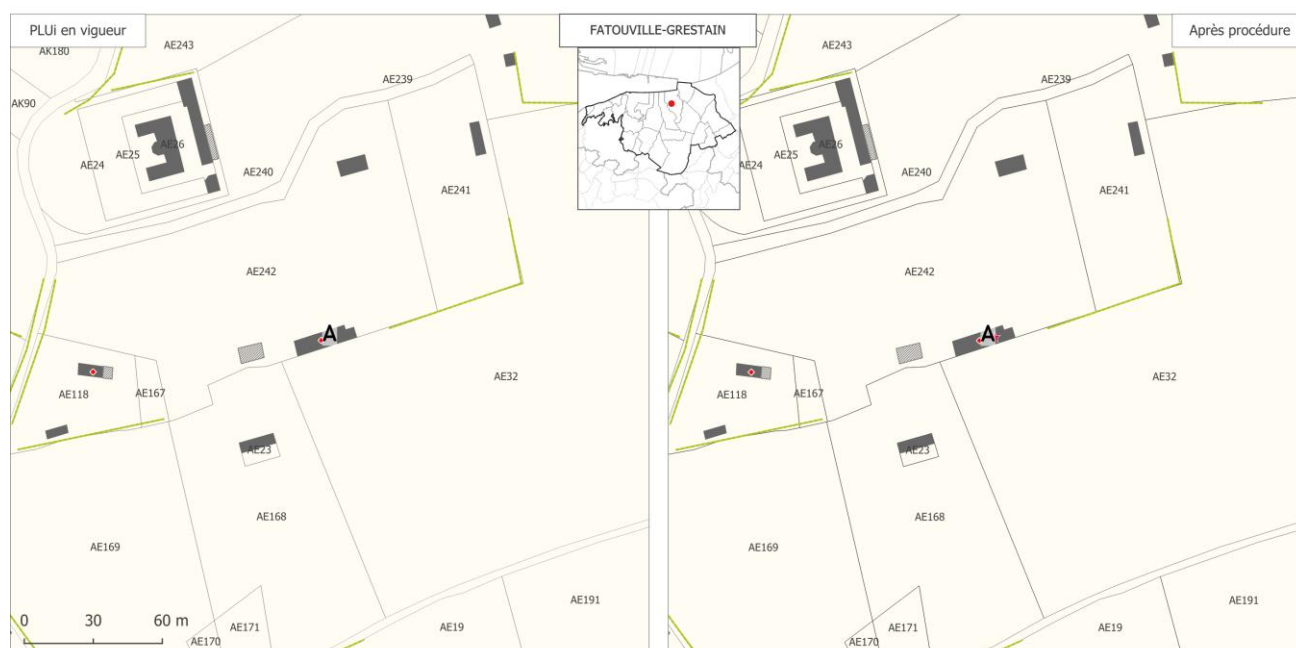


Figure 62 : Plan avant/après changement de destination – Fatouville

Fiquefleur-Equainville– Route de la Morelle



Figure 63 : Photographie du bâtiment concerné par le changement de destination



Figure 64 : Plan avant/après changement de destination – Fiquefleur-Equainville

Foulbec ½ - Chemin des papillons



Figure 65 : Photographie du bâtiment concerné par le changement de destination

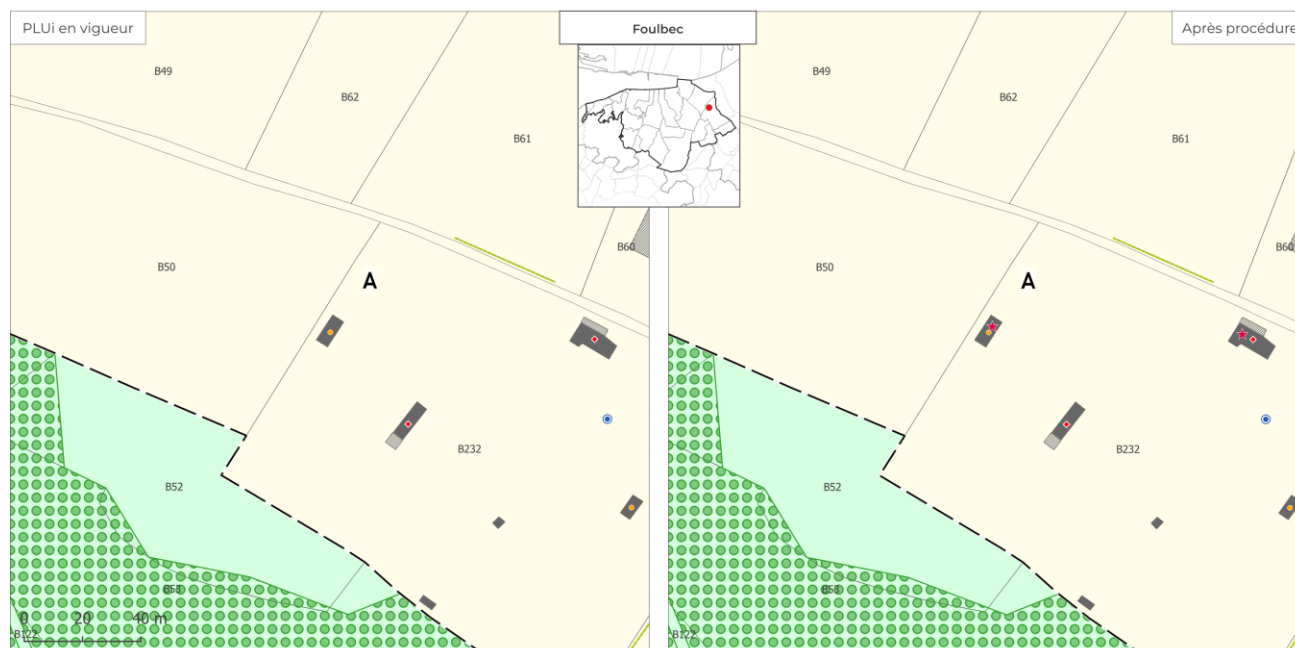


Figure 66 : Plan avant/après changement de destination – Foulbec

Foulbec 2/2 – Chemin des papillons



Figure 67 : Photographie du bâtiment concerné par le changement de destination

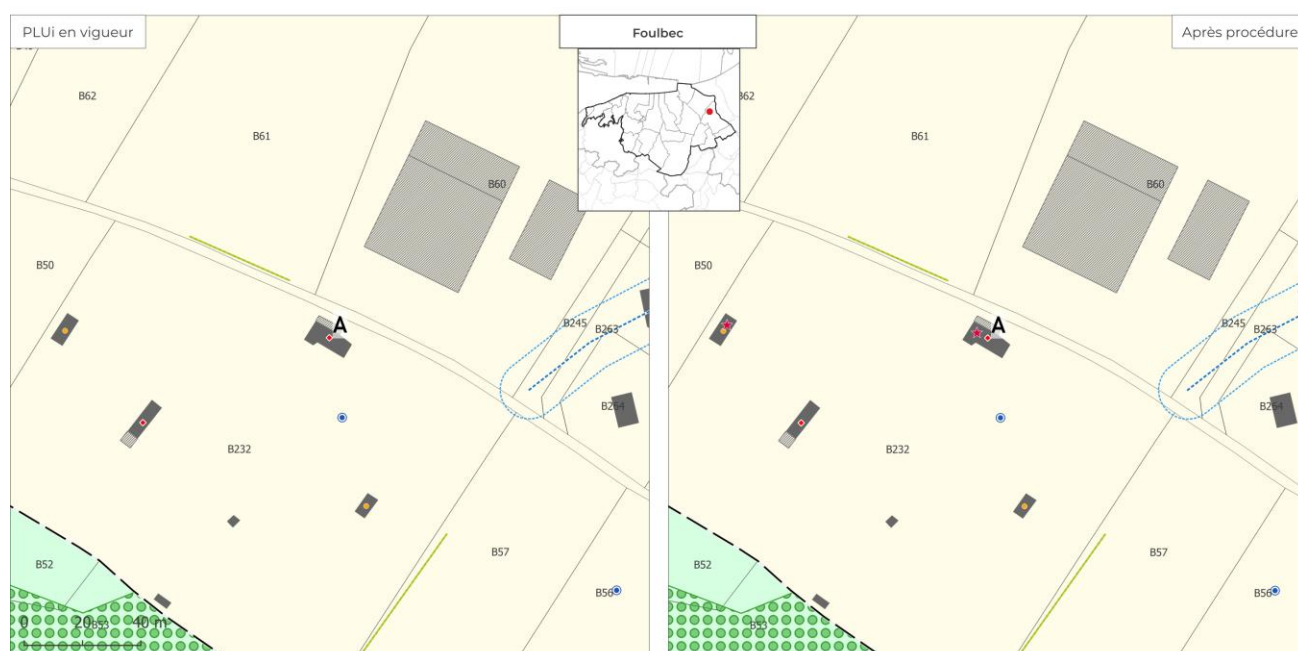


Figure 68 : Plan avant/après changement de destination – Foulbec

Fourneville 1/2– Chemin des Parquets



Figure 69 : Photographie du bâtiment concerné par le changement de destination



Figure 70 : Plan avant/après changement de destination – Fourneville

Fourneville 2/2– Mont Chéron



Figure 71 : Photographie du bâtiment concerné par le changement de destination

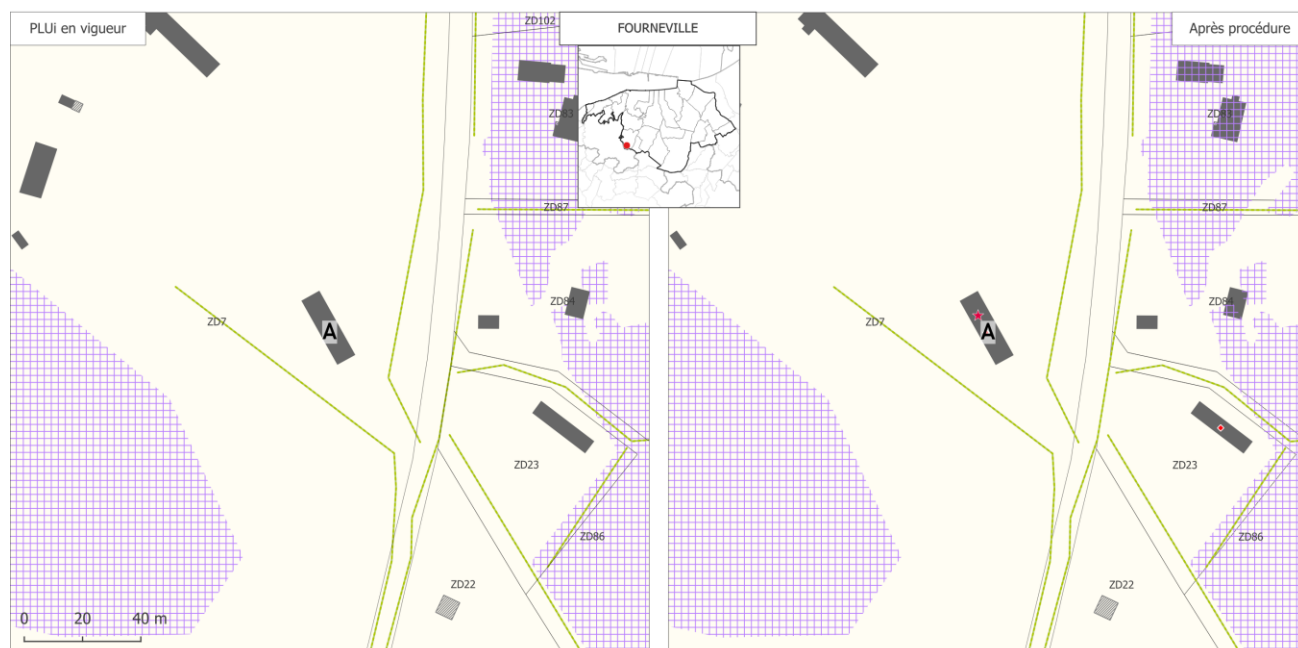


Figure 72 : Plan avant/après changement de destination – Fourneville

Genneville 1/3– Route de Griserie



Figure 73 : Photographie du bâtiment concerné par le changement de destination

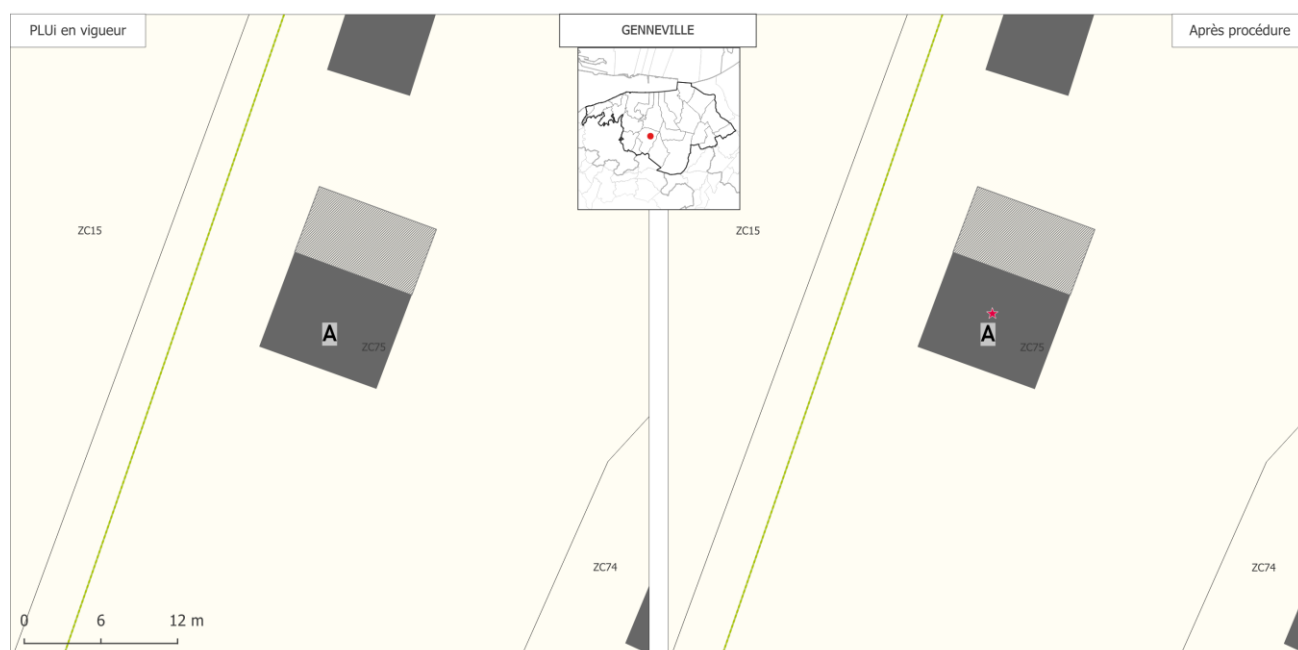


Figure 74 : Plan avant/après changement de destination – Genneville

Genneville 2/3– La Griserie



Figure 75 : Photographie du bâtiment concerné par le changement de destination



Figure 76 : Plan avant/après changement de destination – Genneville

Genneville 3/3– La Griserie

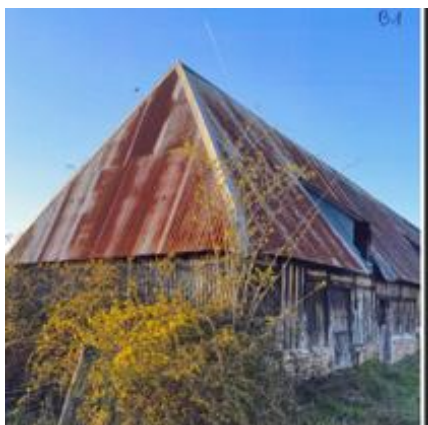


Figure 77 : Photographie du bâtiment concerné par le changement de destination



Figure 78 : Plan avant/après changement de destination – Genneville

Gonneville-sur-Honfleur 1/2– Château « le Fleur »



Figure 79 : Photographie du bâtiment concerné par le changement de destination

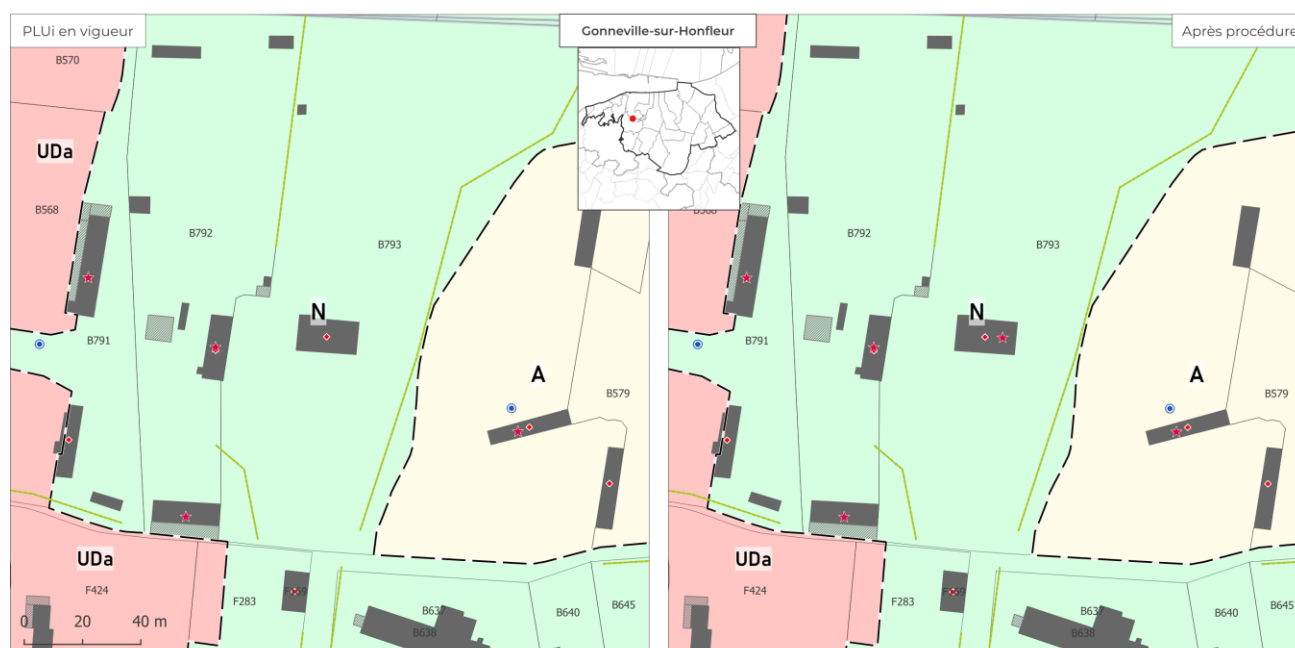


Figure 80 : Plan avant/après changement de destination - Gonneville-sur-Honfleur

Gonneville-sur-Honfleur 2/2–Chemin du Clavaire



Figure 81 : Photographie du bâtiment concerné par le changement de destination



Figure 82 : Plan avant/après changement de destination – Conneville-sur-Honfleur

La Rivière Saint-Sauveur – Charrière Montsaint



Figure 83 : Photographie du bâtiment concerné par le changement de destination

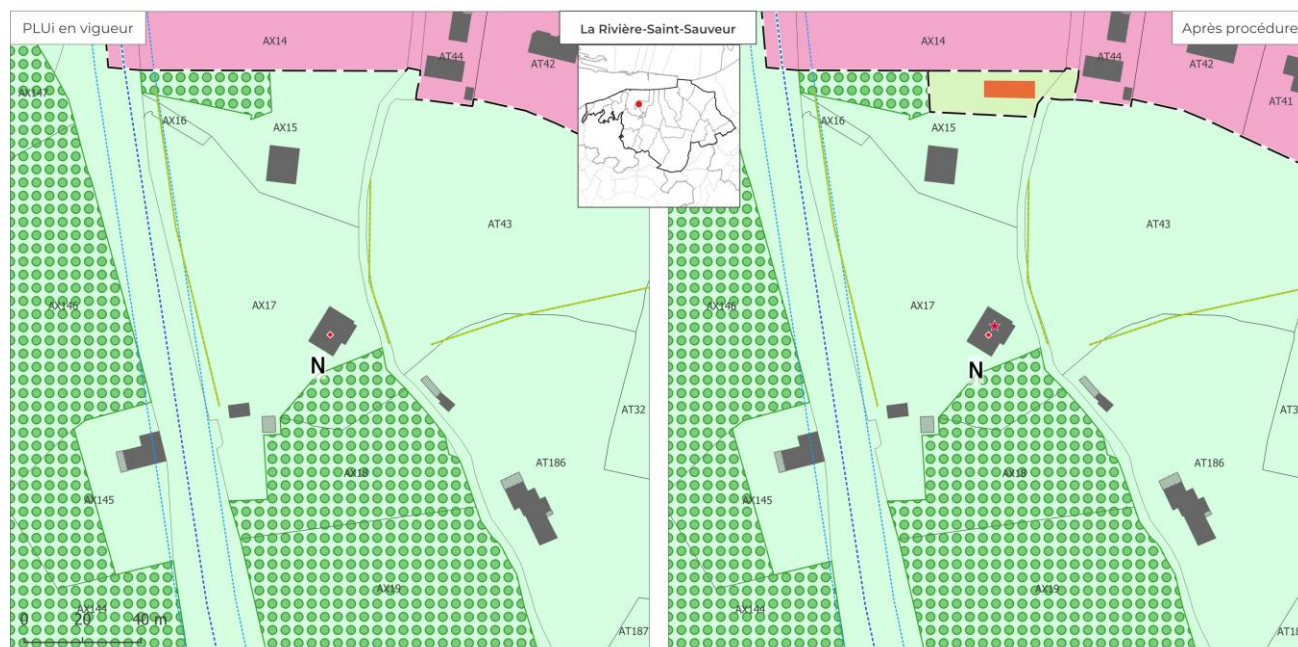


Figure 84 : Plan avant/après changement de destination – La Rivière-Saint-Sauveur

Manneville la Raoul – Route de Grasville



Figure 85 : Photographie du bâtiment concerné par le changement de destination

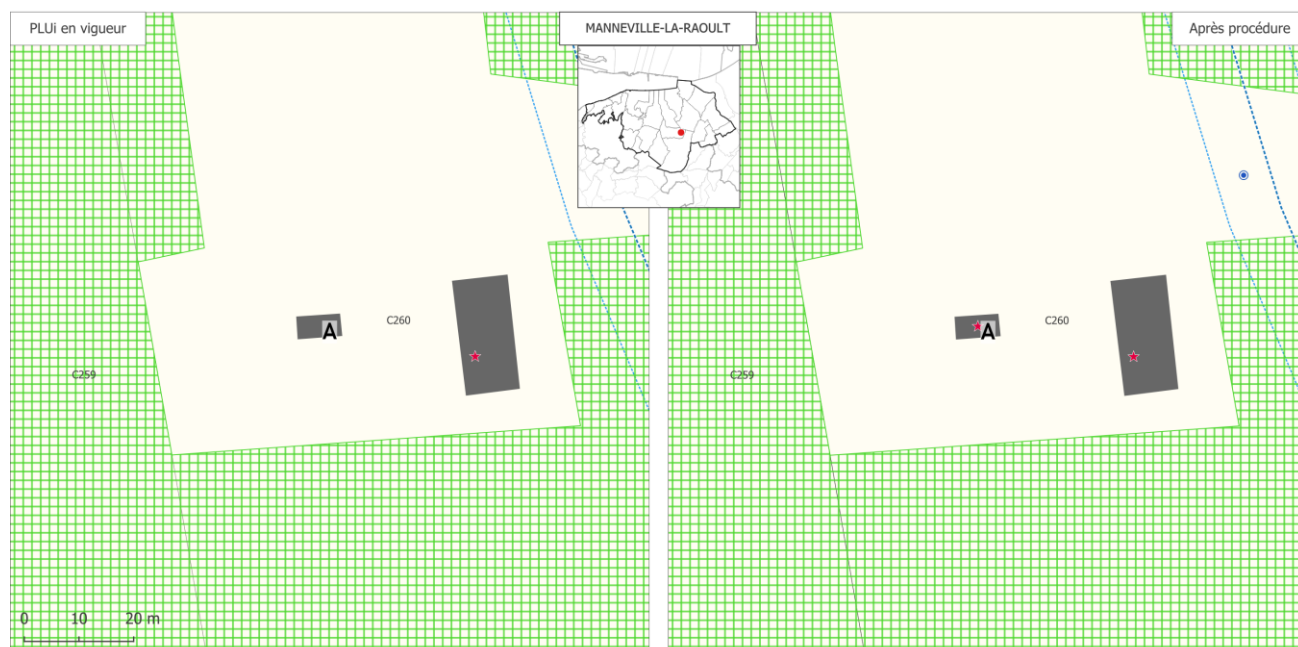


Figure 86 : Plan avant/après changement de destination – Manneville-la-Raoul

Pennedepie 1/4 - Route de Trouville



Figure 87 : Photographie du bâtiment concerné par le changement de destination



Figure 88 : Plan avant/après changement de destination - Pennedepie

Pennedepie 2/4 – Chemin des Héraults



Figure 89 : Photographie du bâtiment concerné par le changement de destination



Figure 90 : Plan avant/après changement de destination - Pennedepie

Pennedepie 3/4 – Chemin du Chalet



Figure 91 : Photographie du bâtiment concerné par le changement de destination

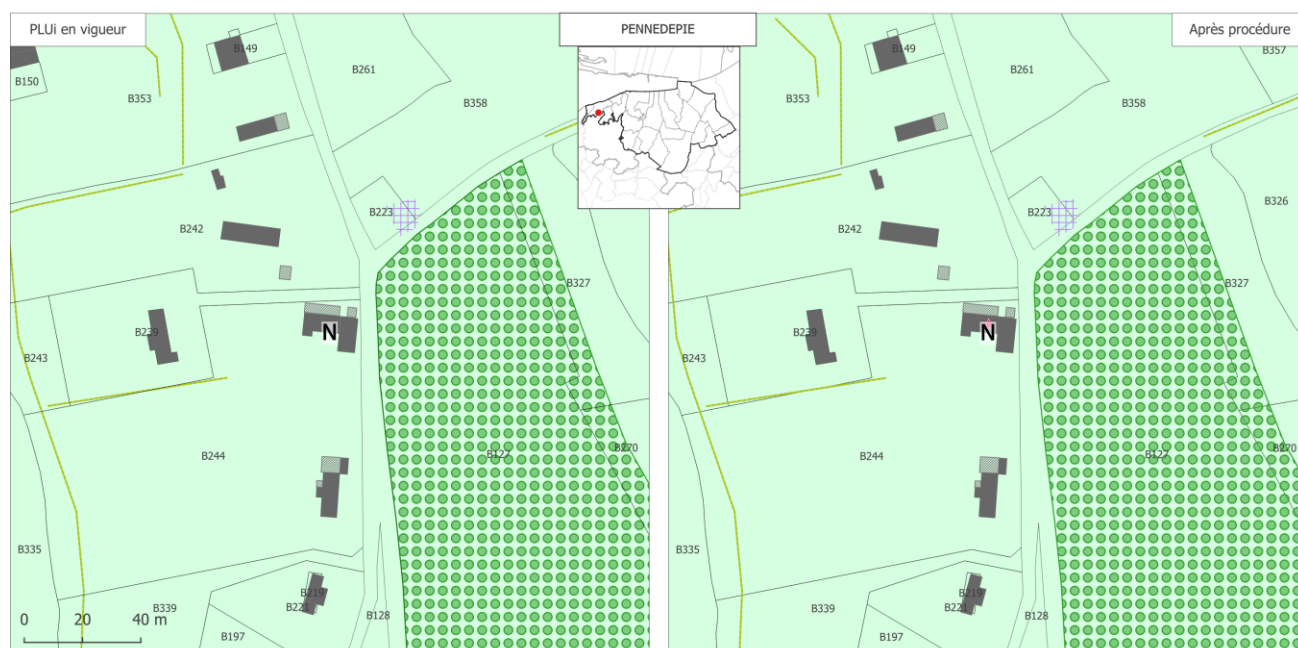


Figure 92 : Plan avant/après changement de destination – Pennedepie

Pennedepie 4/4 – Route de Honfleur



Figure 93 : Photographie du bâtiment concerné par le changement de destination

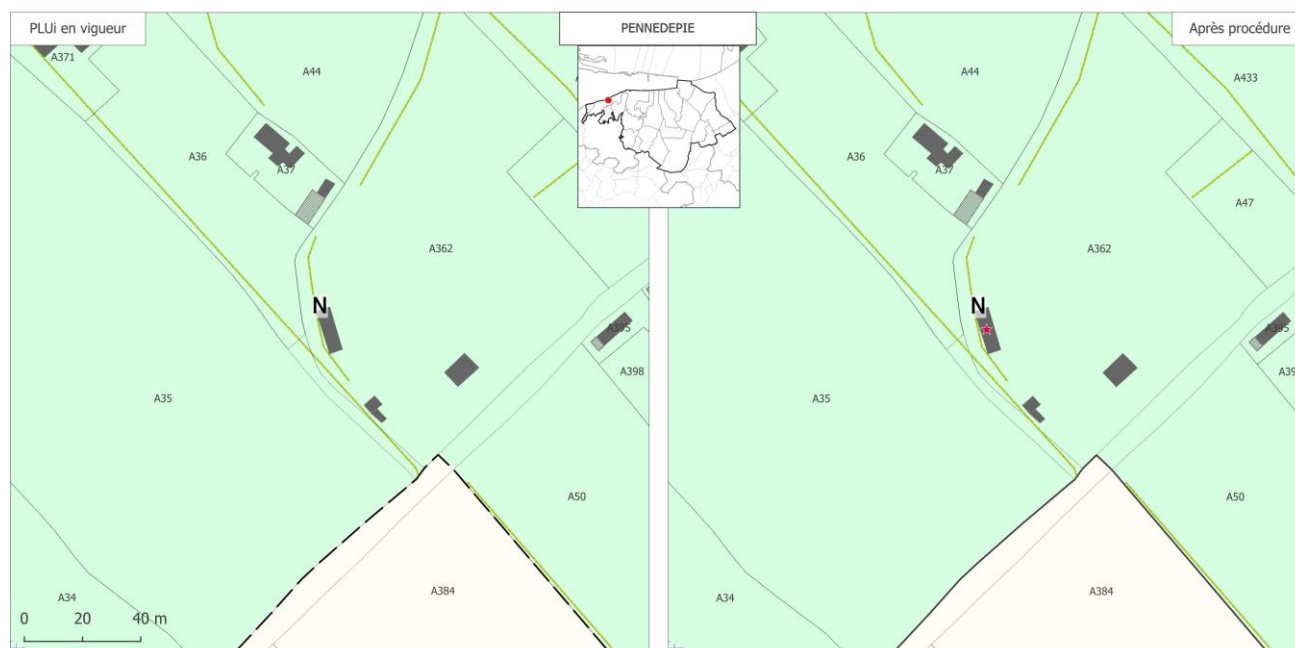


Figure 94 : Plan avant/après changement de destination - Pennedepie

Quetteville – La Hauquerie



Figure 95 : Photographie du bâtiment concerné par le changement de destination

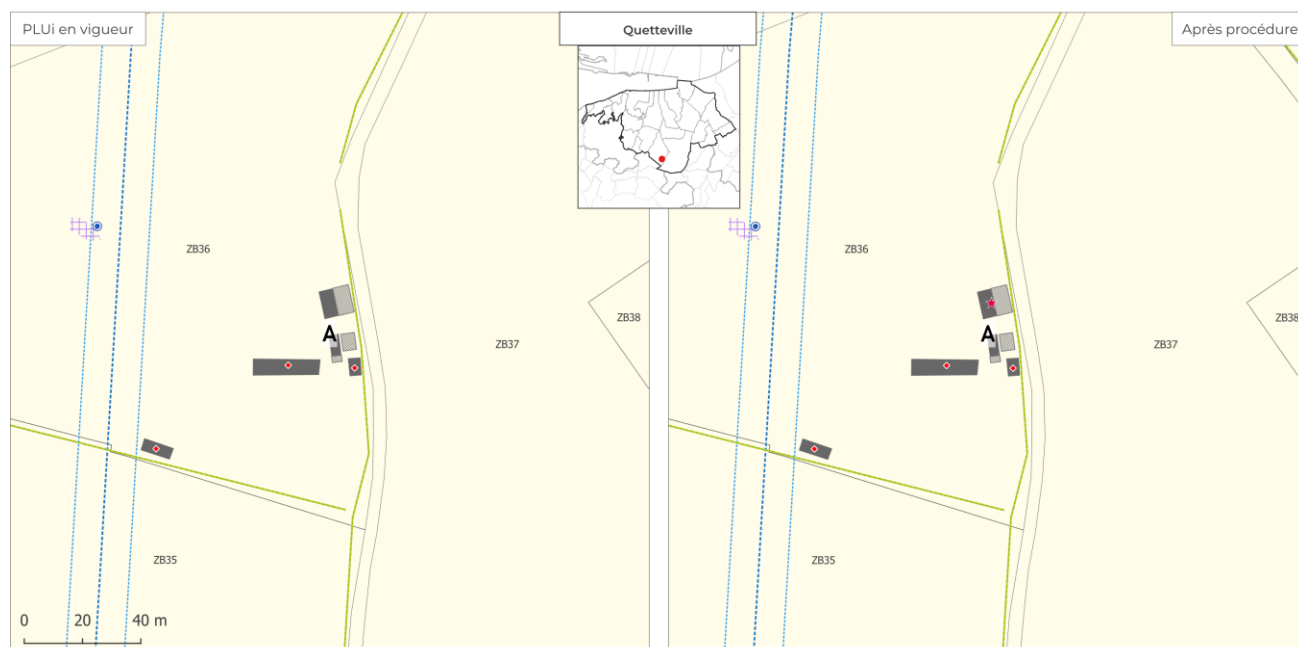


Figure 96 : Plan avant/après changement de destination - Quetteville

Saint-Maclou – Rue côte de la fosse



Figure 97 : Photographie du bâtiment concerné par le changement de destination

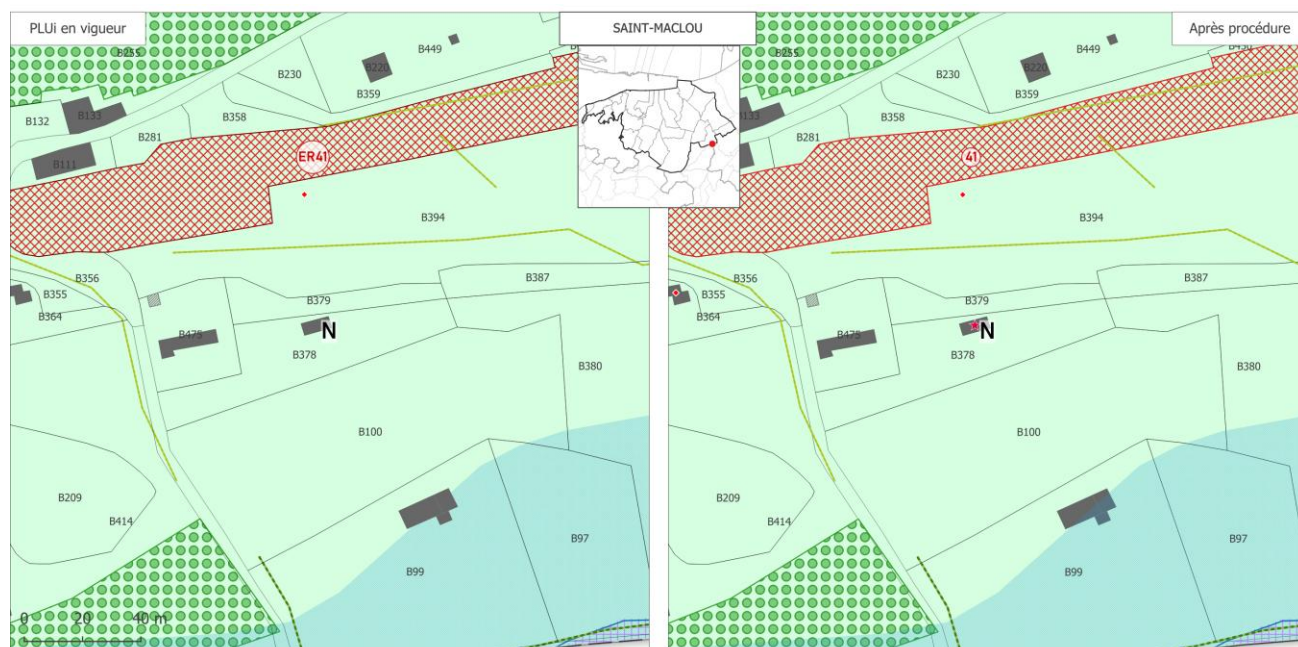


Figure 98 : Plan avant/après changement de destination – Saint-Maclou

Saint-Pierre-du-Val – Le Grand Beaucher



Figure 99 : Photographie du bâtiment concerné par le changement de destination



Figure 100 : Plan avant/après changement de destination – Saint-Pierre-du-Val

Saint-Sulpice-de-Grimbouville – Chemin de la Mare



Figure 101 : Photographie du bâtiment concerné par le changement de destination

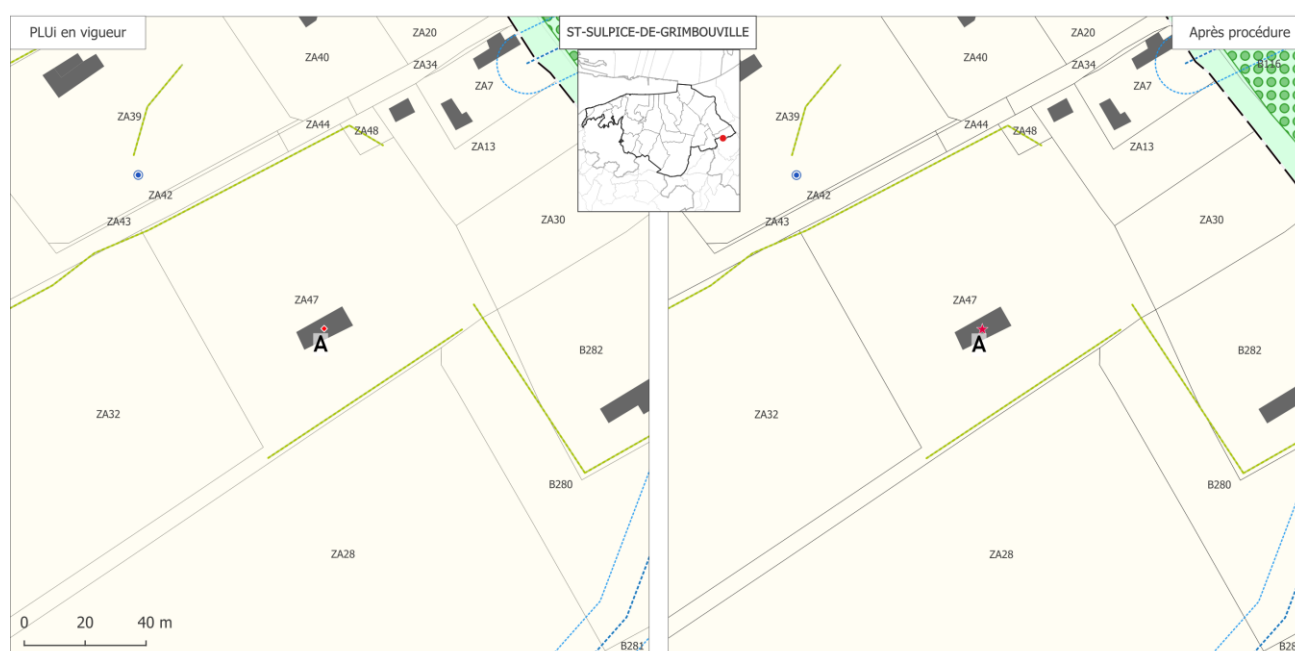


Figure 102 : Plan avant/après changement de destination – Saint-Sulpice-de-Grimbouville

7. Bilan de la consommation d'espaces générées par cette modification

La modification du PLUi comporte plusieurs évolutions susceptibles d'avoir une incidence sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

La procédure comporte plusieurs créations ou évolutions de STECAL. Leur incidence est appréciée de manière globale afin de mettre en évidence les surfaces susceptibles d'être mobilisées et les éventuelles surfaces artificialisées supplémentaires. Le bilan présenté ci-après intègre également les évolutions de zonage permettant, à l'inverse, de restituer des capacités d'urbanisation à la zone agricole.

Consommation foncière supplémentaire :

- La Rivière-St-Sauveur – zone Nt2 : 0,49 ha
- La Rivière-St-Sauveur – zone Nhc : 0,06 ha
- Quetteville – zone Nt : 0,16 ha
- Boulleville – zone Na1 : 0,22 ha (activité existante depuis 2021 mais non consommé au CCF)
- Beuzeville – zone Nb : 1,1 ha

Les autres STECAL ne génèrent pas de consommation foncière supplémentaire :

- Saint-Pierre-du-Val – 5 zones Nhc : secteurs déjà bâtis (régularisation) et déjà consommé au CCF
- Gonneville-sur-Honfleur : déjà consommé au CCF (correction d'une erreur matérielle de zonage)

Soit une consommation foncière de l'ordre de 2,03 ha.

Toutefois, cette perspective de **consommation est compensée** par des reclassements et des projets de renaturation :

- Beuzeville : reclassement de 0,47 ha de zone 2AU en zone A
- Beuzeville : renaturation de 2,4 ha de délaissé autoroutier (échangeur flux-libre)

La somme des évolutions identifiées conduit à une consommation brute d'ENAF de l'ordre de 2,03 ha avant prise en compte de la restitution de 0,47 ha de zone 2AU à la zone agricole, soit une consommation nette estimée à environ 1,56 ha d'ENAF à l'échelle de la procédure. Cette consommation est principalement liée au STECAL Nb de Beuzeville, qui représente 1,1 ha, et au STECAL Nt2 de La Rivière-Saint-Sauveur, qui représente 0,49 ha. Les autres évolutions présentent des emprises nettement plus limitées ou concernent des espaces déjà consommés.

Il convient toutefois de distinguer cette consommation d'ENAF de l'artificialisation supplémentaire effectivement générée par les projets. En effet, les périmètres d'implantation obligatoires prévus dans plusieurs STECAL permettent de limiter les surfaces susceptibles d'être artificialisées et de concentrer les nouvelles constructions au sein d'emprises précisément identifiées. Ainsi, les STECAL Nhc, Nt et Na1 concernés représentent respectivement des emprises d'artificialisation supplémentaire limitées à environ 200 m², 400 m² et 500 m². Le cas des cinq STECAL Nhc de Saint-Pierre-du-Val est différent, les espaces concernés ayant déjà été consommés dans le cadre du CCF et les périmètres d'implantation étant définis sur le bâti existant.

Le STECAL Nt2 de La Rivière-Saint-Sauveur, représente une emprise de 0,49 ha. L'analyse permet toutefois de préciser que cette emprise ne correspond pas à une artificialisation supplémentaire de l'ensemble du secteur : le projet ne prévoit pas d'artificialisation supplémentaire au-delà de l'emprise retenue pour le STECAL.

Le STECAL Nb de Beuzeville constitue le principal secteur en matière de consommation d'ENAF, avec une emprise de 1,1 ha. Son incidence doit néanmoins être appréciée au regard de la mesure de compensation prévue, reposant sur la renaturation de 2,4 ha. Cette mesure permet de compenser la surface artificialisée associée au projet et contribue à réduire le bilan foncier global de la procédure. Par ailleurs, la restitution de 0,47 ha classés initialement en zone 2AU vers la zone agricole à Beuzeville participe directement à la limitation des capacités d'urbanisation du PLUi et vient en déduction du bilan global de consommation d'ENAF.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la modification du PLUi s'inscrit dans une logique de maîtrise de la consommation foncière, malgré la création ou l'évolution de plusieurs STECAL. Les surfaces concernées sont ponctuelles et encadrées par des périmètres d'implantation ou des règles limitant les possibilités de construction. Certaines évolutions correspondent par ailleurs à des espaces déjà consommés, tandis que d'autres s'accompagnent de mesures de compensation ou de restitution de foncier à la zone agricole. La procédure ne conduit donc pas à une augmentation diffuse des capacités d'urbanisation sur le territoire.