MODIFICATION n°5
du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie

RAPPORT DE PRESENTATION

-PLU approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 22/12/2012.
-Modification simplifiée n°1 approuvée le 23/11/2013
-Modification n°2 approuvée le 04/02/2017
-Modification n°3 approuvée le 24/01/2020
-Modification simplifiée n°4 approuvée le 26/03/2021
-Modification n°5 approuvée le

Pour le Président, par délégation,
le 1er Vice-Président,

Michel MARESCOT

SOMMAIRE

- INTRODUCTION

- TITRE I : La procédure de modification

- TITRE II : Les modifications relatives à la programmation pour une meilleure mise en œuvre du PADD
  - SOUS-TITRE 1 : réajustement des linéaires commerciaux à Blonville-sur-Mer
  - SOUS-TITRE 2: suppression de l'emplacement réservé n°17 à Tourgeville
  - SOUS-TITRE 3 : création d'un emplacement réservé à Deauville

- TITRE III : Les modifications relatives aux règles de droit des sols pour une meilleure mise en œuvre du PADD
  - SOUS-TITRE 1 : les évolutions dans le glossaire
  - SOUS-TITRE 2 : les évolutions dans toutes les zones (Sauf UT)
  - SOUS-TITRE 3 : les évolutions dans toutes les zones (Sauf UE, UT et 1AUE)
  - SOUS-TITRE 4 : les évolutions dans les zones UA-UB-UC-UG-1AUC-1AUG-2AUCb-A et N
  - SOUS-TITRE 5 : les évolutions dans les zones UG et 1AUE
  - SOUS-TITRE 6 : les évolutions dans la zone UT
  - SOUS-TITRE 7 : l'évolution dans le secteur 1AUEb
  - SOUS-TITRE 8 : l'évolution dans la zone A
  - SOUS-TITRE 9 : les évolutions dans la zone N

SOMMAIRE

- TITRE IV : Les modifications du plan de zonage
  - SOUS-TITRE 1 : Extension du secteur NC à Vauville
  - SOUS-TITRE 2 : Zone UT Presqu'île de la Touques à Deauville,
  - SOUS-TITRE 3 : Création d'une zone UE à Tourgéville

- TITRE V : La gestion des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial en zone A

- TITRE VI : La mise à jour

  SOUS-TITRE 1 : OAP « LISIERE SUD DE VILLERS-SUR-MER »

  SOUS-TITRE 2 : suppression de l'OAP « Bout du Haut » à Villerville et du secteur Anh correspondant

- TITRE VII : La rectification d'erreurs matérielles
  - SOUS-TITRE 1 : Secteur du Faudis à Vauville
  - SOUS-TITRE 2 : Secteur Port Deauville à Deauville

Introduction

Le Plan Local d'urbanisme Intercommunal couvre le territoire de 11 communes de Cœur Côte Fleurie : Bénerville-sur-Mer ; Blonville-sur-Mer ; Deauville ; Saint-Arnoult ; Touques ; Tourgéville ; Trouville-sur-Mer ; Vauville ; Saint-Pierre-Azif ; Villers-sur-Mer ; Villerville.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été approuvé le 22 décembre 2012.

Une modification simplifiée n°1 le 23 novembre 2013 a fait évoluer à la marge le PLUi (rectification d'erreurs matérielles, précisions quant à certaines définitions du règlement…), suivi d'une modification n°2 le 4 février 2017, d'une modification n°3 le 24 janvier 2020 et d'une modification simplifiée n°4 le 26 mars 2021.

La présente modification n°5 trouve sa justification dans l'intérêt d'améliorer la mise en œuvre des objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi. Cette modification porte sur plusieurs thèmes :

- Les modifications relatives à la programmation pour une meilleure mise en œuvre du PADD : réajustement des linéaires commerciaux à Blonville-sur-Mer, suppression de l'emplacement réservé du CD 14 pour la réalisation de la déviation à Tourgeville ; ajout d'un emplacement réservé à Deauville pour améliorer l'exploitation d'un équipement sportif et l'accueil des usagers ;
- Les modifications relatives aux règles de droit des sols pour une meilleure mise en œuvre du PADD et la réalisation de projets nouveaux : prise en compte de la nouvelle terminaison des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), gestion des règles de droit pour assouplir certaines dispositions afin de s'adapter aux réalités soulevées à l'occasion de l'instruction des autorisations d'urbanisme (ex : taille des châssis de toit, les règles techniques de pose de panneaux photovoltaïques…), pour permettre le développement de commerces à Tourgeville et Trouville-sur-mer, la rénovation du camping à Vauville avec une implication environnementale forte, la mise en œuvre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation à Villers-sur-mer, la modification du nombre de niveaux (sans changer la hauteur) dans la zone UC en-deçà de la côte NGF50 à Trouville-sur-Mer, l'intégration de dispositions réglementaires de la zone UA dans le règlement de la zone UT afin d'assurer une meilleure cohérence dans l'aménagement de la Presqu'île de la Touques, le parallélisme réglementaire entre les zones A et N quant à la possibilité d'y réaliser des équipements d'intérêt collectif et de services publics sous conditions ;
- Les modifications de zonage pour affiner la règlementation applicable à certaines activités (ex : Presqu'île de la Touques à Deauville, création d'une zone UE à Tourgéville plus cohérente avec l'activité actuelle présente sur la parcelle) ;
- La gestion patrimoniale avec l'ajout de bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial en zone A ;
- La mise à jour des orientations d'aménagement et de programmation « Lisière sud de Villers-sur-Mer» et « Bout du haut » à Villerville et suppression du zonage associé à cette dernière.
- La rectification d'erreurs matérielles relevées sur la cartographie des plans de zonage.

Le présent rapport expose les modifications envisagées, illustrées par des extraits des documents constitutifs du PLUi, dans leur version actuelle et dans leur version projet.

TITRE I : LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La Communauté de Communes a fait le choix d'engager la procédure de droit commun d'évolution des documents d'urbanisme, à savoir la modification. Conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

En effet, les évolutions proposées ne relèvent pas de la procédure de révision, car elles n'ont pour objet :

- ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ni de réduire 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 ;
- ni 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 ;
- ni de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

TITRE II : MODIFICATIONS RELATIVES A LA PROGRAMMATION POUR UNE MEILLEURE MISE EN OEUVRE DU PADD

SOUS-TITRE 1 : RÉAJUSTEMENT DES LINÉAIRES COMMERCIAUX À BLONVILLE-SUR-MER

Dans le cadre des réflexions en cours menées avec le CAUE et une équipe de maîtrise d'oeuvre urbaine sur l'aménagement du centre-bourg de Blonville-sur-Mer, (réaménagement des espaces publics, construction d'un poste de police municipal…), la Ville souhaite conforter sa centralité et donc ses commerces et services de proximité. Ce travail amène ainsi les élus blonvillais a demandé à la Communauté de Communes d'étendre le périmètre des commerces et services bénéficiant d'une protection interdisant le changement de destination de ceux-ci. En effet, la pression foncière est telle sur les communes littorales que de nombreux commerces et services en rez-de-chaussée changent de destination pour se transformer en logements.

Avant :

Après :

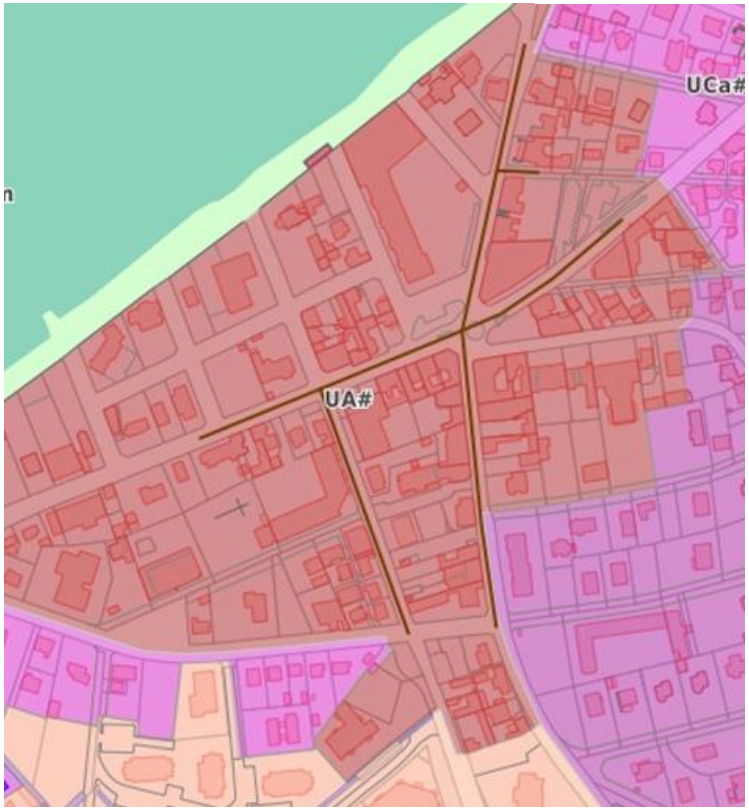
SOUS-TITRE 1 : RÉAJUSTEMENT DES LINÉAIRES COMMERCIAUX À BLONVILLE-SUR-MER

Protection commerces de proximité

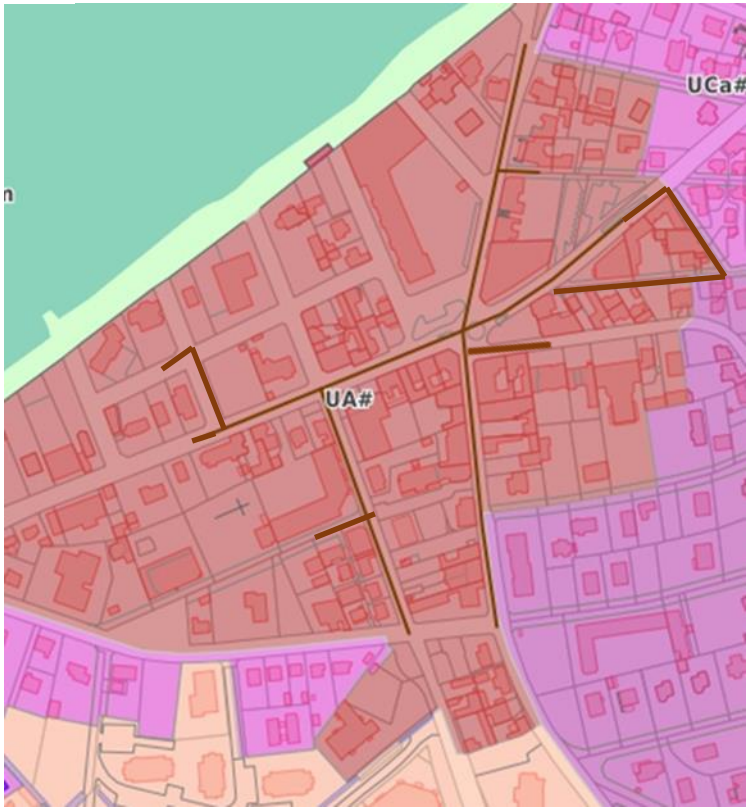
Interdiction changement de destination des commerces

Interdiction changement de destination des commerces ou services

Avant :



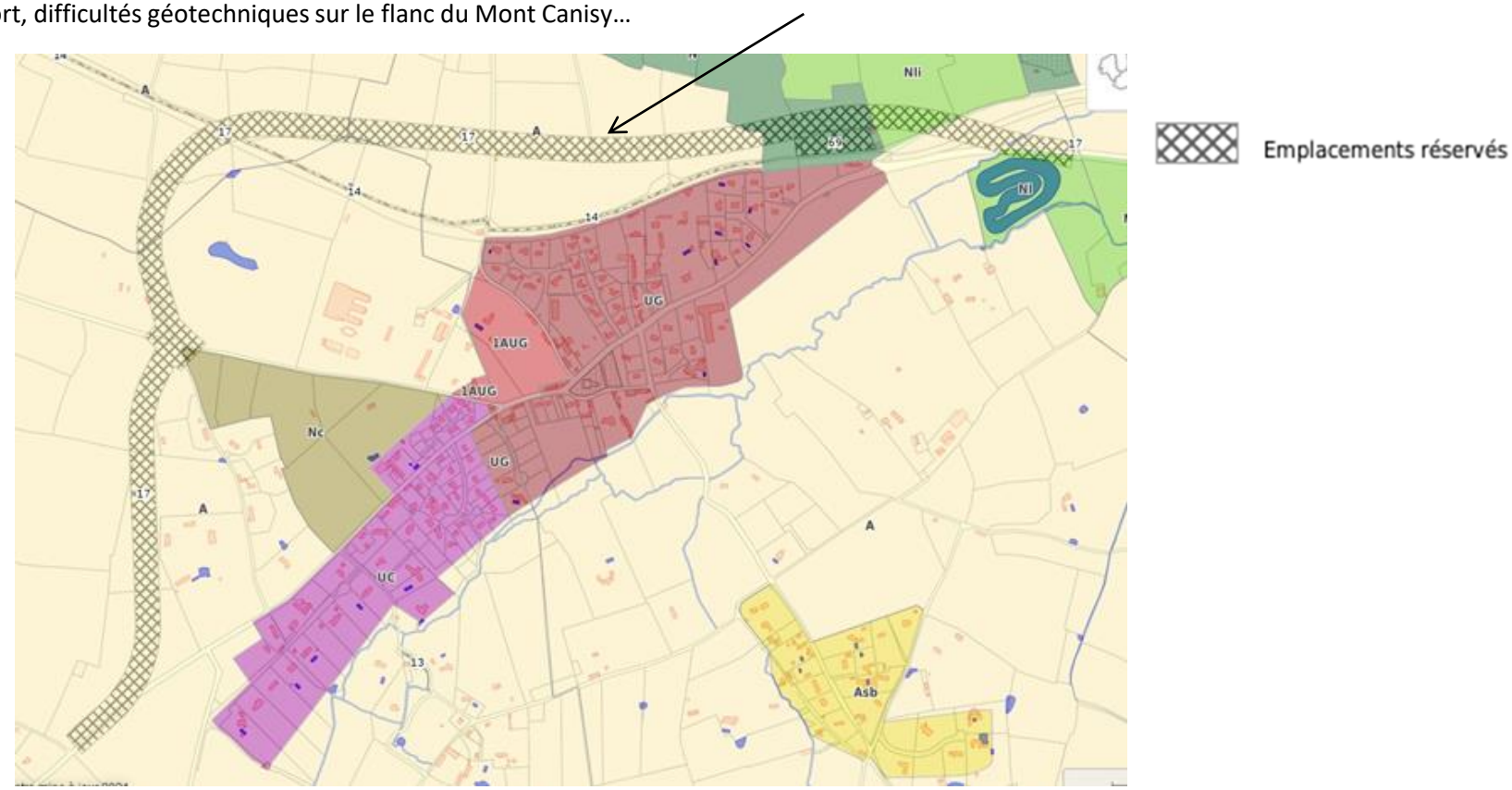
Après :



SOUS-TITRE 2 : SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°17 A TOURGEVILLE

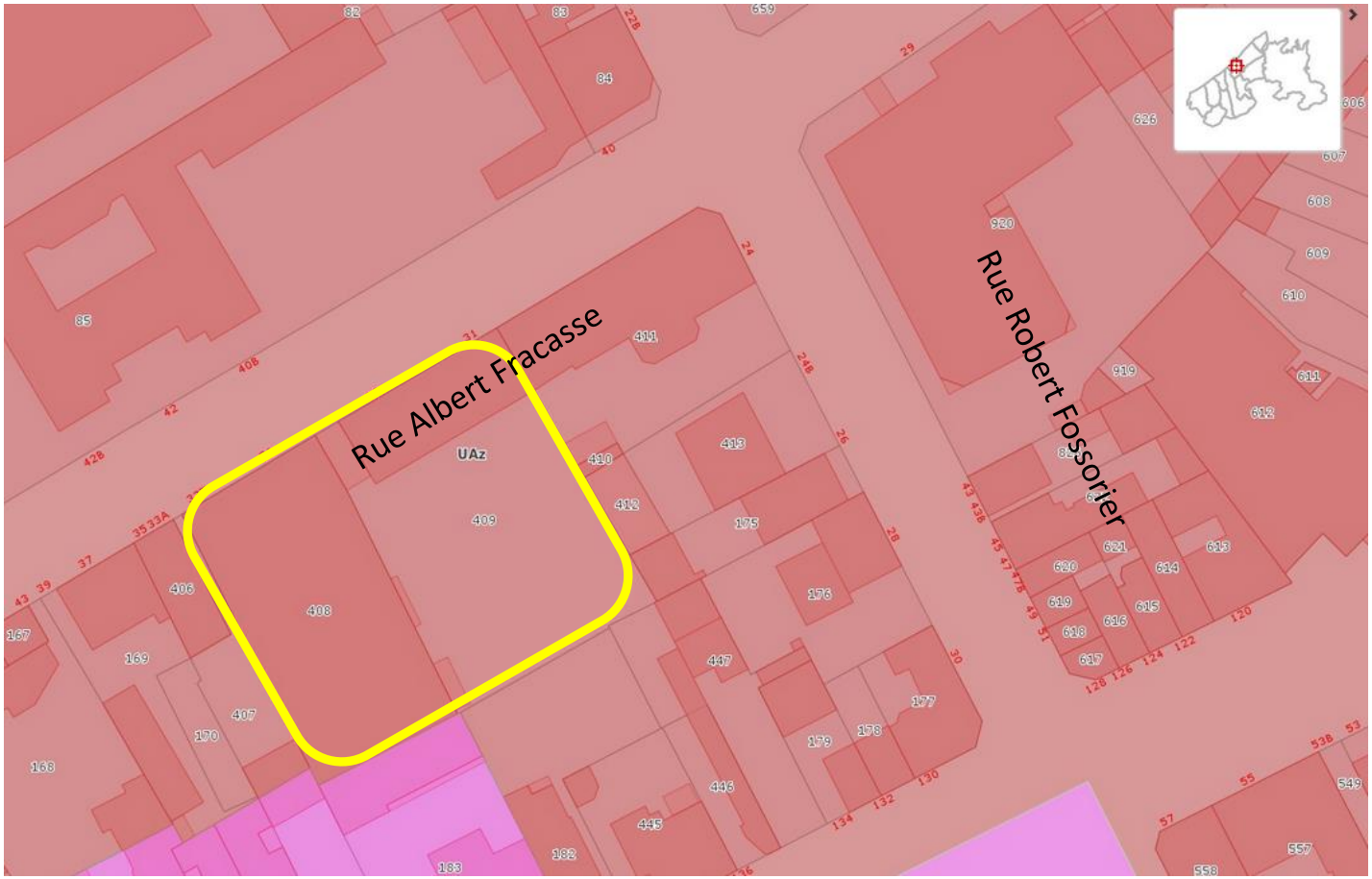
Par courrier reçu le 24 avril dernier à la Communauté de Communes, le Conseil Départemental du Calvados a fait savoir qu'il renonçait au bénéfice de l'emplacement réservé n°17 institué sur sa demande en 2010 afin de prévoir une déviation de la RD 27 pour contourner le bourg de Tourgéville.

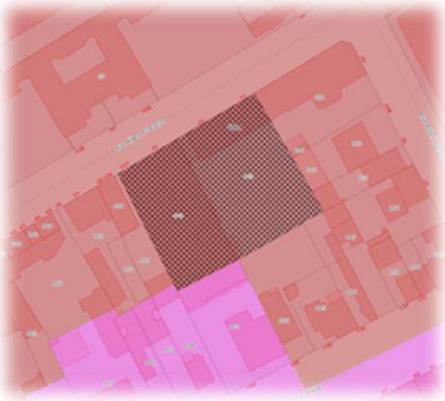
Cette demande, formulée il y a maintenant 13 ans, a relevé d'une approche qui ne serait plus celle du Département aujourd'hui. En effet, les études techniques ne se sont pas avérées concluantes. Les avantages de cette déviation ne sont pas assez significatifs pour compenser les inconvénients. : trajet plus long, coût financier conséquent notamment avec la réalisation de deux ouvrages de franchissement de la voie ferrée, impact environnemental fort, difficultés géotechniques sur le flanc du Mont Canisy…



SOUS-TITRE 3 : CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE A DEAUVILLE

La ville de Deauville souhaite instituer un emplacement réservé (n°73) sur les parcelles AD 408 et 409 à son bénéfice afin de permettre la modification des équipements sportif, d'éducation, d'enseignement et ceux liés à la petite enfance existants, d'intérêt général, afin d'améliorer leur exploitation et l'accueil des usagers.





Document graphique projeté après modification

TITRE III : MODIFICATIONS RELATIVES AUX REGLES DE DROIT DES SOLS POUR UNE MEILLEURE MISE EN OEUVRE DU PADD

SOUS-TITRE 1 : LES EVOLUTIONS DANS LE GLOSSAIRE

1/ L'instruction des autorisations d'urbanisme montre les difficultés pour les pétitionnaires quant à la définition de l'emprise au sol dans le glossaire : faut-il ou non prendre en compte les terrasses perméables dans le calcul de l'emprise au sol du PLUi?
La réponse est affirmative au vu de l'objectif initial du PLUi de 2012 d'inclure les terrasses dans le calcul de l'emprise au sol afin de limiter les éléments bâtis sur les parcelles. Il est donc proposé de le préciser dans la définition.

2/ Depuis le 1er janvier 2016, aux termes des articles R151-27 et R121-28 du code de l'urbanisme, il existe 5 destinations de constructions dont « Equipements d'intérêt collectif et services publics », notion qui s'est substituée au terme CINASPIC (Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif). A cette époque, il appartenait aux rédacteurs des PLU de lister dans le glossaire les constructions et installations qu'ils souhaitaient faire entrer dans la catégorie des CINASPIC. Le décret du 28 décembre 2015 (application loi ALUR) a supprimé cette catégorie. La catégorie « Equipements d'intérêt collectif et services publics » est celle sui se rapproche le plus des anciens CINASPIC.
La présente procédure de modification autorisant en zone N les équipements d'intérêt collectif et des services publics, il est nécessaire de substituer à l'ancienne cette nouvelle terminologie au glossaire.
Conformément au premier alinéa de l'article 2 du décret n° 2023-195 du 22 mars 2023, ces dispositions entrent en vigueur le 1er juillet 2023

Avant	Après
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (y compris les terrasses et débords de toit).	L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (y compris les terrasses perméables ou non et les débords de toit).
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS *CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTÉRÊT COLLECTIF* ▪ Il s'agit de toutes les constructions destinées à un service public, quelle que soit la personne publique qui l'exerce, ainsi que des constructions destinés à un service équivalent mais exercé par une personne privée (ex : clinique privée, école privée, EHPAD, etc.).	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS *EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS* Il s'agit des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public.

SOUS-TITRE 2 : LES EVOLUTIONS DANS TOUTES LES ZONES (SAUF UT)

L'introduction de la notion d'«équipements d'intérêt collectif et services publics » dans le glossaire au lieu et place des « Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif » implique une modification de tous les articles (articles 6-7-8-9-12) citant cette notion.

Avant	Après
▪ Art 6.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES ▪ (…) ▪ Les constructions, installations, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés : ▪ A l'alignement, ▪ Ou en retrait d'au moins 1 mètre. ▪ 7. (ou 7.3 ou 7.4 selon les zones) DISPOSITIONS PARTICULIERES ▪ (…) ▪ Les constructions, installations ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés : ▪ Sur les limites séparatives, ▪ Ou en retrait d'au moins 1 mètre.	▪ Art 6.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES ▪ (…) ▪ Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés : ▪ A l'alignement, ▪ Ou en retrait d'au moins 1 mètre. ▪ 7.2 (ou 7.3 ou 7.4 selon les zones) DISPOSITIONS PARTICULIERES ▪ (…) ▪ Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés : ▪ Sur les limites séparatives, ▪ Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

SOUS-TITRE 2 : LES EVOLUTIONS DANS TOUTES LES ZONES (SAUF UT)

Avant	Après
▪ ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN ▪ Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ne sont pas règlementés. ▪ ARTICLE 9.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES ▪ Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. ▪ ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF ▪ Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement et à sa situation géographique, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.	▪ ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN ▪ Les ~~constructions, installations,~~ ouvrages techniques, ~~ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif~~ et équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas règlementés. ▪ ARTICLE 9.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES ▪ Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour ~~les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif~~. les équipements d'intérêt collectif et services publics ▪ ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES ~~CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF~~ ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS ▪ Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement et à sa situation géographique, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

SOUS-TITRE 3 : LES EVOLUTIONS DANS TOUTES LES ZONES (SAUF UE, UT ET 1AUE)

ARTICLE 11.1.4. TOITURES

L'instruction des autorisations d'urbanisme montre une demande importante des pétitionnaires pour éclairer davantage les pièces et ainsi améliorer le confort de vie. De plus, la réglementation environnementale RE2020 impose un minimum de surface de baies vitrées dans une habitation. Par conséquent, il est décidé de modifier l'article 11.1.4 qui limite à 0,45m² la surface vitrée d'un châssis de toit et d'assouplir la règle du nombre de châssis de toit quand ceux-ci ne sont pas vus.

Avant	Après
▪ Les fenêtres de toit, ou assimilées : ▪ **Sur les toitures en ardoises** : - doivent être encastrées dans le rampant de la toiture et être verticales ; - doivent avoir une surface limitée à 0,45 m² de surface vitrée, - et ne pas excéder 1 fenêtre de toit par tranche entamée de 40 m² de rampant. ▪ si cela s'inscrit dans une composition d'ensemble, l'installation de 2 dispositifs de même taille superposés est autorisée, dans le respect des trois conditions cumulatives précédentes. ▪ **Sur les toitures en tuiles et autres matériaux** : - doivent être encastrées dans le rampant de la toiture, - doivent avoir une surface limitée à 0,45 m² de surface vitrée, - et ne pas excéder 1 fenêtre de toit (ou assimilée) par tranche entamée de 40 m² de rampant.	▪ Les fenêtres de toit, ou assimilées : ▪ **Sur les toitures en ardoises** : - doivent être encastrées dans le rampant de la toiture et être verticales ; - doivent avoir une surface limitée à 114x118cm ~~de surface vitrée,~~ - et ne pas excéder 1 fenêtre de toit par tranche entamée de 40 m² de rampant, rapportée à 30m² de rampant dans les cas où le châssis de toit n'est visible ni du domaine public, ni des voies privées. ▪ si cela s'inscrit dans une composition d'ensemble, l'installation de 2 dispositifs de même taille superposés est autorisée, dans le respect des trois conditions cumulatives précédentes. ▪ **Sur les toitures en tuiles et autres matériaux** : - doivent être encastrées dans le rampant de la toiture, - doivent avoir une surface limitée à 114x118cm ~~de surface vitrée~~, - et ne pas excéder 1 fenêtre de toit (ou assimilée) par tranche entamée de 40 m² de rampant, rapportée à 30m² de rampant dans les cas où le châssis de toit n'est visible ni du domaine public, ni des voies privées.

SOUS-TITRE 3 : LES EVOLUTIONS DANS TOUTES LES ZONES (SAUF UE, UT ET 1AUE)

ARTICLE 11.1.4. TOITURES

La pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme montre qu'une précision doit être apportée, sans changer la règle, sur les débords de toiture imposés. Cette obligation n'est pas réalisable en limite séparative sans surplomber le terrain voisin. D'où l'intégration d'une exception à la règle en limite séparative.

Avant	Après
▪ Pour les pentes de toiture de plus de 30°, un débord de toiture de 0,30 à 0,80 m doit être prévu.	▪ Pour les pentes de toiture de plus de 30°, un débord de toiture de 0,30 à 0,80 m doit être prévu, sauf impossibilité en limite séparative.

SOUS-TITRE 4 : LES EVOLUTIONS DANS LES ZONES UA-UB-UC-UG-1AUC-1AUG-2AUCb-A ET N

ARTICLE 11.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS
Art 11.2.2 PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAIQUES

La quasi-totalité des installation en toiture sont réalisés en surimposition afin d'assurer une bonne ventilation en sous-face des panneaux pour éviter une chute de leur rendement par surchauffe. Par ailleurs cela limite le risques de désordres liés à des infiltrations d'eau en cas de défaut de mise en œuvre de panneaux jouant le rôle d'étanchéité. La règles édictée à l'article 11.2.2 du règlement du PLUi (« ne créer aucune épaisseur ») n'est donc pas applicable.
Il convient donc de modifier ledit article pour le mettre en conformité avec la réalité technique.

Pour le photovoltaïque, selon Biomasse Normandie consulté sur le sujet, il est intéressant de reprendre les critères d'intégration liés aux incitations financières nationales (sans notion de surépaisseur maximale) :
Concernant les dispositifs d'incitation financières ils sont conditionnés à ce que l'installation soit intégré au bâti : implantation sur bâtiment, hangar ou ombrière ;

- si la toiture est inclinée, les panneaux doivent obligatoirement être parallèles à la toiture ;
- si la toiture est plate (pente < 5%), les panneaux peuvent ne pas être parallèles à la toiture.

Avant	Après
▪ <u>Panneaux solaires et photovoltaïques</u> ▪ Ils doivent : - être totalement intégrés à la conception architecturale du bâtiment ; - avoir une couleur identique à celle du reste de la toiture ; - ne créer aucune surépaisseur.	▪ <u>Panneaux solaires et photovoltaïques</u> ▪ Ils doivent : - être totalement intégrés à la conception architecturale du bâtiment ; - avoir une couleur identique à celle du reste de la toiture ; - ~~ne créer aucune surépaisseur~~. ▪ De plus : - si la toiture est inclinée, les panneaux photovoltaïques doivent obligatoirement être parallèles à la toiture ; - si la toiture est plate (pente < 5%), les panneaux photovoltaïques peuvent ne pas être parallèles à la toiture.

SOUS-TITRE 4 : LES EVOLUTIONS DANS LES ZONES UA-UB-UC-UG-1AUC-1AUG-2AUCb-A ET N

ARTICLE 11.3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EXTENSIONS ET/OU TRANSFORMATIONS D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

Art 11.3.3 PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAIQUES

Voir justification précédente.

Avant	Après
Articles UA 11.3.3, UB 11.3.3, UC 11.3.3, UG 11.3.3, 1AUC 11.3.3, 1 AUG 11.3.3 et 2AUCb 11.3.3 ▪ Panneaux solaires et photovoltaïques ▪ Ils doivent : - avoir une couleur identique à celle du reste de la toiture ; - ne pas créer une surépaisseur supérieure à 5cm.	▪ Panneaux solaires et photovoltaïques ▪ Ils doivent : - avoir une couleur identique à celle du reste de la toiture ; - ~~ne pas créer une surépaisseur supérieure à 5cm~~ ▪ De plus : - si la toiture est inclinée, les panneaux photovoltaïques doivent obligatoirement être parallèles à la toiture ; - si la toiture est plate (pente < 5%), les panneaux photovoltaïques peuvent ne pas être parallèles à la toiture.
Articles A11.3.3 et N11.3.3 ▪ Sauf sur les constructions destinées à l'exploitation agricole situées hors des collines objets d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, ils doivent : ▪ avoir une couleur identique à celle du reste de la toiture ; ▪ ne pas créer une surépaisseur supérieure à 5 cm.	▪ Sauf sur les constructions destinées à l'exploitation agricole situées hors des collines objets d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, ils doivent : - avoir une couleur identique à celle du reste de la toiture ; - ~~ne pas créer une surépaisseur supérieure à 5cm~~. ▪ De plus : - si la toiture est inclinée, les panneaux photovoltaïques doivent obligatoirement être parallèles à la toiture ; - si la toiture est plate (pente < 5%), les panneaux photovoltaïques peuvent ne pas être parallèles à la toiture.

SOUS-TITRE 5 : LES EVOLUTIONS DANS LES ZONES UG ET 1AUE

ARTICLE UG 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

La ville de Tourgeville souhaite attirer les entreprises sur son territoire et ne pas obérer les projets avec une limitation de 1 000m² de surface de plancher constructible. En effet, une mixité logements-activités est souhaitée en entrée de bourg le long de la RD 27 afin de renforcer l'offre commerciale et de logements accessibles.

Avant	Après
▪ Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce à condition : ▪ que leur présence soit compatible avec la proximité d'habitations au regard des nuisances générées (nuisances olfactives ou sonores, accroissement sensible de la circulation, notamment de camions,…) et du risque créé ; ▪ et que leur surface de plancher totale n'excède pas 1000 m².	▪ Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce à condition : ▪ que leur présence soit compatible avec la proximité d'habitations au regard des nuisances générées (nuisances olfactives ou sonores, accroissement sensible de la circulation, notamment de camions,…) et du risque créé ; ▪ et que leur surface de plancher totale n'excède pas 2000 m².

ARTICLE UG 11 ASPECT EXTERIEUR
ARTICLE 11.2 DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX NOUVELLES OCNSTRUCTIONS

Un pétitionnaire, lors de l'enquête publique, a constaté que la référence à l'architecture du Pays d'Auge était adaptée pour les constructions d'habitation mais pas pour de bâtiments d'activité. Ainsi, il a été arbitré par la commune de prendre en compte cette remarque dans le règlement modifié.

Avant	Après
11.2.1. STYLE ARCHITECTURAL ▪ Les nouvelles constructions, doivent se référer à l'architecture du Pays d'Auge, tant dans l'aspect extérieur que dans les volumes, le mode d'implantation et le couvert arboré.	11.2.1. STYLE ARCHITECTURAL ▪ Les nouvelles constructions à destination d'habitation au sens de l'article R151-27 CU, doivent se référer à l'architecture du Pays d'Auge, tant dans l'aspect extérieur que dans les volumes, le mode d'implantation et le couvert arboré.

ARTICLE 1AUE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'évolution du quartier d'Hennequeville concerné en partie par ce zonage 1AUE n'est plus compatible avec cette limitation de surface commerciale, c'est pourquoi la Ville de Trouville-sur-Mer demande donc à ce que la limitation à 1 500m² de surface commerciale soit supprimée. Ainsi, cela laisse l'opportunité de développer des projets commerciaux absents du territoire intercommunal et qui répondraient à la demande des habitants d'Hennequeville. Ce quartier connaitra à terme une croissance de population au vu des projets de construction de logements de la Ville.

Avant	Après
▪ Les constructions destinées au commerce, à condition : ▪ que leur surface de plancher n'excède pas : - 300 m² à VILLERVILLE ; - 1 500 m² à TROUVILLE-SUR-MER et VILLERS-SUR-MER.	▪ Les constructions destinées au commerce, à condition : ▪ que leur surface de plancher n'excède pas : - 300 m² à VILLERVILLE ; - 1 500 m² à ~~TROUVILLE-SUR-MER et~~ VILLERS-SUR-MER. - Sans limitation de superficie à TROUVILLE-SUR-MER

SOUS-TITRE 7 : LES EVOLUTIONS DANS LA ZONE UT

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

L'aménagement de la ZAC de la Presqu'île de la Touques étant en cours d'achèvement et dans un souci de cohérence avec la zone UA qui jouxte la zone UT, il convient de prévoir les mêmes dérogations pour les ouvrages techniques et les constructions nécessaire au SP que celles prévues dans les autres zones.

Avant	Après
▪ ARTICLE UT 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ▪ Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implantée ▪ (…) ▪ (…) ▪ Aucune dérogation particulière pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.	▪ ARTICLE UT 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ▪ Le nu de la façade principale des nouvelles constructions doit être implantée ▪ (…) ▪ (…) ▪ Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés : ▪ A l'alignement, ▪ Ou en retrait d'au moins 1 mètre. ▪ Les ouvrages techniques (coffrets électriques, points de collectes des déchets, etc.) peuvent être implantés : ▪ A l'alignement, ▪ Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Avant	Après
▪ Aucune dérogation particulière pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.	▪ ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ▪ (…) ▪ Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés : ▪ Sur les limites séparatives, ▪ Ou en retrait d'au moins 1 mètre. ▪ Les ouvrages techniques (coffrets électriques, points de collectes des déchets, etc.) peuvent être implantés : ▪ Sur les limites séparatives, ▪ Ou en retrait d'au moins 1 mètre. ARTICLE UT8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN ▪ Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas règlementés.

SOUS-TITRE 7 : LES EVOLUTIONS DANS LA ZONE UT

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Avant	Après
▪ ARTICLE UT 11.1 FACADE ▪ 11.1.1 MATERIAUX ▪ (…) ▪ L'utilisation de matériaux s'inscrivant dans les politiques de développement durable (performance énergétique, utilisation des énergies renouvelables, matériaux à haute valeur environnementale,…) est autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale avec le paysage environnant ▪ ARTICLE UT 11.2. TOITURES ▪ 11.2.2 FORMES ET VOLUMES ▪ (…) ▪ (…) ▪ (…) ▪ (…) ▪ (…) ▪ Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. seront construits en brique apparente, pierre ou moellon et en recul de 2 mètres au moins du nu des façades, sauf celles formant pignon.	▪ ARTICLE UT 11.1 FACADE ▪ 11.1.1 MATERIAUX ▪ (…) ▪ L'utilisation de matériaux s'inscrivant dans les politiques de développement durable (performance énergétique, utilisation des énergies renouvelables, matériaux à haute valeur environnementale,…) est autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale avec le paysage environnant et à l'exception de l'isolation par l'extérieur, interdite : -sur les façades en brique et en pierre -sur les colombages et ornementations en façade. ▪ ARTICLE UT 11.2. TOITURES ▪ 11.2.2 FORMES ET VOLUMES ▪ (…) ▪ (…) ▪ (…) ▪ (…) ▪ (…) ▪ Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. seront construits en brique apparente, pierre ou moellon et en recul de 2 mètres au moins du nu des façades, sauf celles formant pignon et celles en continuité d'une façade en cas de toiture terrasse.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Avant	Après
▪ Aucune disposition pour les fenêtres de toit et assimilés	▪ ARTICLE UT 11.2. TOITURES ▪ 11.2.3 OUVERTURE DE TOIT ▪ Les fenêtres de toit, ou assimilées : ▪ **Sur les toitures en ardoises** : - doivent être encastrées dans le rampant de la toiture et être verticales ; - doivent avoir une surface limitée à 114x118cm - et ne pas excéder 1 fenêtre de toit par tranche entamée de 40 m² de rampant, rapportée à 30m² de rampant dans les cas où le châssis de toit n'est visible ni du domaine public, ni des voies privées. ▪ Si cela s'inscrit dans une composition d'ensemble, l'installation de 2 dispositifs de même taille superposés est autorisée, dans le respect des trois conditions cumulatives précédentes. ▪ **Sur les toitures en tuiles et autres matériaux** : - doivent être encastrées dans le rampant de la toiture, - doivent avoir une surface limitée à 114x118cm - et ne pas excéder 1 fenêtre de toit (ou assimilée) par tranche entamée de 40 m² de rampant, rapportée à 30m² de rampant dans les cas où le châssis de toit n'est visible ni du domaine public, ni des voies privées.

SOUS-TITRE 7 : LES EVOLUTIONS DANS LA ZONE UT

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Depuis le 1er janvier 2016, aux termes des articles R151-27 et R121-28 du code de l'urbanisme, il existe 5 destinations de constructions dont « Equipements d'intérêt collectif et services publics », notion qui s'est substituée au terme CINASPIC (Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif). A cette époque, il appartenait aux rédacteurs des PLU de lister dans le glossaire les constructions et installations qu'ils souhaitaient faire entrer dans la catégorie des CINASPIC. Le décret du 28 décembre 2015 (application loi ALUR) a supprimé cette catégorie. La catégorie « Equipements d'intérêt collectif et services publics » est celle sui se rapproche le plus des anciens CINASPIC.
La présente procédure de modification autorisant en zone N les équipements d'intérêt collectif et des services publics, il est nécessaire de substituer à l'ancienne cette nouvelle terminologie au glossaire ainsi que dans toutes les zones concernées, dont la zone UT.

Conformément au premier alinéa de l'article 2 du décret n° 2023-195 du 22 mars 2023, ces dispositions entrent en vigueur le 1er juillet 2023

Avant	Après
▪ ARTICLE UT 12.1. NOMBRE DE PLACES MINIMUM SELON LES CATEGORIES DE CONSTRUCTIONS ▪ (…) ▪ Pour toute nouvelle construction, il est exigé au moins : (…) CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF ▪ Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement et à sa situation géographique et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps	▪ ARTICLE UT 12.1. NOMBRE DE PLACES MINIMUM SELON LES CATEGORIES DE CONSTRUCTIONS ▪ (…) ▪ Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire, ou changement de destination, il est exigé au moins : (…) ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS ▪ Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement et à sa situation géographique et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps; ▪

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

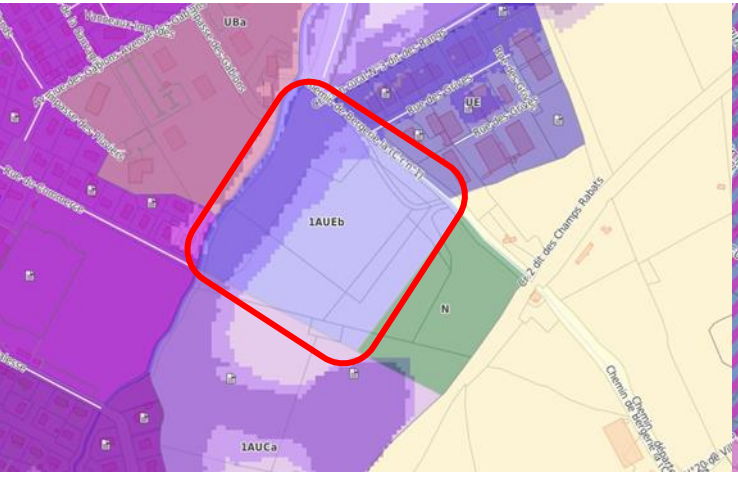
La commune de Deauville souhaitent accompagner le développement de la pratique du vélo en imposant la mise en place de stationnement dans les constructions dont la surface de plancher est supérieur à 500m². Il est donc souhaité d'inclure dans la zone UT la même disposition que dans les autres zones urbaines du PLUi et d'ajouter la recommandation des service de l'Etat concernant la prise en compte de la recharge des vélos électriques

Avant	Après
▪ Aucune disposition sur le stationnement deux-roues actuellement.	▪ ARTICLE UT 12.2. STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES ▪ Pour les constructions dont la surface de plancher créée est supérieure à 500m², un local destiné au stationnement des deux roues doit être réalisé. Sa superficie ne peut être inférieur à 1,5% de la surface de plancher totale du projet, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la superficie du local devra être adaptée à la nature de l'équipement et à sa situation géographique, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps. ▪ Ce local doit prendre la forme d'un local intégré à la construction ou d'un abri couvert extérieur et devra bénéficier d'une alimentation électrique pour rendre possible la recharge des vélos électriques.

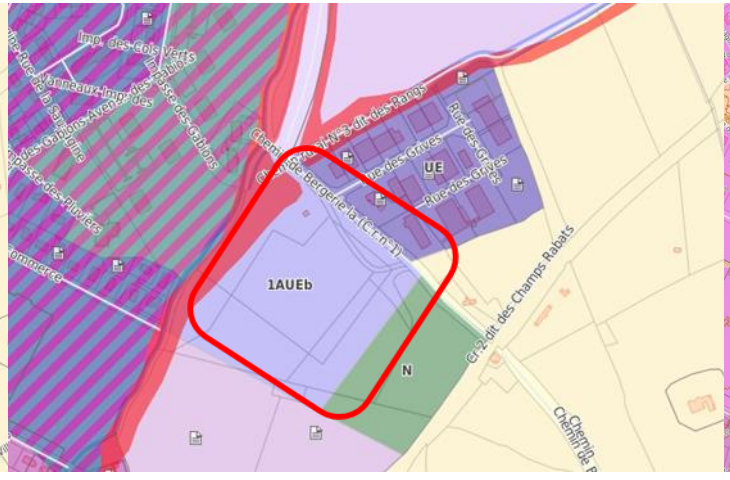
SOUS-TITRE 8 : L’ EVOLUTION DANS LE SECTEUR 1AUEb

La configuration des parcelles inclues dans le secteur 1AUEb (pente, zone soumise à des débordements de cours d’eau, zone humide) uniquement présent à Villers-sur-Mer ainsi que les besoins spécifiques de certains équipements d’intérêt collectif et services publics nécessitent d’adapter la hauteur imposée en secteur 1AUEb pour permettre la faisabilité de projets d’intérêt collectif.

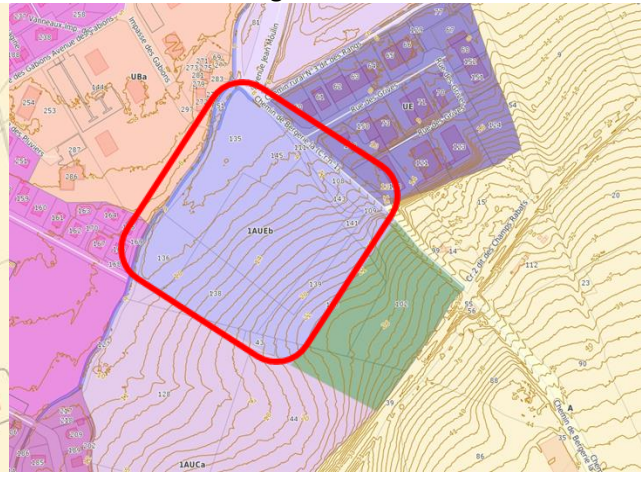
Zonage PLUi + atlas pré-disposition zones humides



Zonage PLUi + zone inondable



Zonage PLUi + RGE Alti



ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Avant	Après
▪ 10.2. DANS LE SECTEUR 1AUEb ▪ La hauteur des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à : ▪ 7 mètres de hauteur plafond.	▪ 10.2. DANS LE SECTEUR 1AUEb ▪ La hauteur des constructions, à l’exception des équipements d’intérêt collectif et services publics, hors souches de cheminées, est limitée à : ▪ 7 mètres de hauteur plafond ▪ Pour les équipements d’intérêt collectif et services publics, la hauteur plafond, hors souches de cheminées, est limitée à 15 mètres.

SOUS-TITRE 9 : L' EVOLUTION DANS LA ZONE A

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUTE LA ZONE A, A L'EXCEPTION DES SECTEURS Anh ET Ae

Conformément à l'article Article R151-28 du code de l'urbanisme, les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :
(…)
4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;

Conformément au premier alinéa de l'article 2 du décret n° 2023-195 du 22 mars 2023, ces dispositions entrent en vigueur le 1er juillet 2023

L'ajout de la possibilité en zone A d'accueillir des « équipements d'intérêt collectif et services publics » selon la nomenclature de 2016 précisé par le décret du 22 mars 2023 susmentionné, incite à uniformiser les notions et à substituer à celle présente dans le PLUi celle de 2016. Aucun changement de fond de la règlementation, mais une unification du vocabulaire.

Avant	Après
▪ Les constructions, aménagements et installations destinés au service public ou d'intérêt collectif, à condition : ▪ **Dans les communes littorales**, qu'ils soient situés en continuité d'une zone U, sans rupture d'urbanisation ; ▪ **et, dans toutes les communes,** qu'ils soient compatibles avec le caractère agricole, pastoral ou forestier de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	▪ Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition : ▪ **Dans les communes littorales**, qu'ils soient situés en continuité d'une zone U, sans rupture d'urbanisation ; ▪ **et, dans toutes les communes,** qu'ils soient compatibles avec le caractère agricole, pastoral ou forestier de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

SOUS-TITRE 10 : LES EVOLUTIONS DANS LA ZONE N

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUTE LA ZONE N, A L'EXCEPTION DES SECTEURS Nr ET Nm

Conformément à l'article Article R151-28 du code de l'urbanisme, les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :
(…)
4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;

Conformément au premier alinéa de l'article 2 du décret n° 2023-195 du 22 mars 2023, ces dispositions entrent en vigueur le 1er juillet 2023

Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, la zone N peut accueillir des « équipements d'intérêt collectif et services publics » sous conditions.

Avant	Après
Aucune mention des équipements d'intérêt collectif et services publics, permettant de les autoriser en zone N, dans les communes littorales	▪ **Dans les communes littorales :** ▪ Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition : - qu'ils soient situés en continuité d'une zone U, sans rupture d'urbanisation ; - qu'ils soient compatibles avec le caractère agricole, pastoral ou forestier de la zone - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

SOUS-TITRE 10 : LES EVOLUTIONS DANS LA ZONE N

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES
2.2 DISPOSITIONS APPLICABLES EN OUTRE A CERTAINS SECTEURS
2.2.2 Dispositions applicables dans le secteur NC

Le camping « le Lieu Rôti » actuel situé à Vauville est en mauvais état . Le nouveau propriétaire souhaite faire du lieu un camping 5* (au lieu de 3*) tourné vers la nature et accueillant uniquement des lodges et des bungalows en bois (un règlement intérieur interdira l'installation de tentes).
La circulation sur le site sera exclusivement en modes doux et une navette permettra d'aller chercher les clients à la gare de Trouville-Deauville. La réutilisation des eaux grises permettra d'alimenter les toilettes; un travail sur la haie bocagère le long de la RD 27 sera réalisé.
Le terrain d'une superficie de 9,95ha sera constitué de 2,8ha d'espaces verts et une gestion des eaux pluviales à la parcelle est en cours d'étude.

Le camping ouvrira au moins 8 mois/an.

Pour permettre la mise en œuvre du projet, il est nécessaire d'augmenter en zone NC à Vauville l'emprise au sol et la surface de plancher aujourd'hui limitées à 30% créées au total par rapport à la construction existante à la date d'approbation du présent PLUi, que l'extension soit réalisée en une ou plusieurs fois. De plus, le plafond maximal de surface de plancher autorisée est limité aujourd'hui à 300m².

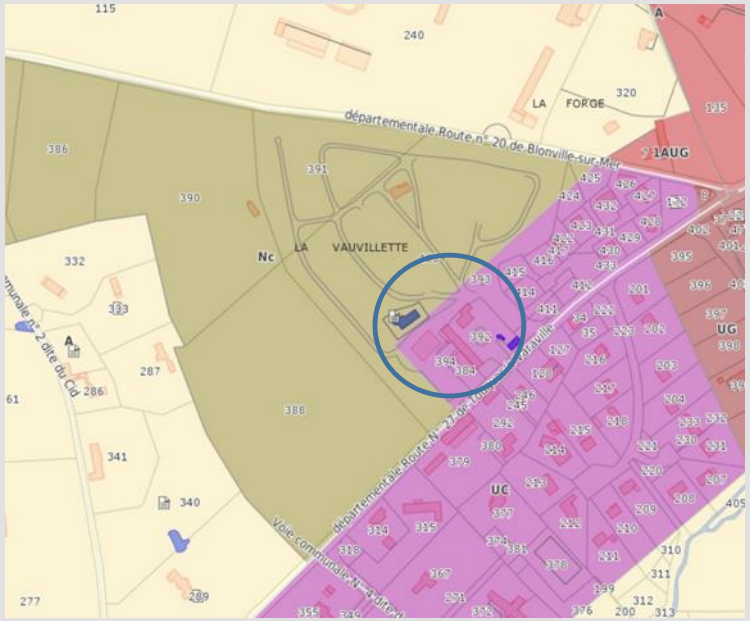
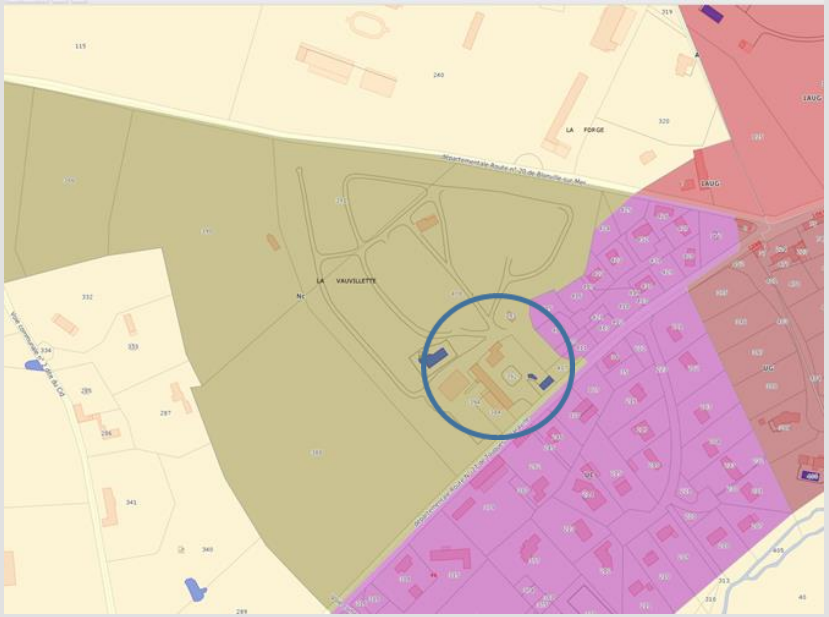
SOUS-TITRE 10 : LES EVOLUTIONS DANS LA ZONE N

Art N 2.2.2 Avant	Art N 2.2.2 Après
▪ **Dans toutes les communes :** ▪ Les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du présent PLU, qu'elles soient réalisées en une ou plusieurs fois, à condition : - qu'elles soient liées à l'exploitation du camping ; - et qu'elles n'excèdent pas 30% d'emprise au sol, et de surface de plancher supplémentaires créées au total par rapport à la construction existante à la date d'approbation du présent PLU, que l'extension soit réalisée en une ou plusieurs fois. ▪ **En outre, à VAUVILLE :** ▪ les nouvelles constructions et installations, à condition : - qu'elles soient liées à la valorisation touristique ; - et qu'elles n'excèdent pas 300 m^2 de surface de plancher créée au total.	▪ **Dans toutes les communes :** ▪ Les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du présent PLU, qu'elles soient réalisées en une ou plusieurs fois, à condition : - qu'elles soient liées à l'exploitation du camping ; - et qu'elles n'excèdent pas 30% d'emprise au sol, et de surface de plancher supplémentaires créées au total par rapport à la construction existante à la date d'approbation du présent PLU, que l'extension soit réalisée en une ou plusieurs fois. ▪ les nouvelles constructions, à condition : - d'une bonne intégration dans l'environnement.

TITRE IV : MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

SOUS-TITRE 1 : EXTENSION DU SECTEUR NC A VAUVILLE

Le zonage NC est plus adapté au bâti existant sur le terrain de camping à Vauville que la zone UC. Il convient donc d'étendre le secteur NC au bâti présent sur l'unité foncière du camping au bord de la RD 27 et ainsi appliquer une règlementation plus cohérente à l'activité existante.

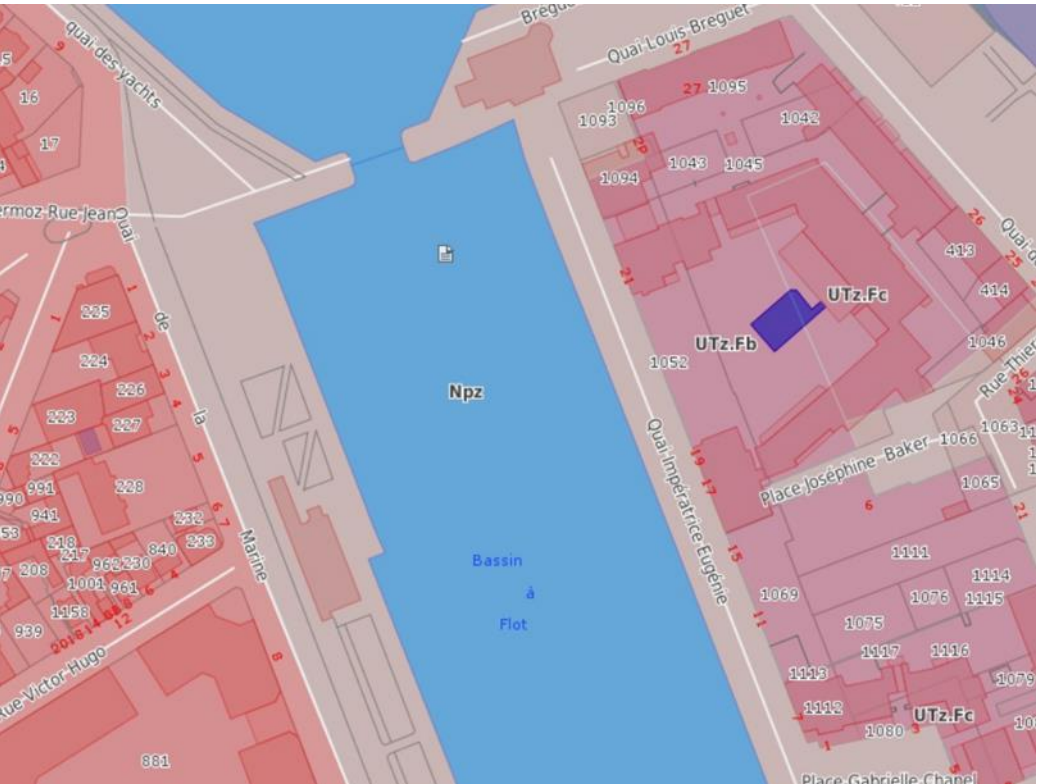
Zonage Avant	Zonage Après
	

TITRE IV : MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

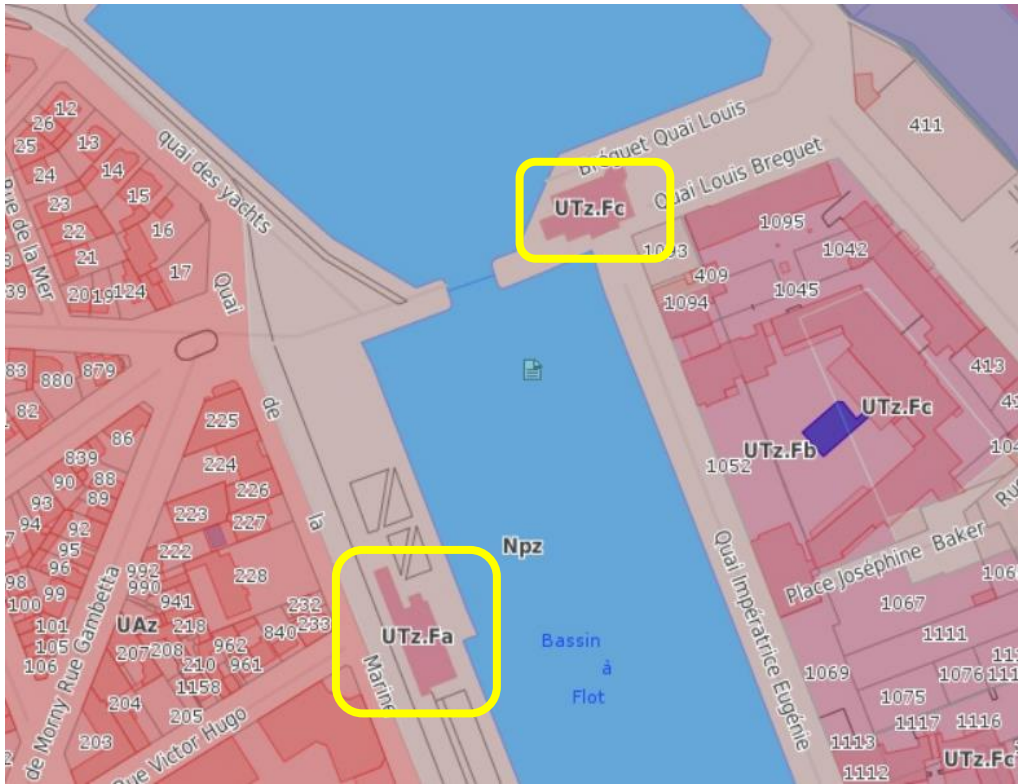
SOUS-TITRE 2 : ZONE UT- PRESQU'ILE DE LA TOUQUES A DEAUVILLE

Modification zonage sur la Presqu'île : classer le bâtiment 2 du lot J et le blockhaus non pas en UTz-P (service public/intérêt collectif) mais en UTz-F (toute destination). Deux parcelles délimitées par rapport à l'emprise de ces bâtiments ont été créées.
Le règlement actuel secteur UTz-Fa autorise les hauteurs de 8m maximum et 3 niveaux.
Le règlement actuel du secteur UTz-Fc autorise les hauteurs de 14m maximum et 6 niveaux.
Ces hauteurs correspondent à celle des bâtiments existants.

Zonage actuel



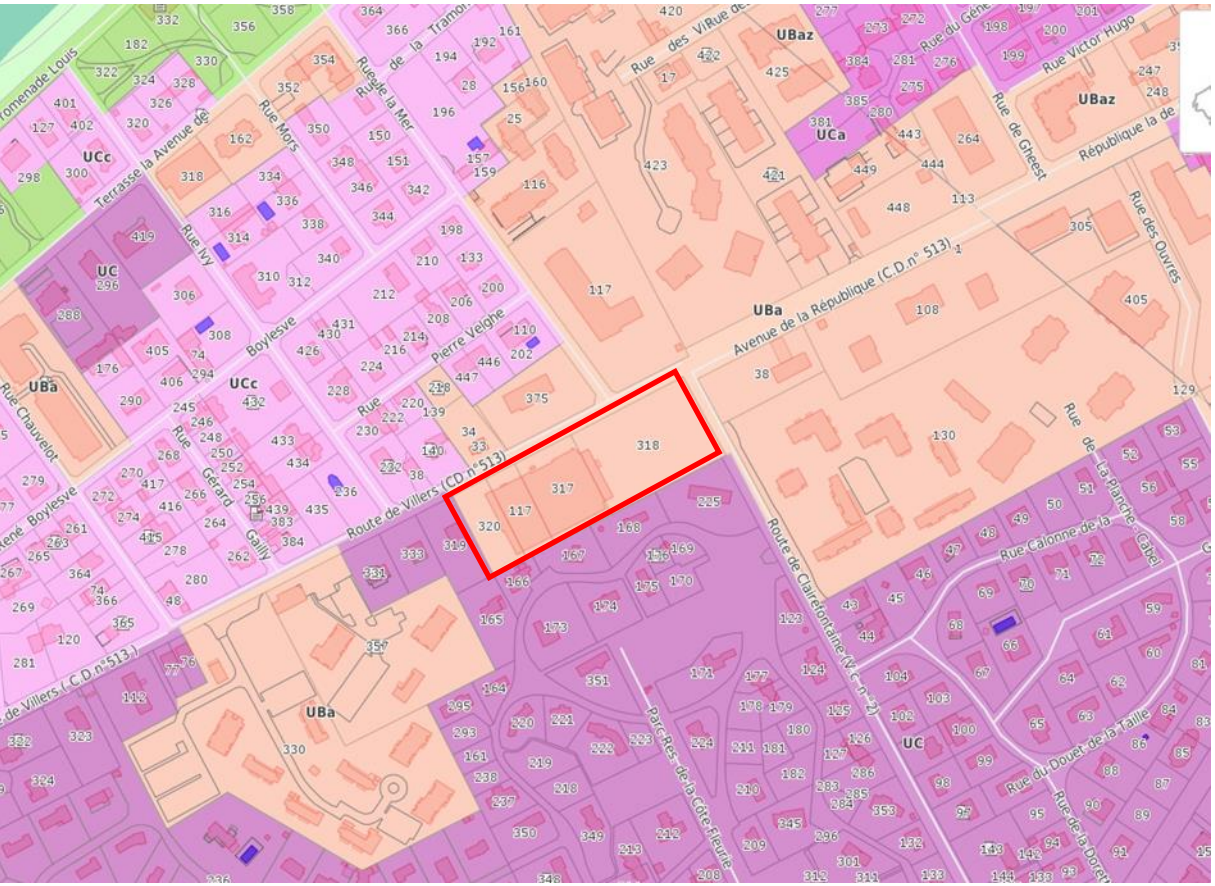
Zonage projeté



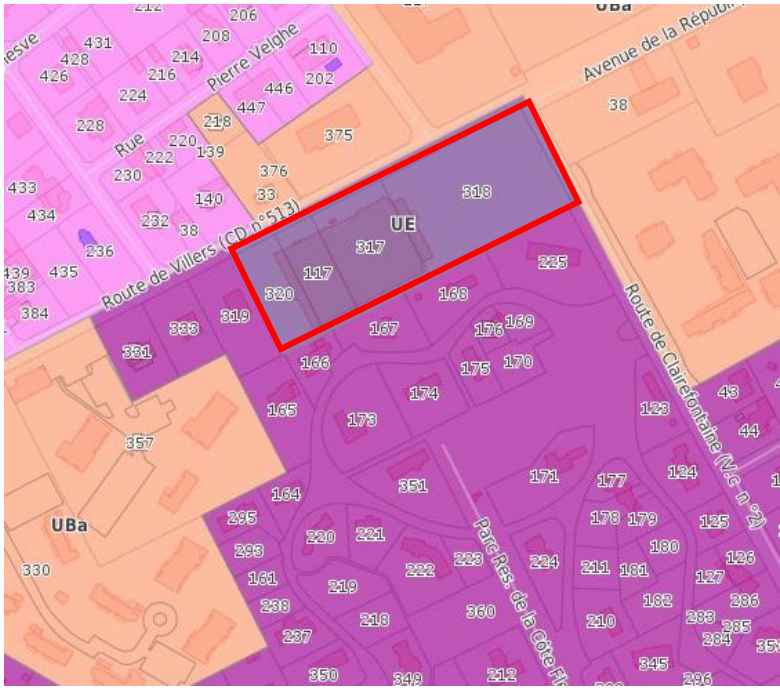
TITRE IV : MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

SOUS-TITRE 3 : CREATION D'UNE ZONE UE A TOURGEVILLE

Il est proposé de modifier le zonage des parcelles AC 320-117-317 et 318 correspondant au terrain d'assiette d'un Supermarché et de son parking actuellement classé en zone UBa. La zone dédiée aux activités économiques (zone UE) est plus pertinente pour règlementer l'évolution éventuelle de cette activité commerciale.



Zonage actuel



Zonage projeté

TITRE V : GESTION DES BÂTIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL ET PATRIMONIAL EN ZONE A

La modification concerne l'étoilage de 5 bâtiments d'habitation sur le domaine du Haras du Quesnay situés sur la commune de Saint-Pierre Azif, pour accueillir des hébergements touristiques. L'activité agricole est conservée sur le reste du haras.

Sur le garage (4), seul l'étage accueillera l'hébergement touristique.
Dans les bâtiments formant la cour, de l'hébergement touristique mais également quelques bureaux pour l'activité agricole et potentiellement un lounge sont prévus,
Au vu du patrimoine exceptionnel que représente ce haras pour la Région, la sauvegarde des bâtiments est indispensable.

1: Château

2: Maison Freddy

3: Maison Vincent

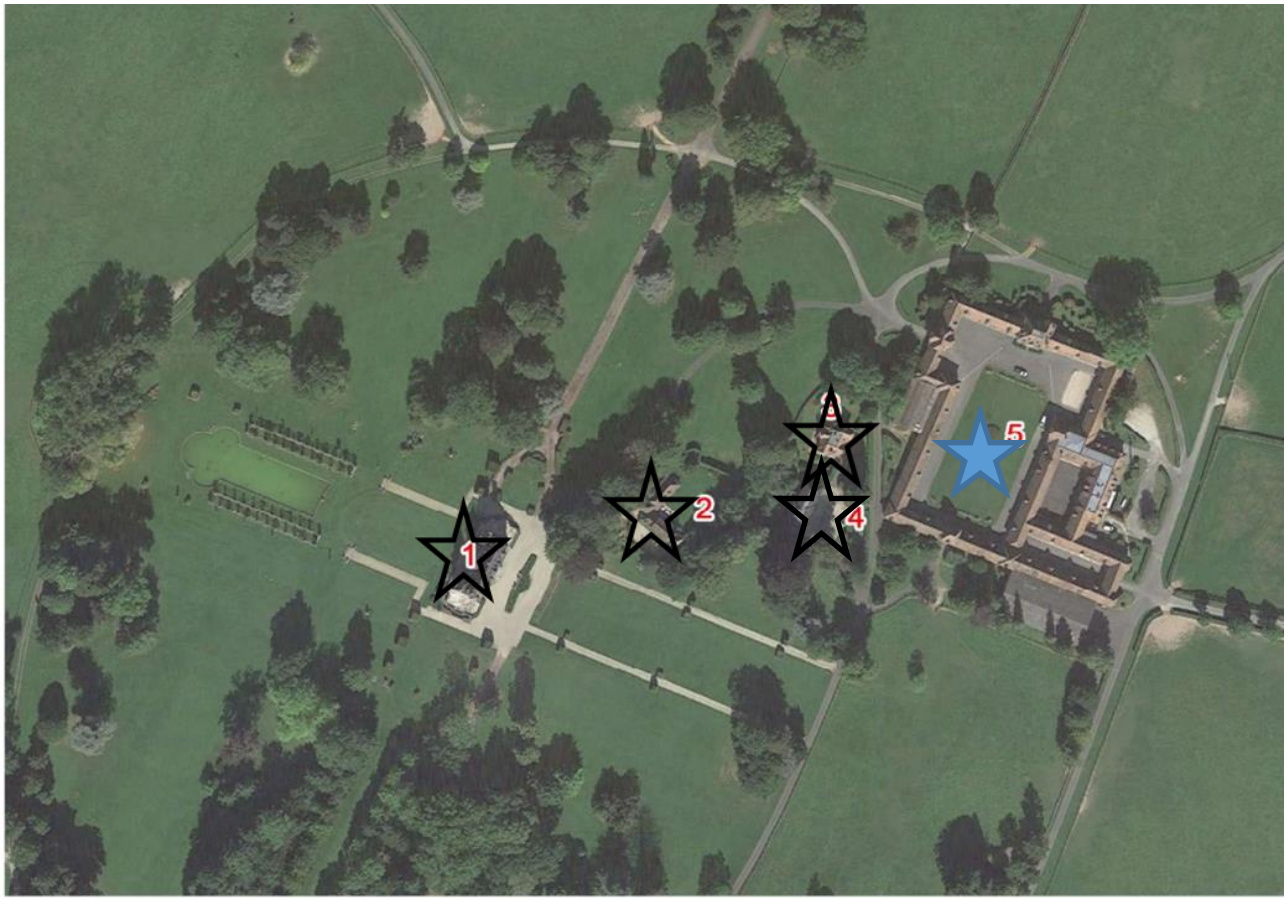
4: Garage

5: Bâtiments cours

TITRE V : GESTION DES BÂTIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL ET PATRIMONIAL EN ZONE A

☆ Changement de destination des constructions destinées à l'exploitation agricole en équipements d'intérêt collectif et services publics, hébergement hôtelier, habitation pour les salariés de l'exploitation

★ Changement de destination des constructions destinées à l'exploitation agricole en habitations, équipements d'intérêt collectif et services publics, hébergement hôtelier, commerces, artisanat, ou bureaux.



1: Château

2: Maison Freddy

3: Maison Vincent

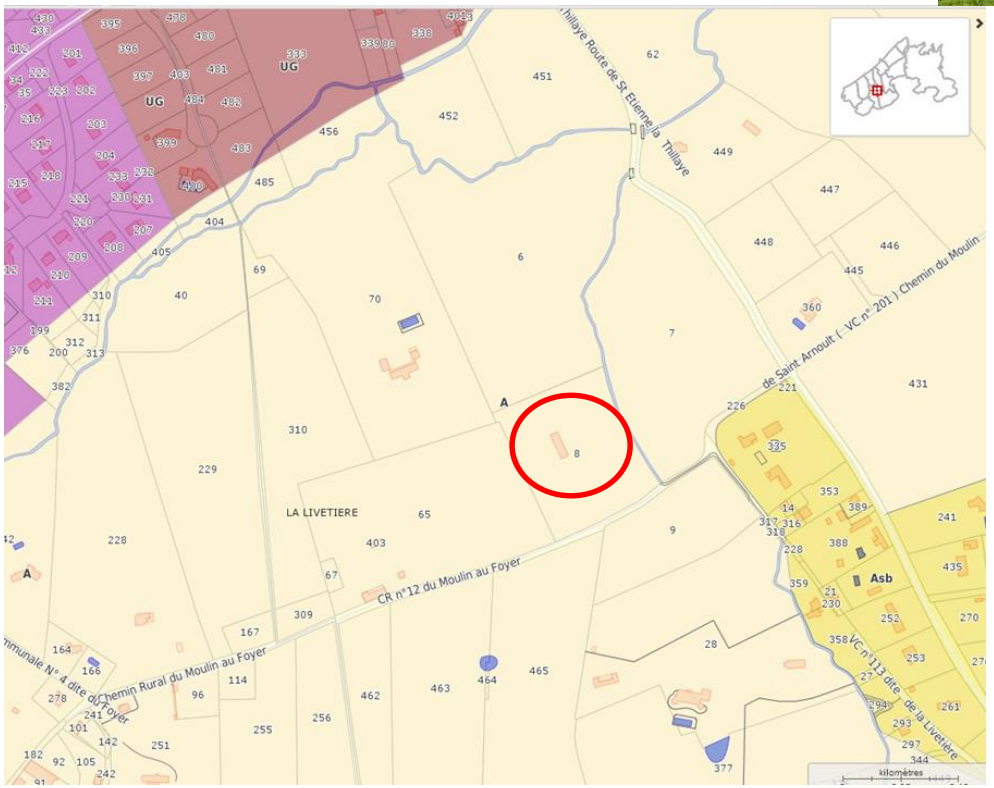
4: Garage

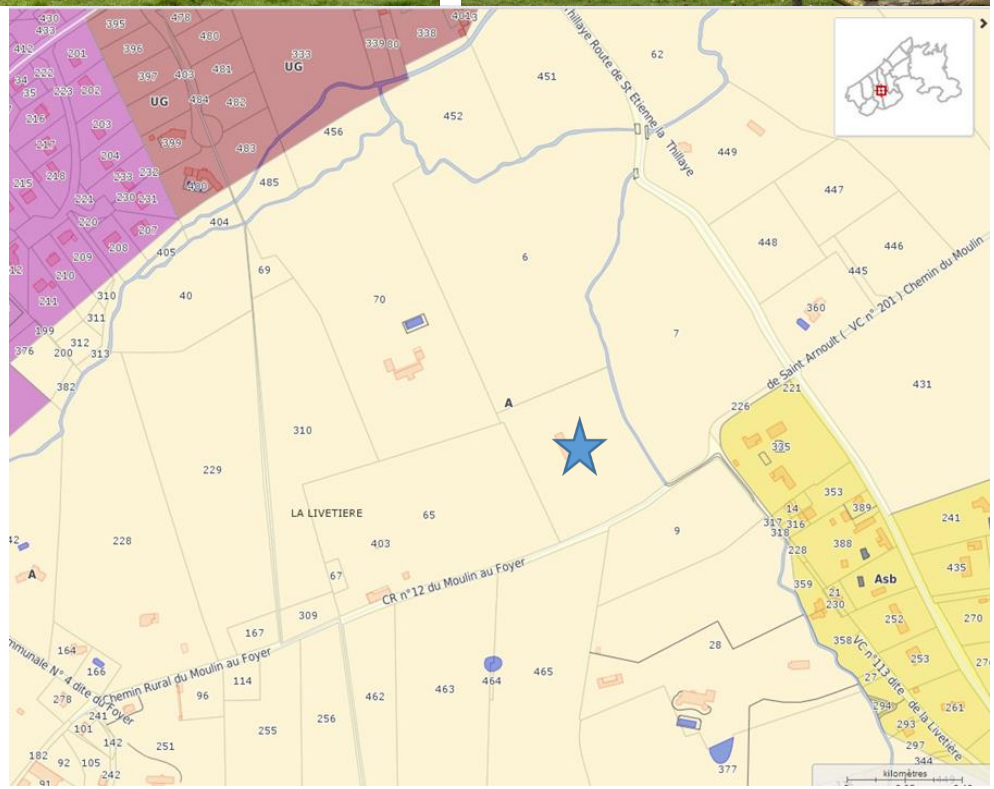
5: Bâtiments cours

TITRE V : GESTION DES BÂTIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL ET PATRIMONIAL EN ZONE A

Changement de destination des constructions destinées à l'exploitation agricole en habitations, équipements d'intérêt collectif et services publics, hébergement hôtelier, commerces, artisanat, ou bureaux.

Bâtiment situé sur la commune de Tourgeville





TITRE VI : MISE A JOUR DES OAP

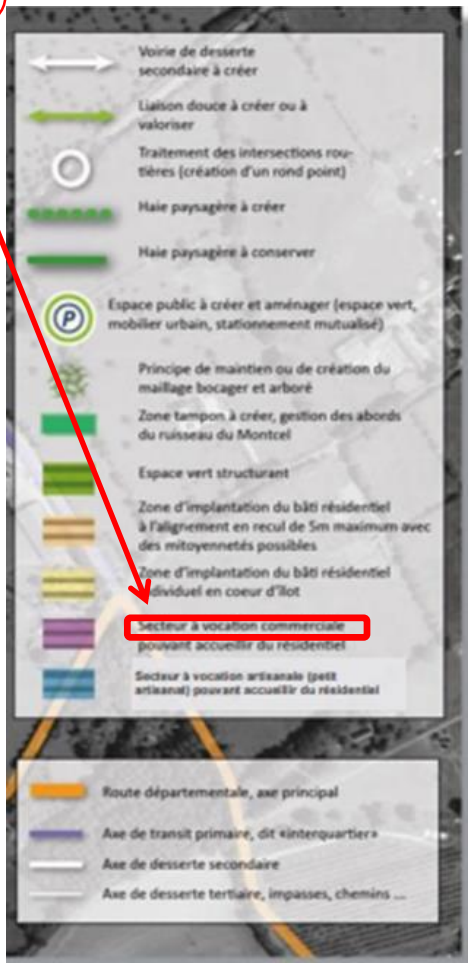
SOUS-TITRE 1 : OAP « LISIERE SUD DE VILLERS-SUR-MER »

Actualisation du projet en raison d'une nouvelle orientation programmatique souhaitée par la mairie : abandon du projet de commerces jugés suffisants en centre-ville et volonté d'implanter un équipement d'intérêt collectif.

Substituer à la mention « secteur à vocation commerciale » celle de « Secteur à vocation d'équipement d'intérêt collectif et services publics pouvant accueillir du résidentiel »

AVANT

APRES



TITRE VI : MISE A JOUR DE L'OAP « LISIERE SUD DE VILLERS-SUR-MER »

Avant	Après
2. OBJECTIFS POURSUIVIS Les objectifs principaux sont : - de reconfigurer l'entrée de ville Sud impactée par une zone d'activité économique peu qualitative et une stabulation non moins bien intégrée et de lui donner une vocation de desserte du Marais ; - de structurer la lisière urbaine en s'inscrivant dans la continuité du bâti existant, et en tenant compte des reliefs (pas d'urbanisation sur les coteaux) ; - de développer un quartier de ville aux activités mixtes : création d'une offre commerciale et artisanale, ainsi que la construction de logements libres en continuité et en liaison avec les espaces résidentiels voisins. - de développer une offre commerciale de moyenne surface de proximité, complémentaire des commerces du centre-ville, limitant ainsi le trafic routier vers des communes voisines	2. OBJECTIFS POURSUIVIS Les objectifs principaux sont : - de reconfigurer l'entrée de ville Sud impactée par une zone d'activité économique peu qualitative et une stabulation non moins bien intégrée et de lui donner une vocation de desserte du Marais ; - de structurer la lisière urbaine en s'inscrivant dans la continuité du bâti existant, et en tenant compte des reliefs (pas d'urbanisation sur les coteaux) ; - de développer un quartier de ville aux activités mixtes : création d'une offre ~~commerciale~~ en équipement d'intérêt collectif / services publics et artisanale, ainsi que la construction de logements libres en continuité et en liaison avec les espaces résidentiels voisins. - ~~de développer une offre commerciale de moyenne surface de proximité, complémentaire des commerces du centre-ville, limitant ainsi le trafic routier vers des communes voisines~~
3.1 PROGRAMMATION Le site accueillera : - (…) - (…) - un secteur à vocation commerciale dans la partie Nord du site pouvant accueillir sur une partie des logements ; - (…) Toutes les zones constructibles du site peuvent accueillir des équipements publics ou d'intérêt général.	3.1 PROGRAMMATION Le site accueillera : - (…) - (…) - Un secteur à vocation d'équipement d'intérêt collectif et services publics dans la partie Nord du site pouvant accueillir sur une partie de logements ; - (…) Toutes les zones constructibles du site peuvent accueillir des équipements ~~publics ou d'intérêt général~~. d'intérêt collectif et services publics

TITRE VI : MISE A JOUR DE L'OAP « LISIERE SUD DE VILLERS-SUR-MER »

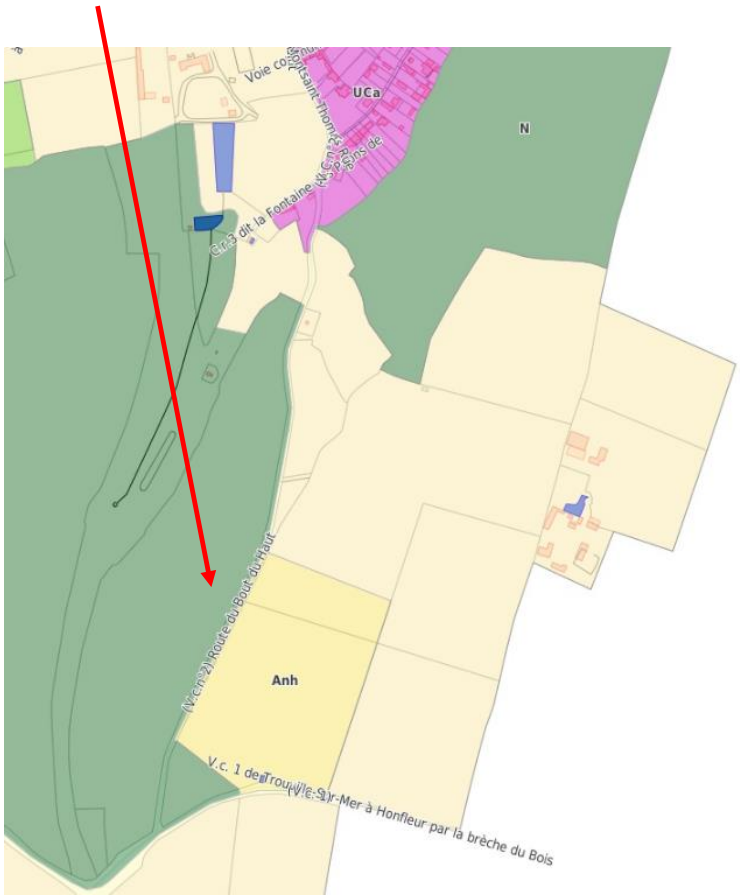
Avant	Après
3.3 - MORPHOLOGIE ET ARCHITECTURE Le secteur (qu'il s'agisse de la partie résidentielle, commerciale ou artisanale) sera régi par un principe d'aménagement paysager, constitué par : -(…) -(…) -(…) -(…) -(…) Afin de répondre aux enjeux de requalification des abords et d'entrée de ville, un espace vert structurant dans la partie Nord-est et des haies paysagères en lisière sont prévus. La partie commerciale sera constituée d'une implantation commerciale de plus de 1000m2 afin d'assurer un équilibre territorial et limiter les déplacements.	3.3 - MORPHOLOGIE ET ARCHITECTURE Le secteur (qu'il s'agisse de la partie résidentielle, équipement d'intérêt collectif et services publics ou artisanale) sera régi par un principe d'aménagement paysager, constitué par : -(…) -(…) -(…) -(…) -(…) Afin de répondre aux enjeux de requalification des abords et d'entrée de ville, un espace vert structurant dans la partie Nord-est et des haies paysagères en lisière sont prévus. ~~La partie commerciale sera constituée d'une implantation commerciale de plus de 1000m2 afin d'assurer un équilibre territorial et limiter les déplacements.~~

TITRE VI : MISE A JOUR DES OAP

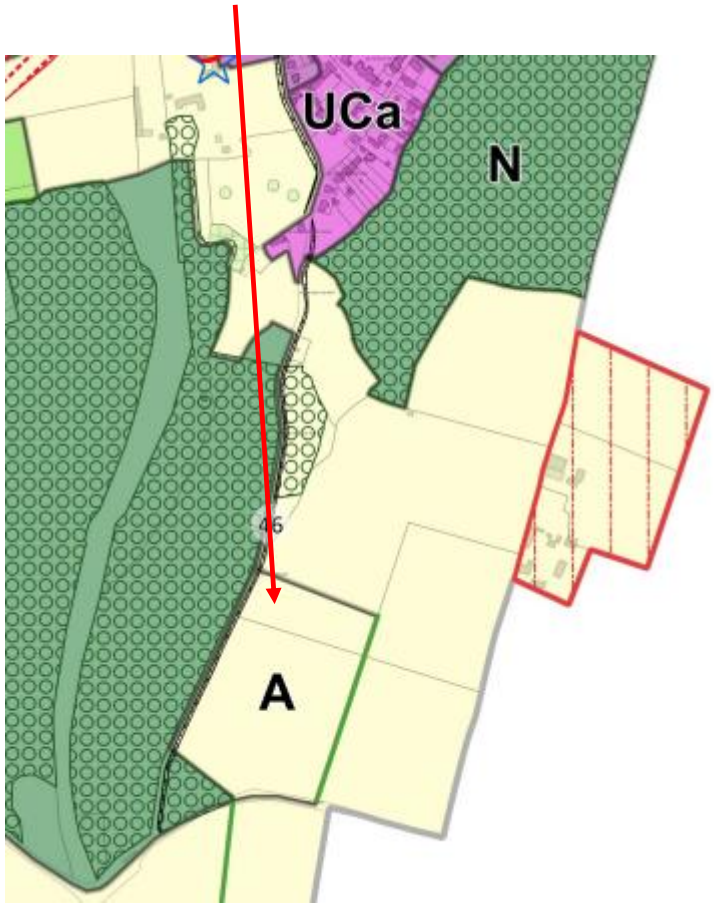
SOUS-TITRE 2 : SUPPRESSION DE L'OAP « BOUT DU HAUT » A VILLERVILLE ET LE ZONAGE ASSOCIE

Sur demande des services de l'Etat dans leur avis rendu au titre des Personnes Publiques Associées, l'emplacement prévu pour la création d'un Hameau Nouveau intégré à l'environnement (actuellement secteur Anh-partie de la parcelle A 201 et parcelle A 213) à Villerville est supprimé, le législateur ayant supprimé la possibilité d'aménager les nouveaux Hameaux intégrés à l'environnement.
Il convient également de supprimer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Bout du Haut » (p59) qui correspond aux orientations d'aménagement retenues pour ce secteur.

AVANT



APRES

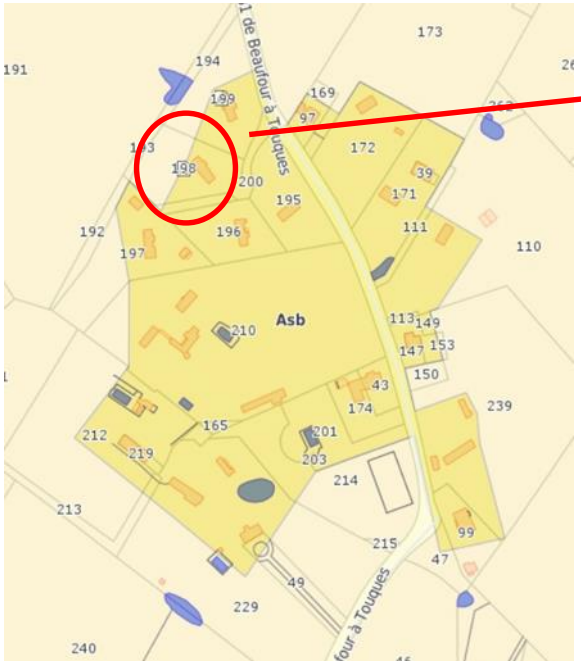


TITRE VII : RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES

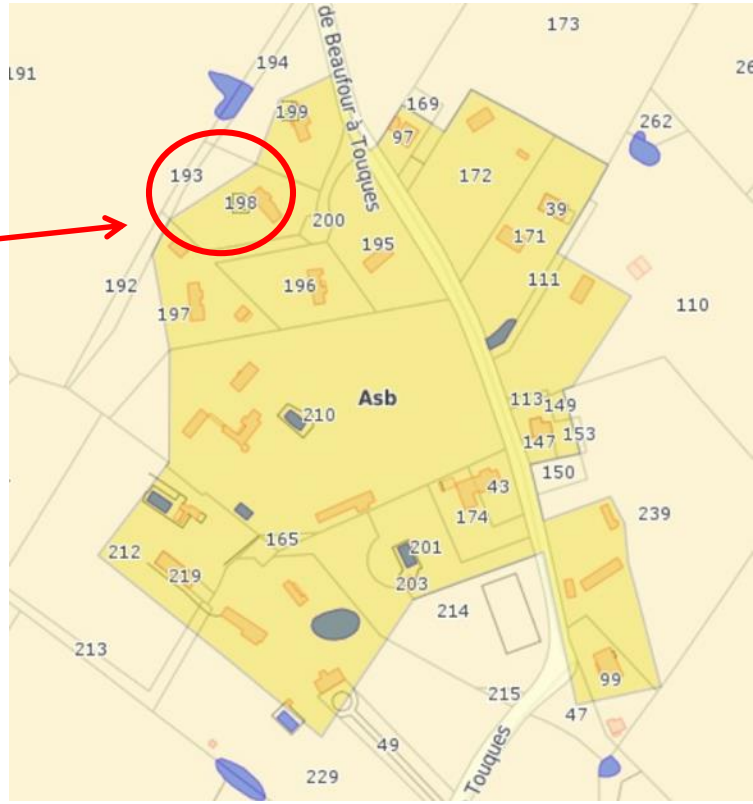
SOUS-TITRE 1 : SECTEUR DU FAUDIS A VAUVILLE

Lors du tracé du secteur Asb en zone A, la parcelle B198 a bénéficié d'un découpage plus défavorable que les parcelles voisines. Afin de rétablir une équité entre parcelles situées dans le même secteur, une modification du zonage de la zone Asb est proposée afin de l'étendre conformément au plan de zonage ci-dessous, redonnant quelques capacités d'extension aux propriétaires de la parcelle B198.

Zonage actuel



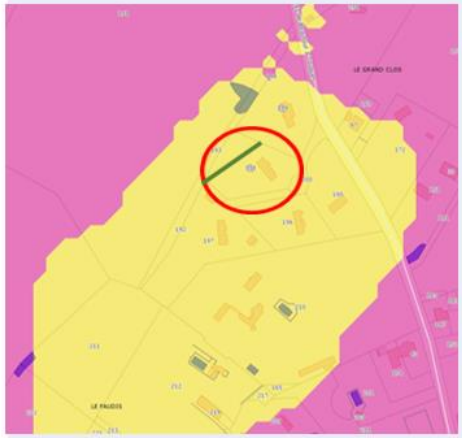
Zonage projeté



TITRE VII : RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES

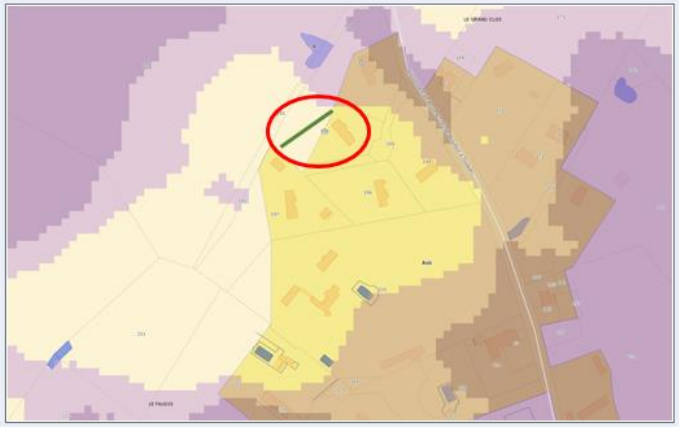
SOUS-TITRE 1 : SECTEUR DU FAUDIS A VAUVILLE

Hors espace boisé classé et espaces remarquables du littoral
Hors terrain prédisposés à la présence de marnières
Hors Plan de Prévention des Risques et hors atlas des zones inondables
Hors zone sous le niveau marin
Hors zones pré-disposées à la présence de zones humides



Zone jaune des remontées de nappes phréatiques : profondeur de la nappe de 1 à 2,5m

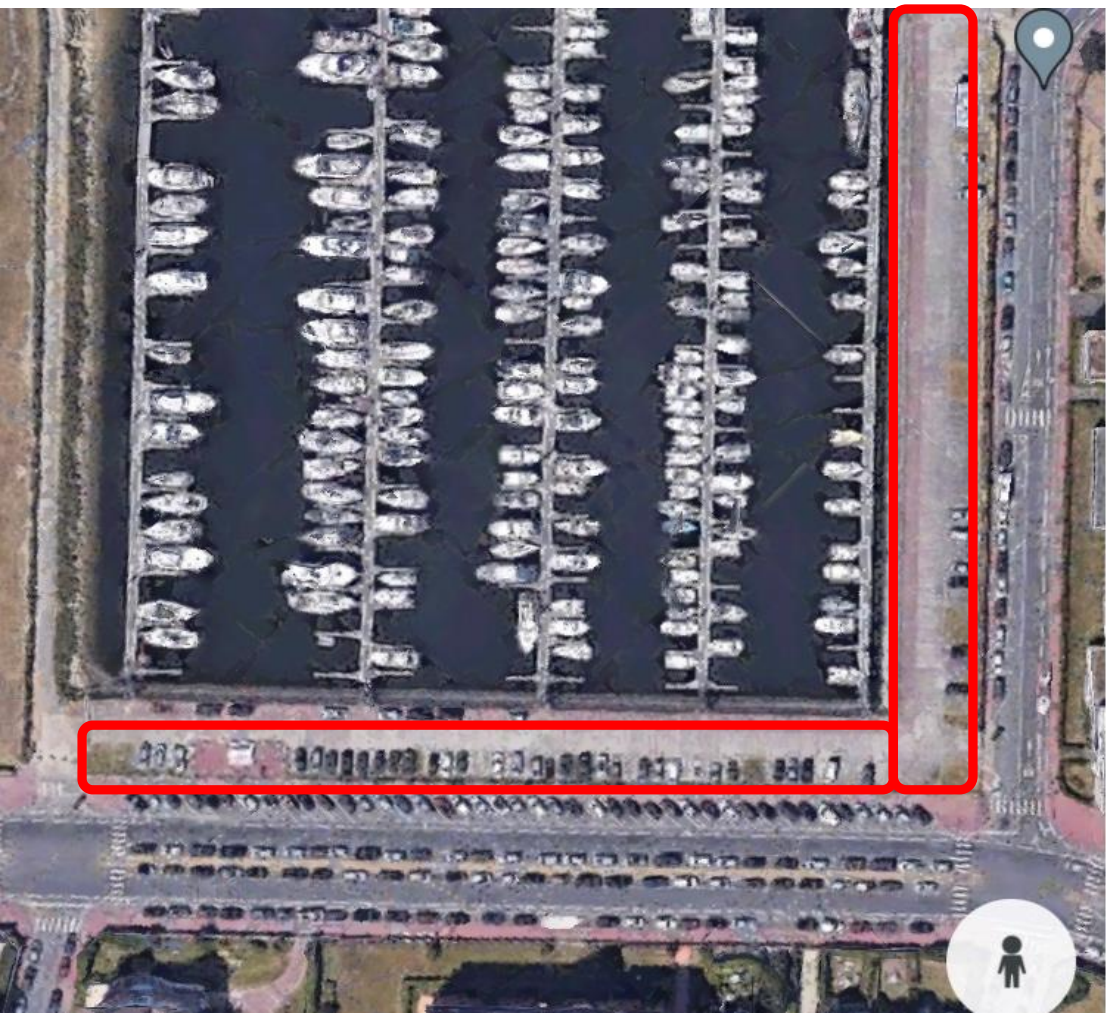
Hors atlas des zones inondables



Hors zones pré-disposées à la présence de zones humides

TITRE VII : RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES

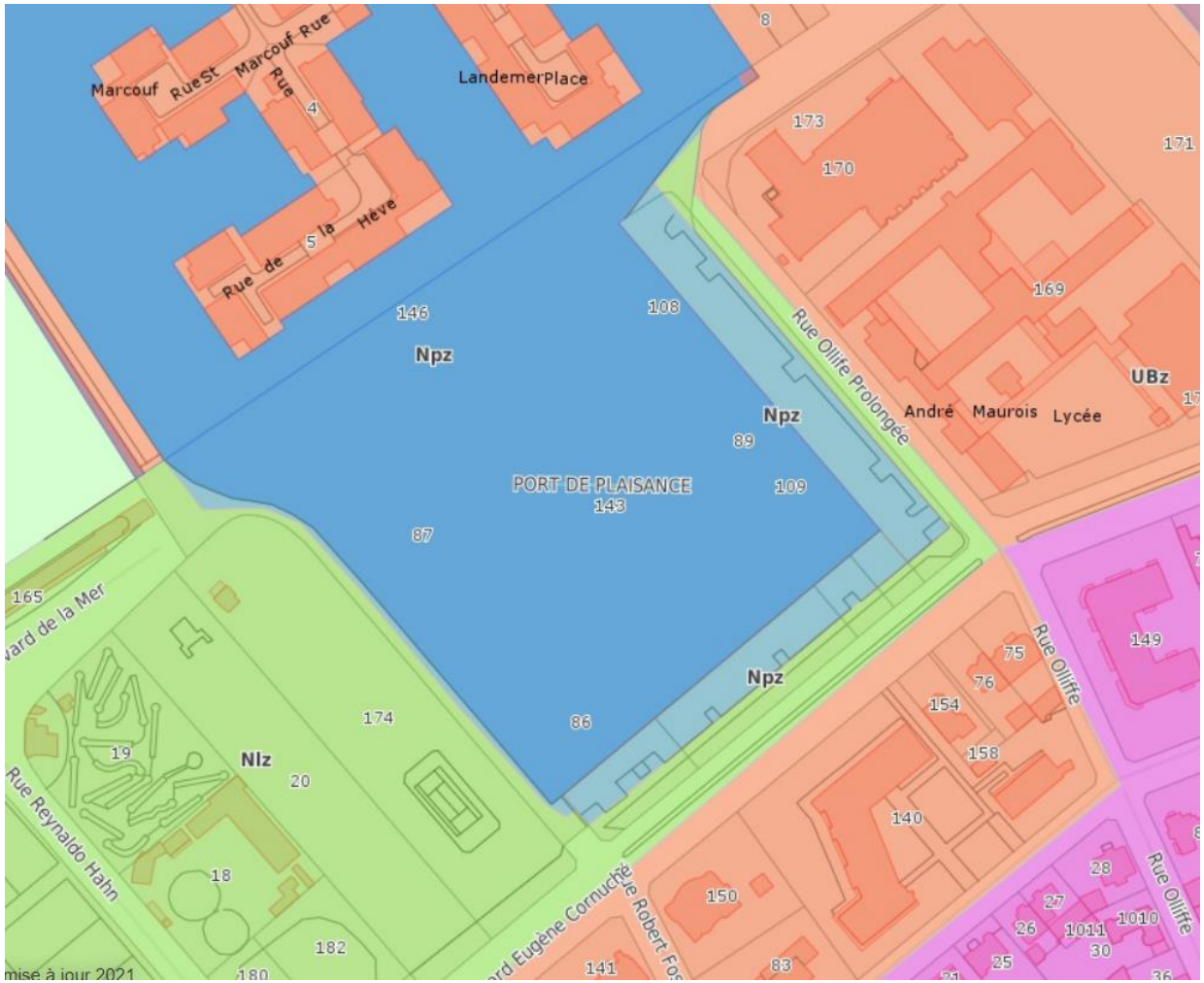
SOUS-TITRE 2 : SECTEUR PORT DEAUVILLE A DEAUVILLE



L'objectif de cette modification est de rectifier une erreur matérielle de zonage en incluant le quai du port dans la zone Np (port) et non Nl (zone de loisirs et sports), le quai étant un accessoire du bassin. Ce qui implique une extension du secteur Np et une réduction du secteur Nl côtés boulevard Cornuché et rue Oliffe Prolongée

Le futur zonage correspondra ainsi à l'emplacement de la clôture du quai du port. Une régularisation parcellaire est prévue.

TITRE VII : RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES

SOUS-TITRE 2 : SECTEUR PORT DEAUVILLE A DEAUVILLE

Zonage projeté