



**MODIFICATION n°2
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la Communauté de Communes
Cœur Côte Fleurie**

1. RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION



Réalisé avec :



Pour le Président, par délégation,
le 1^{er} Vice-Président,

Michel MARESCOT



SOMMAIRE

Introduction

1. Gestion des évolutions du cadre juridique p 7
2. Gestion des annulations du tribunal administratif de Caen p 31
3. Les modifications relatives à la programmation pour une meilleure mise en œuvre du PADD p 52
4. Les modifications relatives aux règles de droit des sols pour une meilleure mise en œuvre du PADD p 72
5. Les nouveaux sites patrimoniaux ayant vocation à être gérés et préservés p 88
6. Corrections d'erreurs matérielles résiduelles et mises à jour p 95



Introduction

Le Plan Local d'urbanisme Intercommunal couvre les territoires des 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...).

Le PLUi approuvé le 22 décembre 2012 a par ailleurs été annulé partiellement le 16 juillet 2014 sur les 4 points suivants :

- les secteurs Asb et Nsb (micro-secteurs constructibles en zones naturelle et agricole)
- deux secteurs NI (naturel loisirs)
- le petit écoparc artisanal à Tourgéville (secteur 1AUEb)
- le zonage en UCz de trois parcelles situées à Trouville- sur-Mer.

Un 5ème point a été retenu (annulation des possibilités de changement de destination des constructions existantes situées en zone naturelle en habitation, commerce, bureau et hébergement hôtelier), mais cette disposition avait déjà été retirée dans la modification n°1 du PLUi approuvé le 23 novembre 2013.

LES NOUVEAUX ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE

Le premier objectif de la présente modification est de tirer les conséquences de ces jugements, mais dans un cadre législatif en évolution.

En effet, la solution à certaines des difficultés rencontrées sur les points d'annulation relevés par le tribunal peut résider dans les nouveaux outils apportés par la loi ALUR du 24 mars 2014, la loi d'Avenir pour l'agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014 ou encore la loi pour la Croissance, l'Activité et l'Egalité des chances économiques dite « loi Macron » du 6 mars 2015.

En effet, le code de l'urbanisme a été modifié sur plusieurs points qui ont un impact sur le PLUi :

- L'extension des constructions non agricoles en zones A ou en N est désormais autorisée sous conditions.
- La possibilité de création d'annexes pour ces mêmes constructions, peut là encore être autorisée sous conditions.



- La densification de secteurs de taille et de capacité limitée est autorisée **sous condition et de manière exceptionnelle**.

Ces nouveaux éléments doivent être articulés avec la loi Littoral pour, le cas échéant, mettre en place des dispositifs réglementaires de substitution.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), a également procédé à des modifications du code de l'urbanisme qui ont un effet direct :

- Elle a notamment supprimé, à effet immédiat, certains outils comme les tailles de parcelles minimales et les Coefficients d'Occupation des Sols (COS). Ces outils avaient été utilisés de manière marginale dans le PLU pour répondre à des enjeux spécifiques de ruissellement, de biodiversité et de gestion paysagère des coteaux en application du SCOT. Leur usage n'était pas contradictoire avec ce que souhaite le législateur et les enjeux spécifiques peuvent être traités par d'autres outils réglementaires.
- Le régime des lotissements a changé. La Loi ALUR organise la caducité des règles d'urbanisme régissant les lotissements quel que soit le document dans lequel elles sont rédigées.

L'OPPORTUNITÉ D'AMÉLIORER LA MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS DU PADD EN S'APPUYANT SUR L'EXPÉRIENCE DE 3 ANS DE MISE EN ŒUVRE

Cette modification trouve également sa justification dans l'intérêt d'améliorer la mise en œuvre opérationnelle du PLUI à plusieurs titres :

- La précision de la programmation avec
 - de nouveaux secteurs de mixité résidentielle,
 - une adaptation des OAP pour une mise en œuvre opérationnelle plus adaptée aux objectifs du PADD et aux contraintes urbaines,
 - des précisions dans le calibrage du commerce pour répondre aux enjeux d'équilibre et de gestion des déplacements,
 - des réajustements et nouveaux emplacements réservés pour réaliser des projets ou gérer les risques
- La gestion des règles de droit du sol pour éclaircir certaines règles, gérer la cohérence de certains dispositifs pouvant générer des erreurs d'interprétation, améliorer l'insertion paysagère du bâti sans rigidité excessive au travers d'assouplissements le cas échéant..,
- La gestion patrimoniale avec l'ajout de bâtiments d'intérêt patrimonial pour la sauvegarde desquels un changement de destination est nécessaire et l'ajout de haies à protéger.



- La correction d'erreurs matérielles résiduelles ou l'ajout d'éléments d'information ou de mises à jour d'annexes, de servitudes (périmètre AVAP).

Ces évolutions proposées relèvent exclusivement de la modification, car elles n'ont pour objet :

- ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, mais au contraire d'en renforcer la mise en œuvre ;
- 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 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.

Le plan du présent rapport de Présentation s'articule autour de 5 sections :

- 1. Gestion des évolutions du cadre juridique**
 - Ces modifications sont numérotées M 1.1 à M 1.9
- 2. Gestion des annulations du tribunal administratif de Caen**
 - Ces modifications sont numérotées M 2.1 à M 2.4
- 3. Les modifications relatives à la programmation pour une meilleure mise en œuvre du PADD**
 - Ces modifications sont numérotées M 3.1 à M 3.11
- 4. Les modifications relatives aux règles de droit des sols pour une meilleure mise en œuvre du PADD**
 - Ces modifications sont numérotées M 4.1 à M 4.8
- 5. Les nouveaux sites patrimoniaux ayant vocation à être gérés et préservés**
 - Ces modifications sont numérotées M 5.1 à M 5.2
- 6. La correction d'erreurs matérielles résiduelles et les mises à jour d'annexes ou servitudes**
 - Ces modifications sont numérotées M 6.1 à M 6.15

Note sur la recodification du livre I du code de l'urbanisme

Le livre I du code de l'urbanisme a été recodifié par ordonnance le 23 septembre 2015. Les nouvelles codifications sont entrées en vigueur le 1 janvier 2016.



Les références aux articles du livre I du code de l'urbanisme du présent rapport sont celles qui sont en vigueur après le 1 janvier 2016. Les anciennes références sont indiquées à la suite des actuelles, entre parenthèses comme suit : (ancienne référence : L.1XX)



1. Gestion des évolutions du cadre juridique

M 1.1. Gestion des conséquences de la suppression à effet immédiat des Coefficients d'Occupation du Sol (COS) et des tailles minimum de parcelles en zone UC	p 7
M 1.2. Gestion des conséquences de la suppression à effet immédiat des Coefficients d'Occupation du Sol (COS) et des tailles minimum de parcelles Zone 2AUCb à Villers-sur-Mer	p10
M 1.3. Gestion des conséquences de la suppression à effet immédiat des Coefficients d'Occupation du Sol (COS) et de la taille minimum de parcelles en zone UG et AUG	p13
M 1.4. Gestion des conséquences de la suppression à effet immédiat des Coefficients d'Occupation du Sol (COS) et de la taille minimum de parcelle en zone UT	p15
M 1.5. Éléments boisés et loi paysage : dispositions générales et article 13 toutes zones	p16
M 1.6. Nouvelles dispositions concernant les lotissements et leurs cahiers des charges	p18
M 1.7. Submersions marines : adaptation de la doctrine au regard de l'expérience	p19
M 1.8. Définition de l'extension dans les dispositions générales en application de la jurisprudence	p21
M 1.9. Extension de bâtiments non agricoles et annexes en zones A et N pour mettre en œuvre les évolutions législatives récentes	p22



M 1.1. Suppression des Coefficients d'Occupation du Sol (COS) et des tailles minimum de parcelles en zone UC

La zone UC est une zone mixte mais principalement pavillonnaire, avec quelques immeubles collectifs de faible gabarit, qui comprend 4 secteurs :

- Le secteur UCa, correspondant aux secteurs dont la densité et l'emprise au sol sont légèrement plus élevées que dans la zone UC, avec la présence possible de constructions mitoyennes,
- Le secteur UCb, dont la superficie est assez restreinte, correspond aux quartiers occupés par de grandes propriétés, principalement édifiées au début du 20ème siècle à flanc de coteau.
- Le secteur UCc, avec des constructions pavillonnaires plus basses.
- Le secteur UCd, correspondant aux secteurs, à flanc de coteaux des collines objet d'orientations d'aménagement et de programmation de gestion paysagère, présentant une sensibilité spécifique au regard de leur exposition dans le grand paysage.

Hors UCa et UCc, c'est à dire en UCb et UCd, un COS et des tailles minimales de parcelles avaient été mis en œuvre pour trois objectifs majeurs :

- limitation de l'imperméabilisation pour une meilleure gestion des ruissellements
- maintien d'un couvert arboré comme éléments de la trame verte et bleue (biodiversité)
- maintien d'un couvert arboré et du respect des échelles bâties comme éléments de la gestion paysagère : mise en œuvre de l'AOP paysagère des trois collines

La suppression des COS et taille minimum de parcelle aura un impact négatif sur Deauville (UCb et UCd) et Villers-sur-Mer (UCb), toutes deux fortement concernées par les enjeux cités ci-dessus.

Il est donc proposé de réduire les règles d'emprise au sol et d'instaurer une obligation de pleine terre en espace libre pour gérer ces enjeux.

La zone UCb de Villers est particulièrement peu dense et de surcroit quasiment totalement incluse en ZPPAUP (UCbz). Cette situation implique **une réduction à 10%** de l'emprise au sol sur Villers, tandis que sur Deauville, il est proposé de diminuer l'emprise au sol **à 25%**.

Ces nouvelles règles prennent en compte la densité constatée et ont été définies de manière à laisser des marges réelles d'évolutions du bâti.

Le règlement de la zone UC (pièce 4.3 du dossier du PLUi) est modifié ainsi :

Coefficient d'occupation du sol

AVANT

ARTICLE UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE UC, A L'EXCEPTION DES SECTEURS UCA ET UCC



- Le COS est fixé à 0,5.
14.2. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS UC_a ET UC_c
- Il n'est pas fixé de COS.
(...)

APRES

ARTICLE UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- **Non réglementé.**

Superficie minimale des terrains

AVANT

ARTICLE UC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC, A L'EXCEPTION DES SECTEURS UC_b ET UC_d

- Non réglementé

5.2. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS UC_b ET UC_d

- La superficie minimale des terrains constructibles est de :
 - 1500 m².

(...)

APRES

ARTICLE UC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- **Non réglementé.**

Emprise au sol

AVANT

ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL

9.1. DISPOSITIONS GENERALES

- **Dans la zone UC, à l'exception des secteurs UC_a et UC_d :**
 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 %.
- **Dans le secteur UC_a :**
 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45 %,
 - à l'exception des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent connaître une extension de 25% de leur emprise au sol existante (comptée avant éventuelle démolition d'un élément de la construction support de l'extension).
- **Dans le secteur UC_d :**
 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 %.

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.

APRES

ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL

9.1. DISPOSITIONS GENERALES

- **Dans la zone UC, à l'exception des secteurs UC_a et UC_d :**
 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 %.
 - **À l'exception du secteur UC_b pour la commune de Deauville où l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 %.**



- **À l'exception du secteur UCb pour la commune de Villers-sur-Mer où l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 %.**
- **Dans le secteur UCa :**
 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45 %,
 - à l'exception des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent connaître une extension de 25% de leur emprise au sol existante (comptée avant éventuelle démolition d'un élément de la construction support de l'extension).
- **Dans le secteur UCd :**
 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 %
 - **A l'exception de la commune de Deauville où l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20%.**

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.

Espaces libres et plantations

AVANT

ARTICLE UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- L'aménagement du terrain doit tenir compte des plantations existantes, en particulier des arbres de haute tige. Elles doivent être maintenues, ou, s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par des plantations équivalentes (nombre et rôle paysager).
- Les surfaces libres de toute construction et de circulation doivent être traitées en espaces verts plantés et paysagers, avec la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche (entamée de plus de 25%) de 100 m² de surface libre (1 arbre de haute tige par tranche de 70 m² de surface libre dans le secteur UCd).
- En outre, dans le secteur UCd, les plantations doivent être organisées de sorte à limiter l'impact des constructions dans le grand paysage.
- (...)

APRES

ARTICLE UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- L'aménagement du terrain doit tenir compte des plantations existantes, en particulier des arbres de haute tige. Elles doivent être maintenues, ou, s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par des plantations équivalentes (nombre et rôle paysager).
- Les surfaces libres de toute construction et de circulation doivent être traitées en espaces verts **de pleine terre** plantés et paysagers, avec la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche (entamée de plus de 25%) de 100 m² de surface libre (1 arbre de haute tige par tranche de 70 m² de surface libre dans le secteur UCd).
- En outre, dans le secteur UCd, les plantations doivent être organisées de sorte à limiter l'impact des constructions dans le grand paysage.
- (...)



M1.2. Suppression du Coefficient d'Occupation du Sol (COS) et de la taille minimum de parcelles Zone 2AUCb à Villers-sur-Mer

La zone 2AUCb de Villers sur mer, située en prolongement de la zone UCb, pose les mêmes problèmes que la zone UC avec, de plus un enjeu de « sous équipement » totalement incompatible avec la suppression du COS et de la taille minimum de parcelle.

La constructibilité de cette zone ne pourra se faire que dans le cadre d'une approche d'ensemble, lors d'une prochaine modification ou révision.

Le règlement de la zone 2 AUCb (pièce 4.3 du dossier du PLUi) est modifié ainsi :

AVANT

Cette zone, située en lisière de Villers-sur-Mer pourra connaître une ouverture à l'urbanisation lorsque les réseaux d'eau potable auront pu être réalisés.

Elle connaîtra un développement similaire à celui des autres zones d'habitat sur les coteaux, avec des constructions insérées dans leur environnement.

APRES

Cette zone, située en lisière de Villers-sur-Mer est insuffisamment équipée pour supporter une urbanisation. Les nouvelles constructions y sont interdites dans l'attente d'une modification ou d'une révision du PLU.

En revanche, l'extension des constructions existantes y est autorisée afin de permettre une gestion patrimoniale des bâtiments existants, à condition de ne pas constituer une extension de l'urbanisation au titre de la loi Littoral.

Occupations du sol interdites et occupations du sol soumises à condition

AVANT

ARTICLE 2AUCB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
 - Quelle que soit leur destination,
 - Et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à vocation d'entrepôts ;
- Les dépôts de matériaux et de déchets, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois ;
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- Les éoliennes ;
- Les abris de fortune.

ARTICLE 2AUCB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Les « locaux accessoires », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.

- **Toutes les constructions, installations et aménagements ne pourront être autorisés que lorsque les**



équipements nécessaires, en particulier pour l'eau potable, auront été réalisés à proximité immédiate de la zone.

- 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 n'excède pas :
 - 1000 m² pour les constructions destinées au commerce.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
 - à la construction de bâtiments autorisés sur la zone,
 - ou à la réalisation d'aménagements publics (hydrauliques, paysagers, infrastructures routières, espace public, etc.)

APRES

ARTICLE 2AUCB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ~~Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,~~
 - ~~Quelle que soit leur destination,~~
 - ~~Et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,~~
- ~~Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;~~
- ~~Les constructions destinées à l'industrie ;~~
- ~~Les constructions à vocation d'entrepôts ;~~
- **Toutes les nouvelles constructions quel qu'en soit l'usage**
- Les dépôts de matériaux et de déchets, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois ;
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- Les éoliennes ;
- Les abris de fortune.

ARTICLE 2AUCB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Les « locaux accessoires », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.

- **A condition de ne pas constituer une extension de l'urbanisation au sens de la loi Littoral :**
 - **Les extensions des constructions destinées à l'habitation desservies par les réseaux**
 - Les **extensions** des 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 n'excède pas :~~
 - ~~— 1000 m² pour les constructions destinées au commerce.~~
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
 - à **l'extension** des constructions de bâtiments autorisés sur la zone,
 - ou à la réalisation d'aménagements publics (hydrauliques, paysagers, infrastructures routières, espace public, etc.)



Superficie minimale des terrains

AVANT

ARTICLE 2AUCB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- La superficie minimale des terrains constructibles est de :
1500 m².

(...)

APRES

ARTICLE 2AUCB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

Coefficient d'occupation du sol

AVANT

ARTICLE 2 AUCB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le COS est fixé à 0,5.

APRES

ARTICLE 2AUCB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



M 1.3. Suppression du Coefficient d'Occupation du Sol (COS) et de la taille minimum de parcelle en zones UG et 1AUG

La zone UG couvre les centres bourgs des communes rurales. Le COS intervenait ici comme outil de régulation permettant de faire prévaloir une trame morphologique traditionnelle, c'est à dire un rythme des implantations et des formes urbaines cohérentes avec le bâti typique de ces bourgs souvent de faible gabarit, et où le couvert arboré joue un rôle essentiel.

En effet, en fonction de la configuration des parcelles, et de leur taille, les impacts des règles concernant les retraits en différentes limites de propriété sont plus ou moins sensibles. Pour des grandes parcelles le simple jeu des règles d'emprise au sol, de retrait des limites et de hauteur ne suffisait pas à maîtriser des implantations « disproportionnées ».

Avec la suppression du COS, l'objectif n'est pas tant de limiter la constructibilité que de faire prévaloir la qualité patrimoniale de ces bourgs.

Le dispositif de substitution proposé réside donc simplement dans la précision de l'objectif inscrit à l'article 11.2 concernant l'aspect extérieur des constructions :

Ainsi l'objectif de référence à l'architecture du pays normand, devra être mis en œuvre « **tant dans l'aspect extérieur que dans les volumes, le mode d'implantation et le couvert arboré** »

Le règlement des zones UG et 1 AUG (pièce 4.3 du dossier du PLUi) est modifié ainsi :

Coefficient d'occupation du sol

AVANT

ARTICLE UG14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le COS est fixé à 0,5.

ARTICLE 1AUG14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le COS est fixé à 0,5.

APRES

ARTICLE UG14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- **Non réglementé.**

ARTICLE 1AUG14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- **Non réglementé.**

Aspect extérieur

AVANT

ARTICLE UG 11.2. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS

11.2.1. STYLE ARCHITECTURAL

Les nouvelles constructions doivent se référer à l'architecture du pays normand



ARTICLE 1AUG 11.2. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS

11.2.1. STYLE ARCHITECTURAL

Les nouvelles constructions doivent se référer à l'architecture du pays normand

APRES

ARTICLE UG 11.2. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS

11.2.1. STYLE ARCHITECTURAL

Les nouvelles constructions doivent se référer à l'architecture du pays normand, **tant dans l'aspect extérieur que dans les volumes, le mode d'implantation et le couvert arboré.**

ARTICLE 1AUG 11.2. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS

11.2.1. STYLE ARCHITECTURAL

Les nouvelles constructions doivent se référer à l'architecture du pays normand, **tant dans l'aspect extérieur que dans les volumes, le mode d'implantation et le couvert arboré.**



M1.4. Suppression du Coefficient d'Occupation du Sol (COS) et de la taille minimum de parcelle en zone UT

La zone UT correspond à la presqu'île de la Touques à Deauville qui fait l'objet d'une opération d'aménagement.

Les objectifs de surface plancher maximale s'apparentent à un COS et sont supprimés sans qu'il y ait lieu de recourir à un dispositif de substitution. En effet, les objectifs de maîtrise de l'aménagement peuvent être mis en œuvre dans le cadre des cahiers des charges de cession de terrains de cette opération sous maîtrise d'ouvrage publique.

Le règlement de la zone UT (pièce 4.3 du dossier du PLUi) est modifié ainsi :

Coefficient d'occupation du sol

AVANT

ARTICLE UT14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. DANS LE SECTEUR UT-F

- Surface de plancher maximale de 35 780 m²

14.2. DANS LE SECTEUR UT-P

- Surface de plancher maximale de 1440 m²

14.3. DISPOSITION PARTICULIERE

- Après l'achèvement de la ZAC, le COS sera limité à celui qui résulte de la répartition des surfaces plancher autorisées ci-dessus.

APRES

ARTICLE UT14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- **Non réglementé.**



M1.5. Éléments boisés et loi paysage : dispositions générales et article 13 toutes zones

La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt modifie dans son article 25 le code de l'urbanisme dans l'article L 123-1-5-II-2° (nouvelles références : article L 151-19 pour les motifs paysagers et article L 151-23 pour les motifs écologiques) qui gère les éléments de paysage à protéger:

- « 2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L 130-1 ; »
- Cet article L 113-2 est celui qui gère les Espaces Boisés Classés (EBC).

Les dispositions générales et l'ensemble des articles 13 du règlement (pièce 4.3 du dossier du PLUi) sont modifiés ainsi :

Dispositions Générales

AVANT

DISPOSITION GENERALES : ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

- Ces éléments de paysage, identifiés au plan de zonage, sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme.
- En application de l'article R. 421-23 h), les travaux ayant pour objet de les modifier ou les supprimer sont soumis à déclaration préalable.
- Les modalités de leur protection sont définies par les articles 13 des règlements de zones.

APRES

DISPOSITIONS GENERALES : ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

- Ces éléments de paysage, identifiés au plan de zonage, sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.
- En application de l'article R. 421-23 h), les travaux ayant pour objet de les modifier ou les supprimer sont soumis à déclaration préalable.
- Les modalités de leur protection sont définies par les articles 13 des règlements de zones.
- **Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme (ancienne référence : L 130-1) qui concerne les espaces boisés classés.**

Espaces libres et plantations

Cette modification législative impacte également les articles 13.1 du règlement de l'ensemble des zones, modifiés comme suit (exemple pour la zone UA) :



AVANT

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

(...)

13.2. ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - elle peut être refusée pour des motifs d'ordre historique, paysager ou écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

APRES

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

(...)

13.2. ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Les Espaces boisés classés identifiés au plan de zonage (art L. 113-1) et les espaces boisés identifiés comme éléments de paysage protégés au titre de l'article L. 151-19 (ancienne référence : L. 123-1-5 III 2°) du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme (ancienne référence : L. 130-1).



M1.6. Règlements de lotissements:

La Loi ALUR organise la caducité des règles d'urbanisme régissant les lotissements quel que soit le document dans lequel elles sont rédigées.

Ces règles étaient caduques après 10 ans avec une possibilité de dérogation.

La loi ALUR a également supprimé cette possibilité, autrefois dévolue aux co-lotis, de demander le maintien de ces règles ; dans le cas où ce maintien aurait été obtenu antérieurement à la loi, il a cessé à compter du 27 mars 2014 **nouv. art. L.442-9 du Code de l'urbanisme**).

Ces modifications législatives impliquent de modifier les dispositions générales du règlement ainsi que l'annexe concernant les lotissements

Les dispositions générales et l'annexe « lotissements » (pièce 4.3 du dossier du PLUi) sont modifiés ainsi :

Dispositions Générales

AVANT

DISPOSITIONS GENERALES 7. REGLEMENTS DES LOTISSEMENTS

- Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 10 ans sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction, la plus stricte des deux règles sera applicable.
- Au-delà de 10 ans, en application de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme, les règles du lotissement ne demeurent applicables que si la majorité des colotis a demandé le maintien de ces règles.
- Les lotissements dont les règles sont maintenues sont listés dans les annexes du présent PLU.

APRES

DISPOSITIONS GENERALES 7. REGLEMENTS DES LOTISSEMENTS

- Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement, un cahier des charges ou autre document adossé au lotissement de plus de 10 ans sont caduques conformément à la loi ALUR entrée en vigueur le 27 mars 2014.
- De manière transitoire, seuls les règlements de lotissement qui avaient été dûment approuvés par la collectivité avant le 27 mars 2014 restent opposables dans la période limitée à 10 ans.

Annexes : lotissements

Les règles des lotissements de plus de 10 ans ne pouvant être maintenues, l'annexe 5.4 est supprimée.

Cette annexe concerne deux lotissements :

Nom du lotissement	Commune	Date d'enregistrement en mairie
Saint Christophe	Bénerville-sur-Mer	Arrêté préfectoral du 29.09.1965
Les Vaux	Trouville-sur-Mer	Courrier du 05.01.2012



M1.7. Submersions marines : adaptation à la doctrine DDTM

Ne pas définir la vulnérabilité en précisant qu'elle peut être réduite par création d'une zone refuge de surface limitée, tel que cela est fait actuellement, pour prendre en compte la doctrine DDTM au cas par cas et suivant les évolutions de la jurisprudence.

Les dispositions générales et l'article 1 des zones UA, UB, UC et N (pièce 4.3 du dossier du PLUi) sont modifiés ainsi :

AVANT

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans une zone de 100 mètres derrière un ouvrage ou un cordon dunaire jouant un rôle de protection contre les submersions :
 - les nouvelles constructions, sauf :
 - les annexes non destinées à l'habitation ;
 - les bâtiments nécessitant la proximité de la mer ;
 - les travaux de mise aux normes ;
 - les changements de destination, sauf s'ils entraînent une réduction de la vulnérabilité ;
 - les extensions des constructions existantes créant plus de 20 m² de surface plancher, sauf si elles entraînent une réduction de la vulnérabilité ;
 - les reconstructions après sinistre ;
 - les clôtures formant un obstacle aux écoulements ;
 - les sous-sols ;
- .../...

APRES

DISPOSITIONS GENERALES ET ARTICLE 1 DES ZONES UA, UB, UC ET N

- Dans la bande de précaution derrière un ouvrage ou un cordon dunaire jouant un rôle de protection contre les submersions marines :
 - Les aménagements (lotissement,...) ;
 - Les nouvelles constructions, sauf :
 - les extensions (moins de 10 m² SP) d'adaptation (accessibilité PMR, mise aux normes, sécurité...) des constructions existantes ;
 - la création d'une zone refuge (moins de 20 m² SP, à l'étage) pour une construction de plain-pied ;
 - les travaux (sans augmentation de la surface de plancher) de restructuration, d'entretien, de réfection ;
 - les constructions ou installations exigeant la proximité immédiate de l'eau au sens de la loi Littoral, sous condition de niveau de plancher situé 1 m au-dessus du terrain naturel ou à plus de 20 cm au-dessus du niveau de référence centennal ;
 - les reconstructions après sinistre non liés à l'aléa submersion, sous condition de niveau de plancher situé 1 m au-dessus du terrain naturel ou à plus de 20 cm au-dessus du niveau de référence centennal ;
 - les infrastructures et constructions (sans hébergement) destinées à valoriser le



milieu naturel, sous condition de niveau de plancher situé 1 m au-dessus du terrain naturel ou à plus de 20 cm du niveau de référence centennal ;

- les changements de destination sans création d'hébergement ;
- les clôtures permettant le libre écoulement des eaux ;
- les extensions non destinées à l'adaptation (cf. ci avant), y compris les vérandas, d'une construction existante ;
- la création d'une annexe ;
- les constructions et extensions des constructions nécessaires à l'amélioration des prestations des campings existants ;
- la création et l'extension d'ERP ;
- un nouveau siège d'exploitation agricole :
- la construction ou l'extension d'un bâtiment agricole destiné ou non à l'hébergement (hommes ou animaux) ;
- les changements de destination avec création d'hébergement ;
- les affouillements, piscines non couvertes, plans d'eau, bassins ;



M1.8. Définition de l'extension dans les dispositions générales

Le règlement définit une extension comme un agrandissement de la construction existante accolé à celle-ci, dans son prolongement vertical, et/ou horizontal, quelle que soit sa taille. « quelle que soit sa taille » est contradictoire avec la jurisprudence qui fait prévaloir la notion de subsidiarité de l'extension par rapport au bâtiment auquel l'extension de rapporte.

Les dispositions générales (pièce 4.3 du dossier du PLUi) sont modifiés ainsi :

Dispositions Générales

AVANT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES / 8. DÉFINITIONS

EXTENSION

- Une extension est un agrandissement de la construction existante accolé à celle-ci, dans son prolongement vertical, et/ou horizontal, quelle que soit sa taille.

APRES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES / 8. DÉFINITIONS

EXTENSION EN ZONES URBAINES OU A URBANISER

- Une extension est un agrandissement de la construction existante accolé à celle-ci, dans son prolongement vertical, et/ou horizontal, quelle que soit sa taille.

EXTENSION EN ZONE A, N ET POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA LOI LITTORAL

- Une extension est un agrandissement de la construction existante accolé à celle-ci, dans son prolongement vertical, et/ou horizontal, **dont la dimension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant**



M1.9. Extension de bâtiments non agricoles et annexes en zones A et N

Lors de l'élaboration du PLUI, la gestion des bâtiments à usage d'habitation en zone A impliquait de « pastiller » lesdites habitations, car la vocation de la zone A était strictement agricole et le règlement ne pouvait prévoir de règles pour cette destination.

Le législateur a souhaité tenir compte de cette difficulté pour permettre aux propriétaires d'un bien existant de le faire évoluer dans le cadre d'une gestion patrimoniale (entretien, adaptation aux usages, valorisation..)

Après l'entrée en vigueur de la loi ALUR, l'article 25 VI de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, publiée le 14 octobre 2014, a porté modification du code de l'urbanisme et autorise désormais l'extension des bâtiments d'habitation situés en zones agricoles ou naturelles (N ou A), dès lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement du PLU devra alors préciser les conditions qui permettent la compatibilité de ces extensions avec le caractère de la zone dans laquelle elles se situent.

L 151-11 (ancienne référence : L 123-1-5-II-6°)

*« Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6° (soit les STECAL), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes** permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime »*

Les dispositions générales sont modifiées concernant la définition des annexes. Le règlement encadre déjà la zone d'implantation au travers des articles 6 et 7. L'article 2 est modifié pour admettre extensions et annexes sous conditions. L'article 8 est modifié pour définir une zone d'implantation à l'intérieur de laquelle annexes et extensions doivent se situer. L'emprise et la densité sont encadrées par une modification de l'article 9 et les hauteurs par une modification de l'article 10.1.

Le règlement est modifié comme suit:

Dispositions Générales

AVANT

DISPOSITIONS GENERALES 8. DEFINITIONS

ANNEXE

- *Partie non accolée à la construction principale, accessoire à celle-ci, et dont la superficie ne peut excéder 20 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol. Toute construction d'une superficie supérieure, même si elle est accessoire, ne sera pas considérée comme une annexe. Elle devra respecter les dispositions applicables aux constructions (construction non accolée) ou aux extensions (construction accolée).*



APRES

DISPOSITIONS GENERALES 8. DEFINITIONS

ANNEXE

- Partie non accolée à la construction principale, accessoire à celle-ci, et dont la superficie ne peut excéder :
 - 20 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol **pour les zones urbaines et à urbaniser**
 - **50 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol pour les zones agricoles et naturelles**
- Toute construction d'une superficie supérieure, même si elle est accessoire, ne sera pas considérée comme une annexe. Elle devra respecter les dispositions applicables aux constructions (construction non accolée) ou aux extensions (construction accolée).

Occupations du sol soumises à conditions particulières des zones A et N

AVANT

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUTE LA ZONE A

.../...

- Les travaux d'entretien, de rénovation, et de confortation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, même non situées en continuité d'une zone U.

.../...

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

.../...

- Les travaux d'entretien, de rénovation, et de confortation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, même non situées en continuité d'une zone U.

.../...

APRES

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUTE LA ZONE A

.../...

- Les travaux d'entretien, de rénovation, confortation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, mais non situées en continuité d'une zone U
- **Les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition :**
 - **que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**
 - **qu'elles respectent les règles d'emprise au sol de hauteur, d'implantation et de densité fixées au règlement**
 - **qu'elles ne constituent pas une extension de l'urbanisation au sens de la loi Littoral.**

Par ailleurs, les annexes autorisées en zone A ne pourront ultérieurement être transformées en



nouveaux logements.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

.../...

- Les travaux d'entretien, de rénovation, confortation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, mais non situées en continuité d'une zone U
- **Les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition :**
 - **que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**
 - **qu'elles respectent les règles d'emprise au sol de hauteur, d'implantation et de densité fixées au règlement**
 - **qu'elles ne constituent pas une extension de l'urbanisation au sens de la loi Littoral**

Par ailleurs, les annexes autorisées en zone N ne pourront ultérieurement être transformées en nouveaux logements.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain des zones A et N

Il est proposé de limiter à un rayon de 30 m le secteur d'implantation possible des extensions et annexes. L'objectif est tout d'abord de conserver une compacité de l'ensemble construit afin d'éviter un effet mitage qui nuirait soit au paysage soit générerait des conflits d'usage potentiel avec l'agriculture : Il faut rappeler ici que ce n'est pas un enjeu de consommation d'espace agricole puisque par principe le dispositif concerne des constructions à usage d'habitation situées sur une parcelle qui n'a pas d'objet agricole.

De plus, cette distance permet de mieux cibler l'intérêt de l'annexe qui à moins de 30 m participe du fonctionnement de la construction. En effet, qu'il s'agisse d'un abri jardin dans lequel sont entreposés matériel de jardinage, mobilier de jardin... ; ou d'un garage, cette distance maximale permet un usage courant facilité qui impliquera entretien et utilité pérenne. Or, la création d'une annexe ne doit ni donner lieu à changement d'usage ni abandon progressif.

En revanche, 30 m sont nécessaires pour répondre à des enjeux de contextes topographiques et architecturaux en fonction de la taille et de l'implantation de l'habitation à laquelle ces annexes se rapportent. La qualité du bâti et des gabarits parfois imposants implique de traiter ces annexes dans une perspective de rythme et de rapport hauteur (limitée) et distance (par rapport à une maison plus haute et large) qui n'aboutit pas à ce que l'annexe soit perçue comme une excroissance altérant la proportionnalité du bâti principal.

AVANT

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN



- Non réglementé.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Non réglementé.

APRES

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Extensions et annexes doivent être entièrement implantées dans une zone de 30 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal, sous réserves d'être en continuité et de ne pas constituer une extension de l'urbanisation au sens de la loi Littoral.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Extensions et annexes doivent être entièrement implantées dans une zone de 30 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal, sous réserves d'être en continuité et de ne pas constituer une extension de l'urbanisation au sens de la loi Littoral.

Emprise au sol des zones A et N

L'objectif est de limiter les conflits d'usage et une augmentation significative de population dans l'espace agricole. La notion d'extension, bien précisée par le Conseil d'Etat au travers de la subsidiarité, répond à cet enjeu dans un contexte local où aucun siège d'exploitation ne peut être impacté dans la mise en œuvre de la réciprocité des servitudes.

Afin de préciser l'enjeu de subsidiarité de l'extension et de prendre en compte les enjeux issus de la loi Littoral et impacts sur l'agriculture au travers d'éventuels conflits d'usage, l'emprise au sol doit être limitée au regard de l'emprise au sol du bâtiment principal.

Concernant les annexes, le plafond à 50 m² a été établi au regard de l'historique des demandes et de la typologie des constructions présentes en A et N. Un des enjeux principaux est la création de garage pour deux voitures pour les maisons importantes ainsi que pour le stockage du matériel nécessaire à l'entretien des grandes propriétés présentes dans les zones A et N.

Mais ce plafond de 50m² s'applique conjointement avec celui généré par la limitation de la densité (surface plancher /superficie du terrain) et à condition de ne pas constituer une extension de l'urbanisation au sens de la loi Littoral. Ainsi, la capacité à atteindre le plafond de 50m² pour réaliser une annexe sera étudiée en prenant en compte l'environnement bâti existant.

Enfin, la loi fait obligation de définir une densité qui permet une éventuel écrêtement sur des parcelles ou des constructions dont la taille aboutirait à un potentiel excessif.

Ainsi la densité plafonne et interdit de cumuler extensions et annexes dans des proportions importantes.

AVANT

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

9.1. DANS LA ZONE A, A L'EXCEPTION DES SECTEURS ASB ET ANH

- Non réglementé



9.2. DANS LE SECTEUR ASB

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de la partie de terrain située en Asb. (rappel article 2.2. : la construction ne doit pas constituer une extension de l'urbanisation)

9.3. DANS LE SECTEUR ANH

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 %.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

9.1. DANS LA ZONE N, A L'EXCEPTION DES SECTEURS NL ET NSB

- Non réglementé

9.2. DANS LE SECTEUR NSB

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de la partie de terrain située en Nsb. (rappel article 2.2.1 : la construction ne doit pas constituer une extension de l'urbanisation)

9.3. DANS LE SECTEUR NL

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5 % de la partie de terrain située en NI.

APRES

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

9.1. DANS LA ZONE A, A L'EXCEPTION DES SECTEURS ASB ET ANH

- Non réglementé **sauf pour l'extension de construction à usage d'habitation et les annexes dans les conditions fixées à l'article 2.** Pour ces constructions :
 - l'extension est limitée à :
 - 30% de l'emprise au sol constitutive de surface plancher de la construction principale à usage d'habitation, que l'extension soit réalisée en une ou plusieurs fois.
 - l'emprise au sol des annexes créées **est limitée à** :
 - 50 m² au total réalisées en une ou plusieurs fois, à l'exception de la réalisation d'une piscine non couverte (hors local technique) qui n'entre pas dans cette limitation
 - De plus la densité de ces extensions et annexes [soit le rapport entre la surface plancher et la superficie du terrain (Art R111-21 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015)] ne devra pas excéder le coefficient résultant du calcul suivant rapporté à la superficie du terrain :

Densité s'appliquant palier par palier : Pour un terrain de + de 1 600 m ² , 5 niveaux de densité ventilés par tranche sont appliqués	densité = rapport entre surface plancher et superficie du terrain
de 0 à 400 m ² de terrain	0,2
de 401 m ² à 800 m ² de terrain	0,1
de 801 m ² à 1200 m ² de terrain	0,05
de 1201 m ² à 1600 m ² de terrain	0,03
PLUS DE 1601 m ² de terrain	0,001

Ainsi, par exemple pour un terrain de 950 m² la densité maximale correspond à $(400 \times 0,2) + (400 \times 0,1) + (150 \times 0,05) = 127,5 \text{ m}^2$. Si 50 m² sont dévolus aux annexes le potentiel restant est de 77 m² de surface plancher soit sur 2 niveaux une emprise au sol de 38,5 m² par exemple. Cela suppose que la construction principale développe une emprise de 130 m²



car sinon ce sont les 30% d'emprise qui limiteront la constructibilité en plafonnant la densité. Ainsi, soit l'emprise au sol, soit la densité pondère le potentiel en fonction de la configuration du bâti ou de la parcelle.

9.2. DANS LE SECTEUR ASB

.../...

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

9.1. DANS LA ZONE N, A L'EXCEPTION DES SECTEURS NL ET NSB

- Non réglementé sauf pour l'extension de construction à usage d'habitation et les annexes dans les conditions fixées à l'article 2. Pour ces constructions :
 - l'extension est limitée à :
 - 30% de la surface de plancher constitutive d'emprise au sol de la construction principale à usage d'habitation, que l'extension soit réalisée en une ou plusieurs fois.
 - l'emprise au sol des annexes créées est limitée à :
 - 50 m² au total réalisées en une ou plusieurs fois, à l'exception de la réalisation d'une piscine non couverte (hors local technique) qui n'entre pas dans cette limitation
 - De plus la densité de ces extensions et annexes [soit le rapport entre la surface plancher et la superficie du terrain (Art R111-21 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015)] ne devra pas excéder le coefficient résultant du calcul suivant rapporté à la superficie du terrain :

Densité s'appliquant palier par palier : Pour un terrain de + de 1 600 m ² , 5 niveaux de densité ventilés par tranche sont appliqués	densité = rapport entre surface plancher et superficie du terrain
de 0 à 400 m ² de terrain	0,2
de 401 m ² à 800 m ² de terrain	0,1
de 801 m ² à 1200 m ² de terrain	0,05
de 1201 m ² à 1600 m ² de terrain	0,03
PLUS DE 1601 m ² de terrain	0,001

cf. explication ci avant pour la zone A

9.2. DANS LE SECTEUR NSB

.../...

Hauteurs des zones A et N

La réglementation de la hauteur vise à assurer l'insertion architecturale et paysagère de l'extension, adaptée au contexte morphologique du bâti traditionnel du territoire. L'objectif est



d'assurer une extension dont le volume est cohérent avec l'existant, ce que la limitation de la hauteur par rapport à l'existant permet. Il est toutefois nécessaire d'apporter une limite de hauteur dans les zones A et N, tandis que les secteurs Asb et Nsb peuvent supporter une hauteur plus importante.

Il est apparu que la limitation à 8 mètres n'est pas adaptée à la réalité du bâti existant et ne participe pas à l'objectif de qualité architecturale et paysagère valorisant les formes bâties traditionnelles.

Pour Asb et Nsb, voir M2.1

AVANT

ARTICLE A10.1. DISPOSITIONS GENERALES DANS LA ZONE A, A L'EXCEPTION DU SECTEUR ANH

.../...

- La hauteur plafond des constructions destinées à l'exploitation agricole, hors éléments techniques de superstructure, est limitée à :
 - 12 mètres.
- La hauteur plafond des extensions ou des autres constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :
 - l'héberge de la construction existante en cas d'extension, sans pouvoir excéder 8 m et 2 niveaux (R+1 comble).

ARTICLE N10.1. DANS LA ZONE N, A L'EXCEPTION DES SECTEURS NR, NM, NL, NP ET NC

- La hauteur plafond des constructions destinées à l'exploitation agricole, hors éléments techniques de superstructure, est limitée à :
 - 12 mètres.
- La hauteur plafond des extensions ou des autres constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :
 - l'héberge de la construction existante en cas d'extension
 - sans pouvoir excéder 8 m et 2 niveaux (R+1 comble).

.../...

APRES

ARTICLE A10.1. DISPOSITIONS GENERALES DANS LA ZONE A, A L'EXCEPTION DES SECTEURS Anh ET Asb

.../...

- La hauteur plafond des constructions destinées à l'exploitation agricole, hors éléments techniques de superstructure, est limitée à :
 - 12 mètres.
- La hauteur plafond des extensions ou des autres constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :
 - l'héberge de la construction existante en cas d'extension
 - sans pouvoir excéder 9 m et pour les annexes, 6 m en cas de toiture à pente et 4 m en cas de toiture terrasse.

ARTICLE N10.1. DANS LA ZONE N, A L'EXCEPTION DES SECTEURS Nsb, Nr, Nm, NI, Np et Nc

- La hauteur plafond des constructions destinées à l'exploitation agricole, hors éléments techniques de superstructure, est limitée à :
 - 12 mètres.
- La hauteur plafond des extensions ou des autres constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :



- l'héberge de la construction existante en cas d'extension
- **sans pouvoir excéder 9 m et pour les annexes, 6 m en cas de toiture à pente et 4 m en cas de toiture terrasse.**

.../...



2. Gestion des annulations du tribunal administratif de Caen

M 2.1. Secteurs Asb et Nsb	p 32
M 2.2. Secteurs NI non situés en continuité de zones U	p 45
M 2.3. Ecoparc Tourgeville	p 48
M 2.4. Zonage UCz à Trouville-sur-Mer	p 51



M2.1. Secteurs Asb et Nsb

Ces secteurs avaient pour vocation de constater des ensembles bâtis existants cohérents et denses mais ne constituant pas des agglomérations ou villages au sens de la loi Littoral.

L'objectif était d'y admettre des extensions des constructions, ou le cas échéant, des nouvelles constructions qui ne constitueraient pas une extension de l'urbanisation au sens de la loi Littoral.

- Le dispositif impliquait :
 - la mise en œuvre de cette condition à l'article 2 du règlement,
 - des règles d'implantation /emprises publiques (voies),
 - des règles d'implantation /limites séparatives,
 - que l'emprise au sol des constructions ne pouvait excéder 15 % de la partie de terrain située en Asb ou Nsb,
 - que la hauteur n'était pas réglementée, compte tenu de la disposition limitative liée à la loi Littoral qui impliquait logiquement une hauteur inférieure ou égale aux constructions voisines.

Si le tribunal a validé le dispositif pour gérer l'absence d'extension de l'urbanisation, il a en revanche remis en cause l'absence de règles de hauteur particulières pour les constructions dans les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

La loi ALUR a intégré une nouvelle notion : celle du caractère exceptionnel des STECAL qu'il convient de prendre en compte dans la modification.

Article L 151-13 du code de l'urbanisme (ancienne référence : L 123-1-5) :

***A titre exceptionnel**, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions **de hauteur**, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

Il s'agit donc de compléter le règlement sur les hauteurs et de prendre en compte la nouvelle disposition de la loi ALUR relative au caractère exceptionnel des STECAL.

A cette fin, la possibilité d'admettre des extensions pour les constructions non agricoles en zone N nous permet de redéfinir ces zones Nsb ou Asb dont l'intérêt ne subsiste que pour des constructions ponctuelles insérées dans le secteur et non susceptibles de constituer une extension de l'urbanisation.

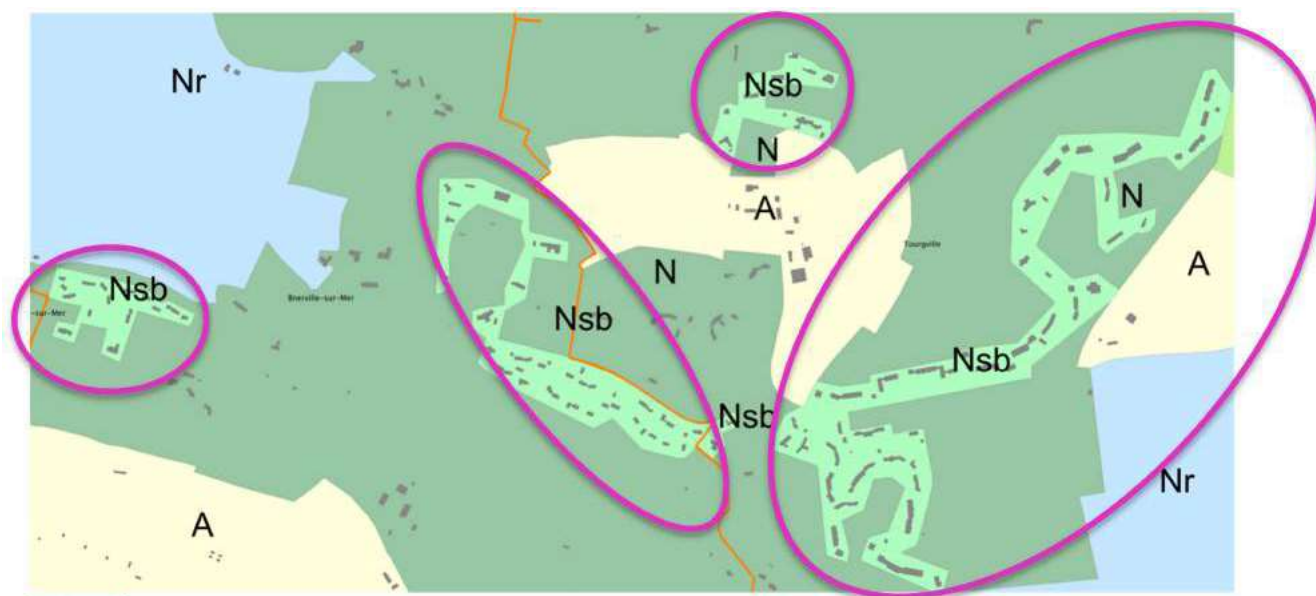
Certains secteurs sont donc purement et simplement supprimés, et d'autres sont redimensionnés en tenant compte de l'implantation du bâti afin de limiter tout impact sur l'espace agricole.



Suppression de secteurs Nsb au plan de zonage

- Bénerville-sur-Mer / Tourgeville

AVANT

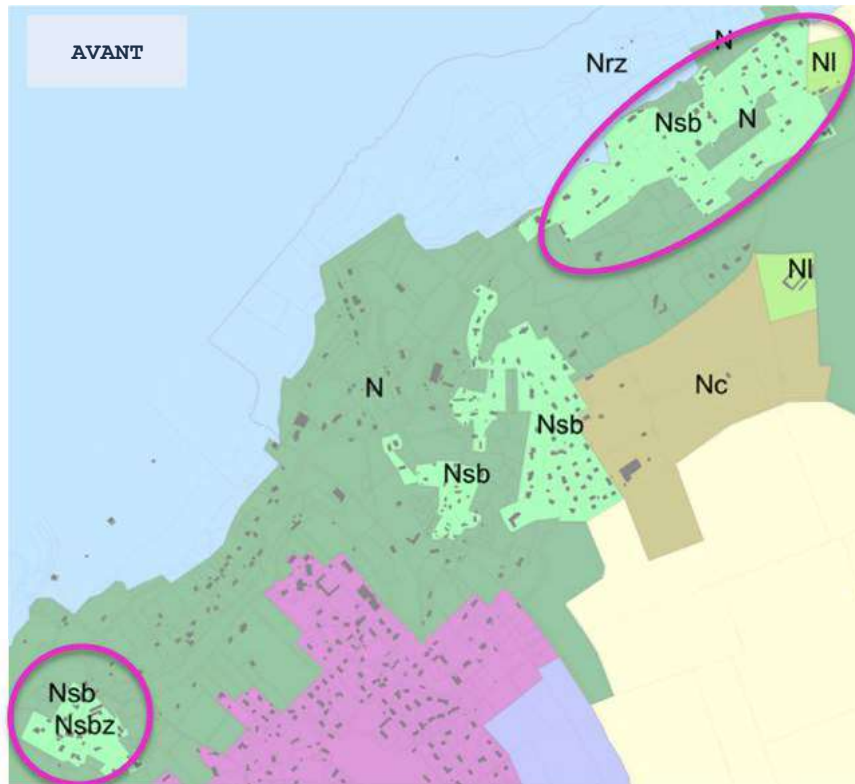


APRES

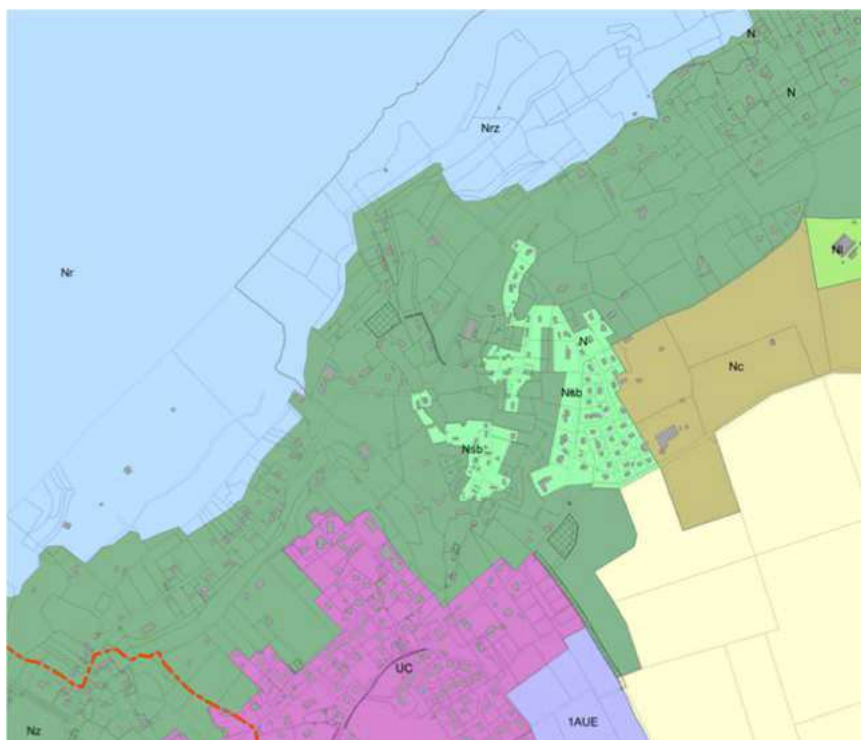




- Trouville-sur-Mer / Villerville



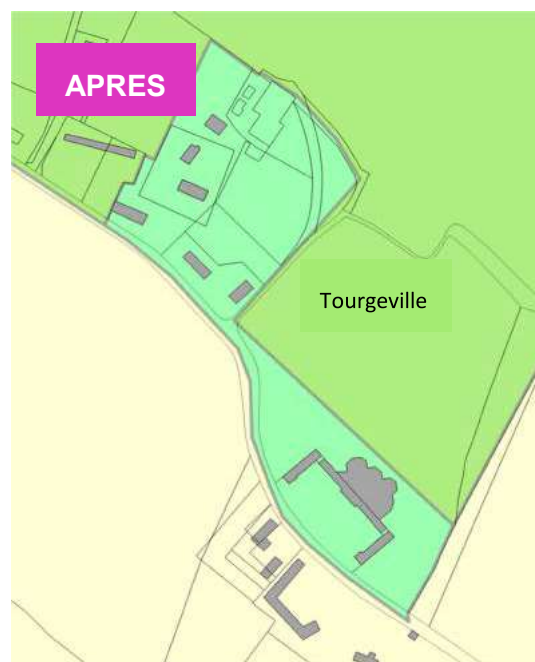
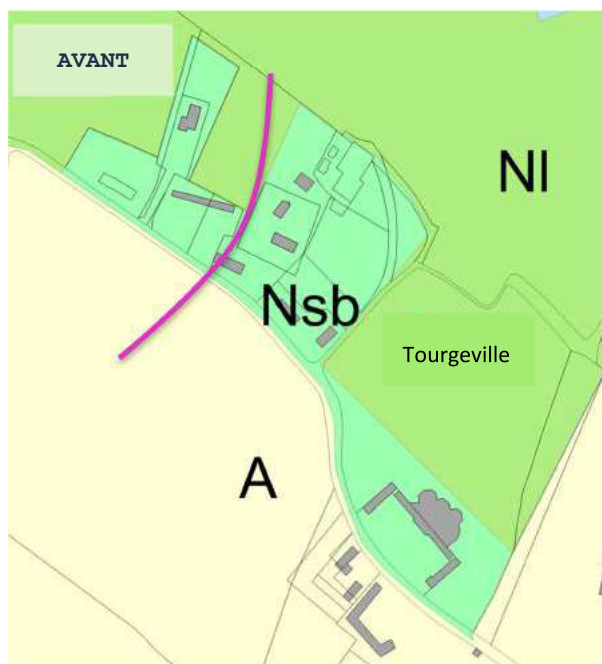
APRES



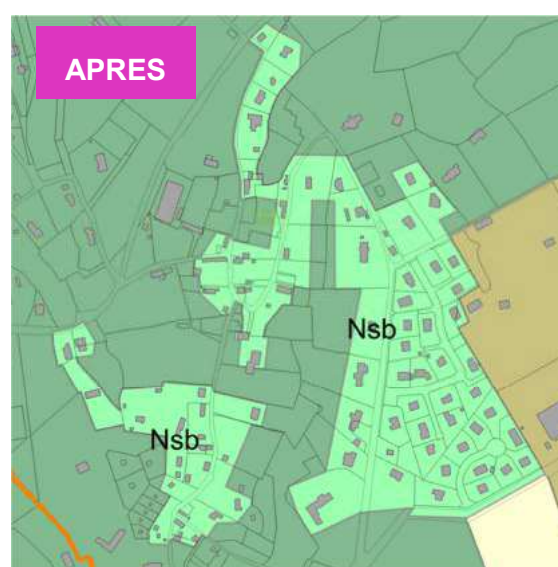
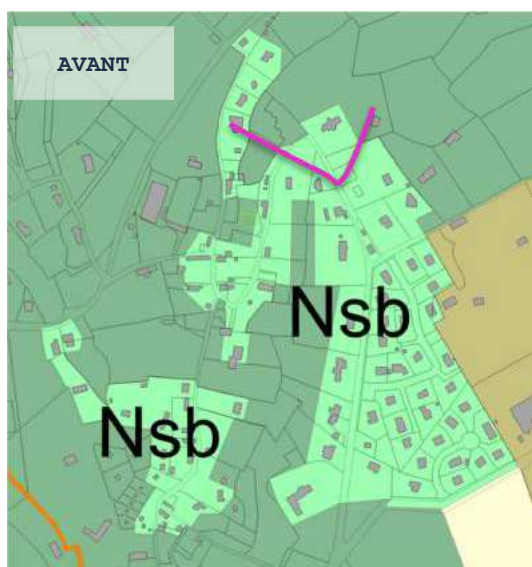


redimensionnement de secteurs Nsb au règlement graphique (plan de zonage)

- Tourgeville / Saint-Arnoult (secteur club house du Golf)



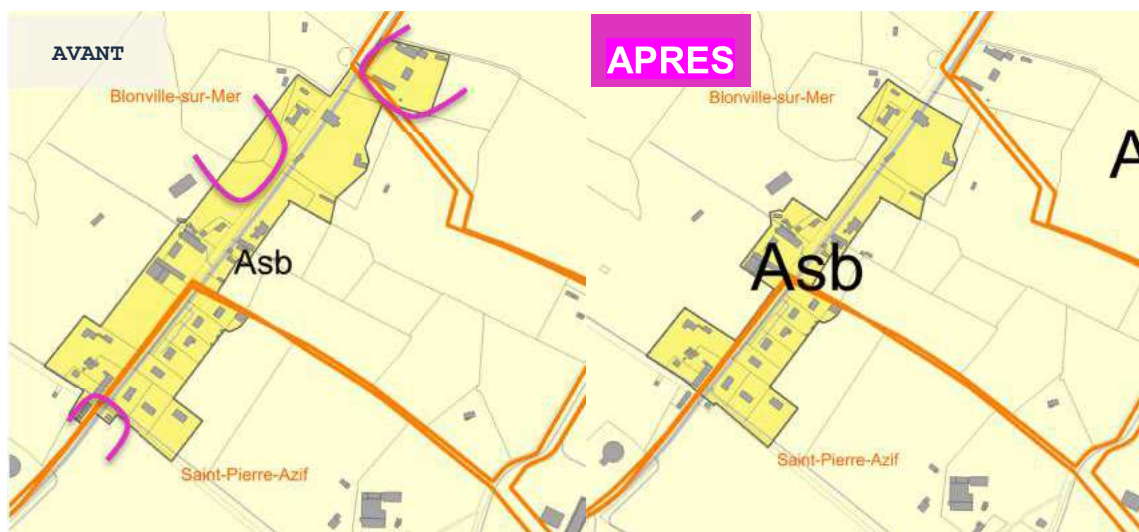
- Villerville



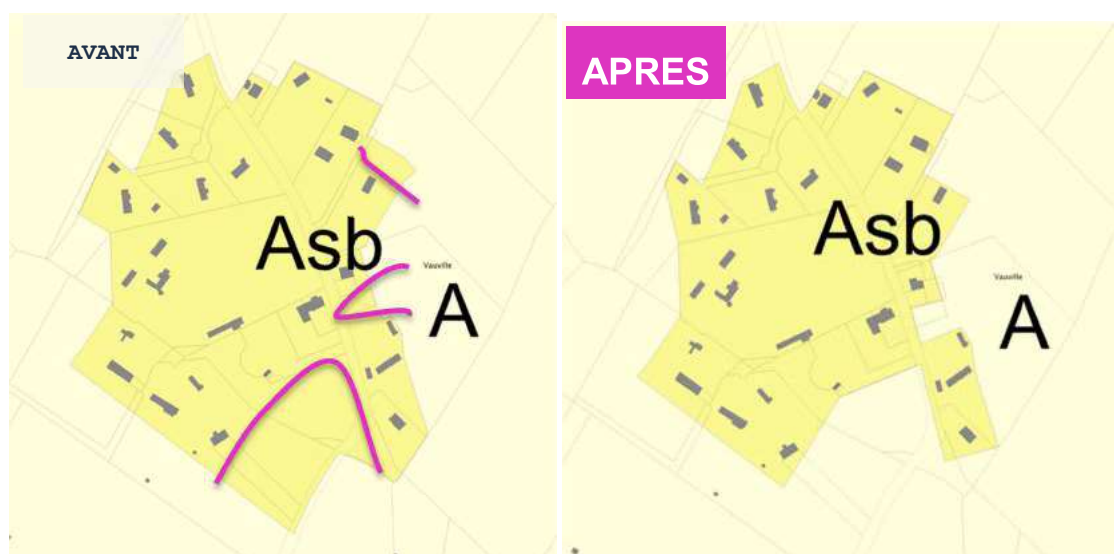


redimensionnement de secteurs Asb au règlement graphique (plan de zonage)

- Blonville / Vauville / Saint-Pierre-Aizf



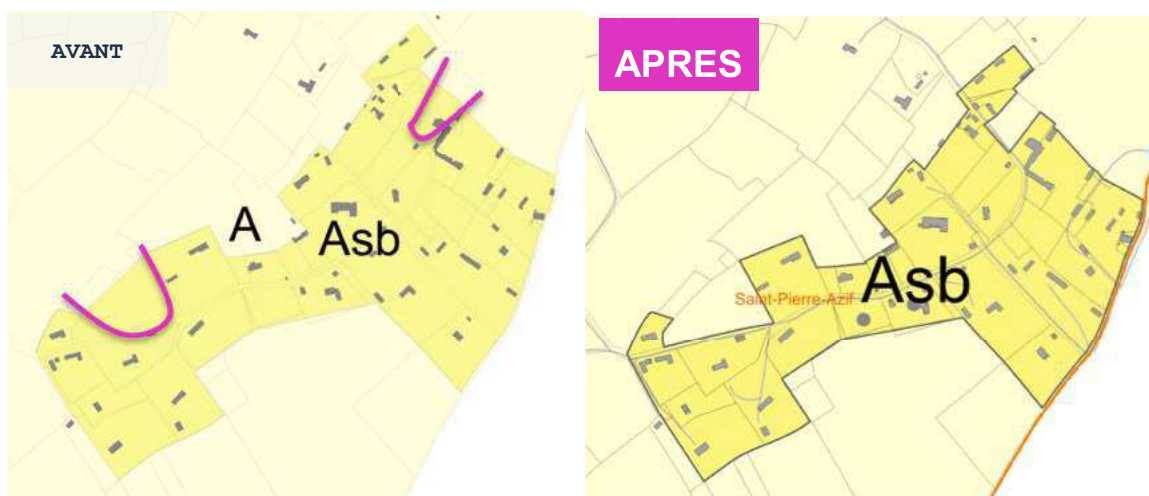
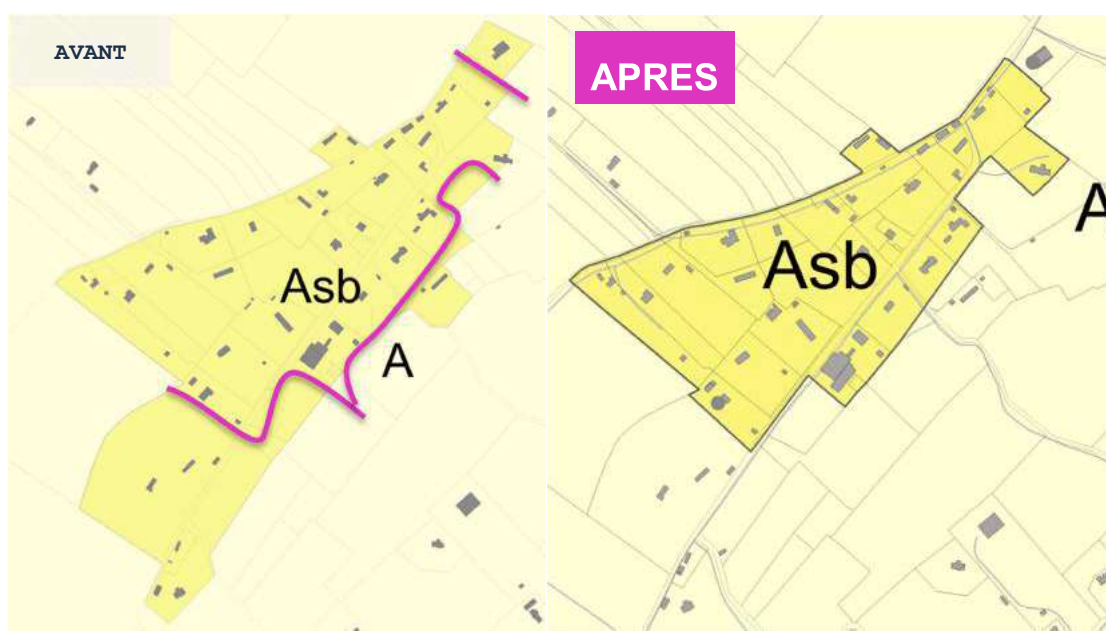
- Vauville

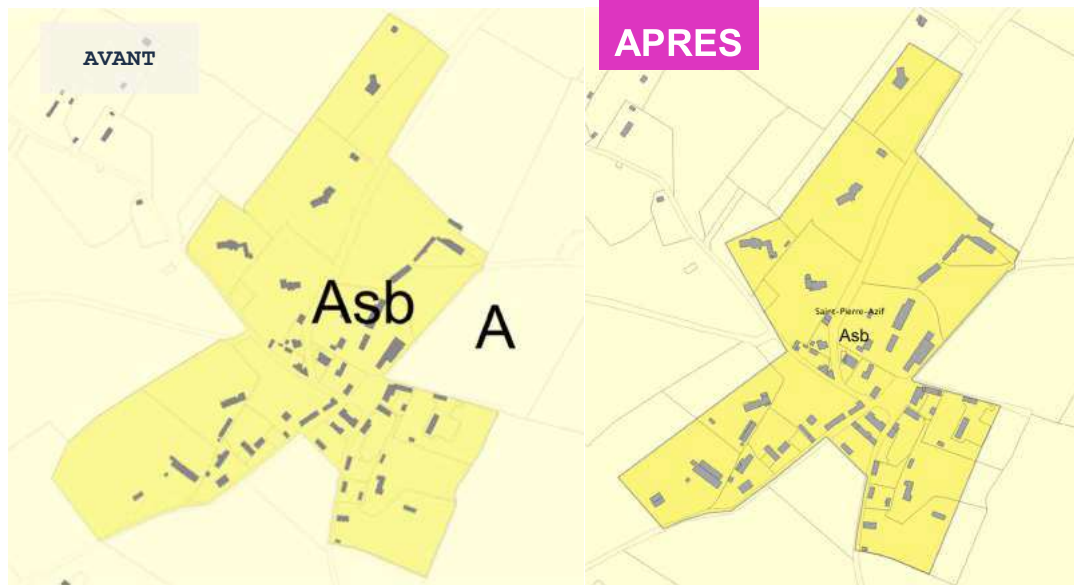




- Saint-Pierre-Azif

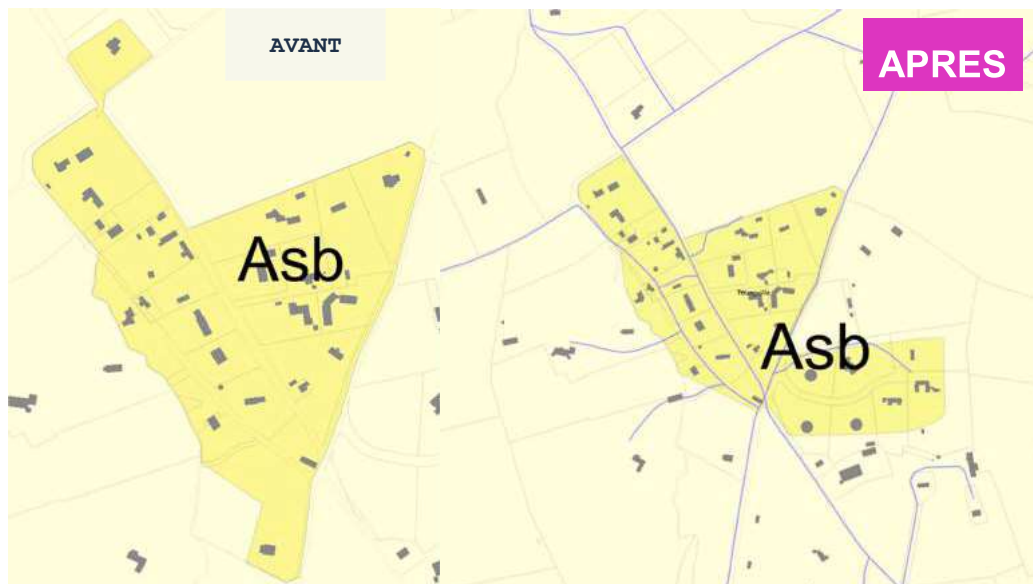
Saint-Pierre-Azif constitue un cas particulier. En effet, le bourg étant insuffisamment équipé (enjeu d'assainissement notamment), il a été classé en secteur Asb alors même que dans le cadre de la mise en œuvre de la loi Littoral par le SCOT, il constitue un Village.





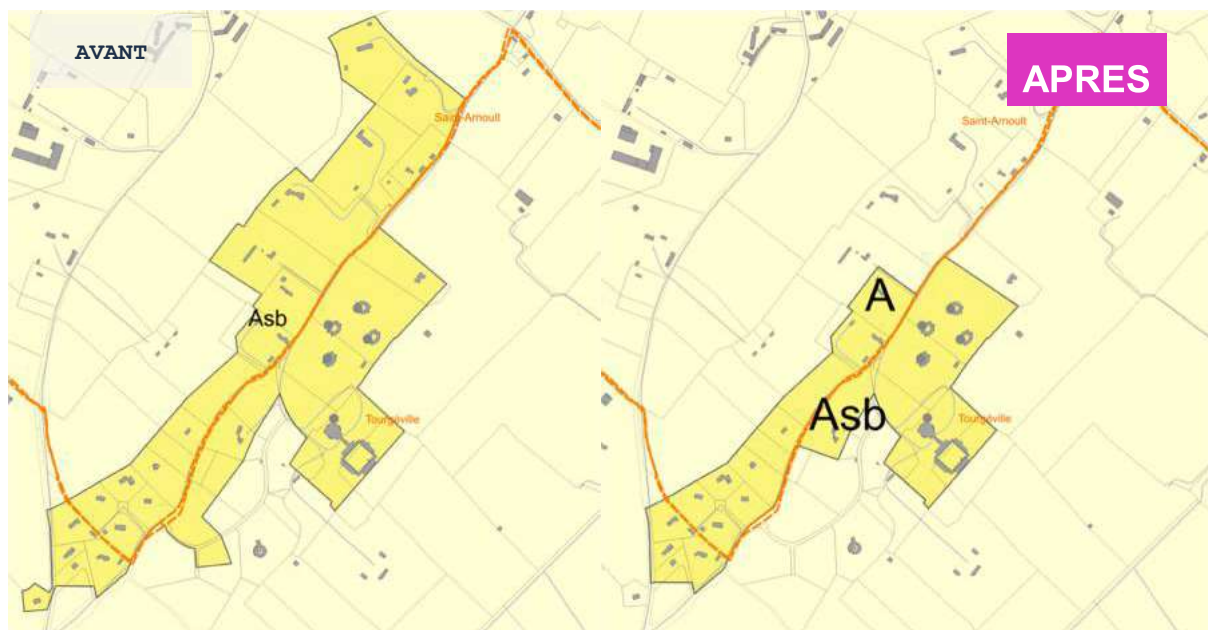
- Tourgeville

Pour ce secteur Asb, il s'agit de prendre en compte également des constructions édifiées au moment de l'approbation du PLU :





- Tourgeville / Saint-Arnoult





Le règlement de la zone Asb (pièce 4.3 du dossier du PLUi) est modifié ainsi :

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

AVANT

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté avec une distance au moins égale à :
 - la hauteur verticale des nouvelles constructions, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée au paragraphe 7.1, le nu des façades des extensions peut être implanté :
 - Dans le respect des dispositions précédentes,
 - Ou dans le prolongement latéral et/ou vertical de la construction existante.
- Aucune construction n'est autorisée sur l'emprise des voies privées non ouvertes à la circulation publique.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques 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.

APRÈS

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES, DONT LE SECTEUR Asb

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté avec une distance au moins égale à :
 - la hauteur verticale des nouvelles constructions, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée au paragraphe 7.1, le nu des façades des extensions peut être implanté :
 - Dans le respect des dispositions précédentes,
 - Ou dans le prolongement latéral et/ou vertical de la construction existante.
- Aucune construction n'est autorisée sur l'emprise des voies privées non ouvertes à la circulation publique.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques 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.

Implantations des constructions sur un même terrain

AVANT

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN



- Non réglementé.

APRES

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

8.1. DISPOSITIONS GENERALES DANS LA ZONE A, A L'EXCEPTION DES SECTEURS Asb

- Non réglementé

8.2. DANS LE SECTEUR Asb

- La distance séparant les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la verticale la plus élevée sans être inférieure à 3 mètres.

Elle est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche de la construction en vis-à-vis (partiel ou total) sans prendre en compte les débords de toiture, les terrasses au sol, les piscines enterrées non couvertes, les balcons d'une profondeur inférieure à 1,20 m.

- La disposition précédente ne s'applique pas entre les piscines enterrées non couvertes et les terrasses.
- La distance entre une construction principale et une construction annexe n'est pas réglementée.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementés.

Hauteurs maximales des constructions

AVANT

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. DISPOSITIONS GENERALES DANS LA ZONE A, A L'EXCEPTION DU SECTEUR Anh

- Lorsque la partie de terrain naturel emprise de la construction présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de la construction.
- La hauteur plafond des constructions destinées à l'exploitation agricole, hors éléments techniques de superstructure, est limitée à :
 - 12 mètres.
- La hauteur plafond des extensions ou des autres constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :
 - l'héberge de la construction existante en cas d'extension, sans pouvoir excéder 8 m et 2 niveaux (R+1 comble).

10.2. DANS LE SECTEUR Anh

- La hauteur plafond des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :
 - 12 mètres
 - et 3 niveaux (R+1+ 1 comble ou attique)

APRES

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. DISPOSITIONS GENERALES DANS LA ZONE A, A L'EXCEPTION DES SECTEURS Anh ET Asb

- Lorsque la partie de terrain naturel emprise de la construction présente une pente



supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

- La hauteur plafond des constructions destinées à l'exploitation agricole, hors éléments techniques de superstructure, est limitée à :
 - 12 mètres.
- La hauteur plafond des extensions ou des autres constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :
 - l'héberge de la construction existante en cas d'extension
 - sans pouvoir excéder 9m, et pour les annexes, 6m en cas de toiture à pente et 4m en cas de toiture terrasse.

10.2. DANS LE SECTEUR Anh

- La hauteur plafond des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :
 - 12 mètres
 - et 3 niveaux (R+1+ 1 comble ou attique)

10.3 DANS LE SECTEURS Asb

- **La hauteur plafond des constructions nouvelles, hors souches de cheminées, est limitée à :**
 - **12 mètres**

Le règlement de la zone Nsb (pièce 4.3 du dossier du PLUi) est modifié ainsi :

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

AVANT

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.1.1. DANS LA ZONE N, A L'EXCEPTION DES SECTEURS NI, Np ET Nm

- *Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté avec une distance au moins égale à :*
 - *la hauteur verticale des nouvelles constructions, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres*

.../...

APRES

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.1.1. DANS LA ZONE N **DONT LE SECTEUR Nsb**, A L'EXCEPTION DES SECTEURS NI, Np ET Nm

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté avec une distance au moins égale à :
 - la hauteur verticale des nouvelles constructions, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**

.../...



Implantations des constructions sur un même terrain

AVANT

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Non réglementé.

APRES

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

8.1. DISPOSITIONS GENERALES DANS LA ZONE A, A L'EXCEPTION DES SECTEURS Nsb

- Non réglementé

8.2. DANS LES SECTEURS Nsb

- La distance séparant les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la verticale la plus élevée sans être inférieure à 3 mètres.

Elle est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche de la construction en vis-à-vis (partiel ou total) sans prendre en compte les débords de toiture, les terrasses au sol, les piscines enterrées non couvertes, les balcons d'une profondeur inférieure à 1,20 m.

- La disposition précédente ne s'applique pas entre les piscines enterrées non couvertes et les terrasses.
- La distance entre une construction principale et une construction annexe n'est pas réglementée.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementés

Hauteurs maximales des constructions

AVANT

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS GENERALES

7.1.1. DANS LA ZONE N, A L'EXCEPTION DES SECTEURS NI, Np ET Nm

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté avec une distance au moins égale à :
 - la hauteur verticale des nouvelles constructions, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres

.../...

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Lorsque la partie de terrain naturel emprise de la construction présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de la construction.
- La hauteur des constructions, installations et ouvrages à vocation techniques de service public n'est pas réglementée.

10.1. DANS LA ZONE N, A L'EXCEPTION DES SECTEURS Nr, Nm, NI, Np ET Nc

- La hauteur plafond des constructions destinées à l'exploitation agricole, hors éléments techniques de superstructure, est limitée à :
 - 12 mètres.
- La hauteur plafond des extensions et des autres des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :



- l'héberge de la construction existante en cas d'extension ;
- sans pouvoir excéder 8 m et 2 niveaux (R+1 comble).

10.2. DANS LES SECTEURS Nr, NI ET Nc

- La hauteur totale des constructions et installations est limitée à :
 - 10 mètres, à l'exception des zones NI en front de mer de Deauville et Tourgeville, pour lesquelles la hauteur est ramenée à 3,50 mètres, en cohérence avec la ZPPAUP de Deauville.
- La hauteur des tribunes d'hippodrome et des équipements liés n'est pas règlementée.
- La hauteur des postes de surveillance des plages n'est pas règlementée.

10.4. DANS LES SECTEURS Nm ET Np

- Non règlementé

APRES

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Lorsque la partie de terrain naturel emprise de la construction présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de la construction.
- La hauteur des constructions, installations et ouvrages à vocation techniques de service public n'est pas règlementée.

10.1. DANS LA ZONE N, A L'EXCEPTION DES SECTEURS Nr, Nm, NI, Np, Nc **et Nsb**

- La hauteur plafond des constructions destinées à l'exploitation agricole, hors éléments techniques de superstructure, est limitée à :
 - 12 mètres.
- La hauteur plafond des extensions et des autres des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :
 - l'héberge de la construction existante en cas d'extension ;
 - sans pouvoir excéder 8 m et 2 niveaux (R+1 comble).

.../...

10.3 DANS LE SECTEURS Nsb

- **La hauteur plafond des nouvelles constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :**
 - **La hauteur moyenne des constructions adjacentes à l'exception des annexes;**
 - **sans pouvoir excéder 9 m (R+1+ 1 comble ou attique)**

.../...



M2.2. Secteurs NI non situés en continuité de zones U

Le dispositif des zones NI visait dans l'article 2-2-3 les occupations autorisées sous conditions:

« Les constructions, installations et aménagements, liés à une activité sportive ou de loisir, y compris destinés à l'hébergement hôtelier et au commerce, ou destinés à un équipement public ou d'intérêt collectif, **à condition qu'ils soient, dans les communes littorales, situés en continuité d'une zone U, sans rupture d'urbanisation.**»

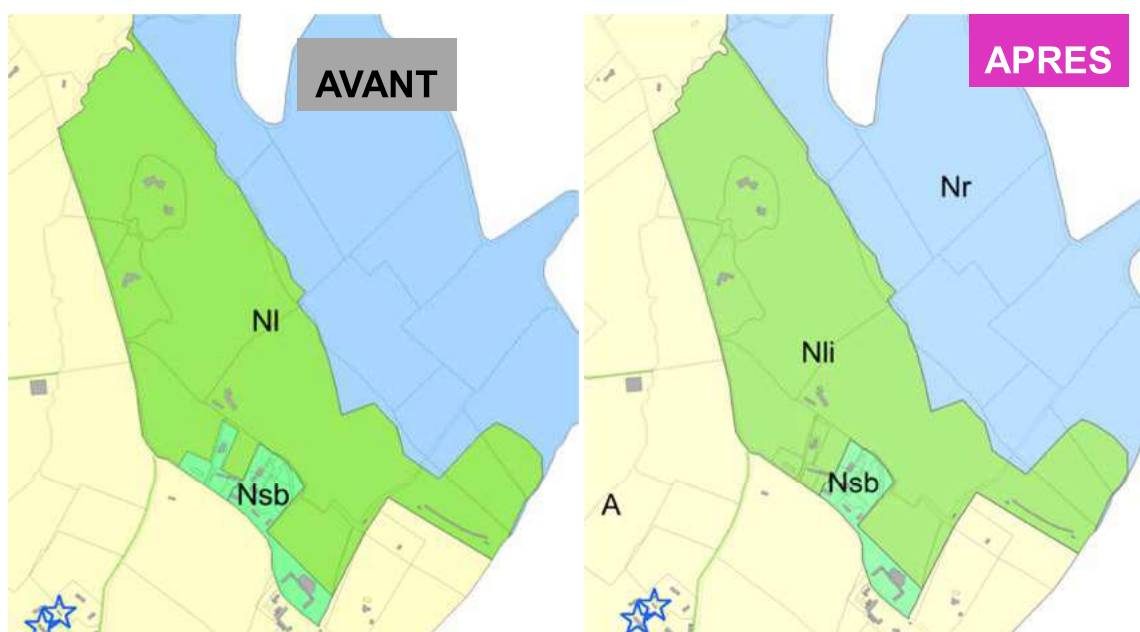
Le Tribunal Administratif de Caen estime que deux zones NI ne présentant aucune continuité avec des zones urbaines ne devraient pas être délimitées en zone NI.

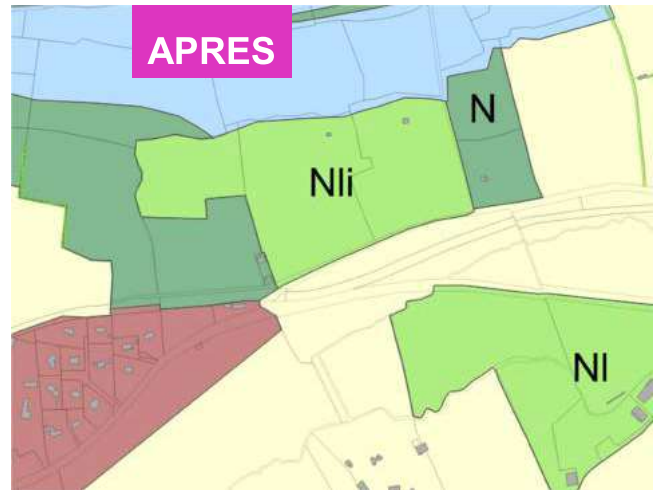
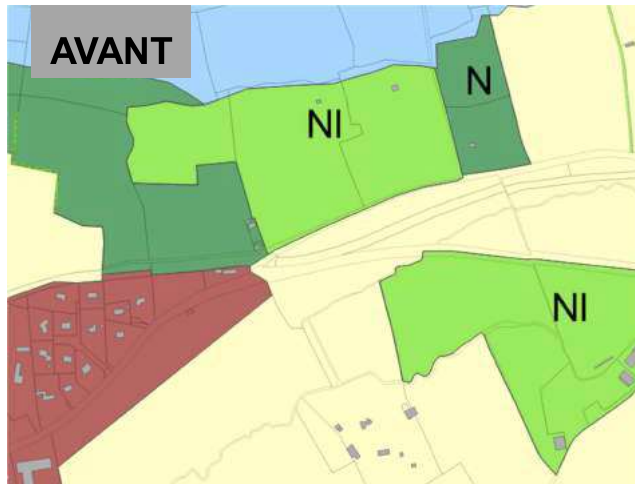
Il convient de ne pas confondre entre usage de la zone et constructions et/ou installations interdites ou sous conditions.

Il est donc proposé de conserver en NI ces deux zones qui concernent le golf et un espace de cross afin d'acter leur usage de loisir.

En revanche, ces deux zones ne présentant effectivement pas de continuité avec un espace urbanisé, il est créé un sous-secteur Nli, qui identifie clairement l'interdiction des nouvelles constructions.

Le règlement graphique est modifié comme suit (pièce 4.3 du dossier du PLUi) est modifié ainsi :





Le règlement de la zone Nsb (pièce 4.3 du dossier du PLUi) est modifié ainsi :

Introduction de la zone N

AVANT

Présentation de la zone N

(...)

- **NI** : espaces de loisirs : hippodrome, golf, terrains de sport, karting, etc. ;

(...)

APRES

(...)

- **NI** : espaces de loisirs : hippodrome, golf, terrains de sport, karting, etc. ; **comprenant un secteur Nli inconstructible**

(...)

Occupations du sol soumises à conditions

AVANT

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES EN OUTRE DANS CERTAINS SECTEURS

.../...

2.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SECTEUR NI

(...)

- Les constructions, installations et aménagements, liés à une activité sportive ou de loisir, y compris destinés à l'hébergement hôtelier et au commerce, ou destinés à un équipement public ou d'intérêt collectif, à condition :

- qu'ils soient, **dans les communes littorales**, situés en continuité d'une zone U, sans rupture



d'urbanisation.

.../...

APRES

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES EN OUTRE DANS CERTAINS SECTEURS

.../...

2.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SECTEUR NI

(...)

- **A l'exception du secteur Nli (secteur inconstructible)**, les constructions, installations et aménagements, liés à une activité sportive ou de loisir, y compris destinés à l'hébergement hôtelier et au commerce, ou destinés à un équipement public ou d'intérêt collectif, à condition :
 - qu'ils soient, **dans les communes littorales**, situés en continuité d'une zone U, sans rupture d'urbanisation.

Emprise au sol

AVANT

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

.../...

9.3. DANS LE SECTEUR NL

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5 % de la partie de terrain située en NI.

APRES

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

.../...

9.3. DANS LE SECTEUR NL

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5 % de la partie de terrain située en NI, **à l'exception du secteur Nli où l'emprise au sol est nulle (secteur inconstructible).**



M2.3. Ecoparc Tourgeville

Le jugement du Tribunal Administratif de Caen, s'appuyant sur la base de jurisprudences de Tribunaux Administratifs, considère que la voie ferrée emporte rupture de continuité (il n'existe aucune jurisprudence en Conseil d'État qui concerne des ruptures de continuité autres que des coupures avec de grosses infrastructures).

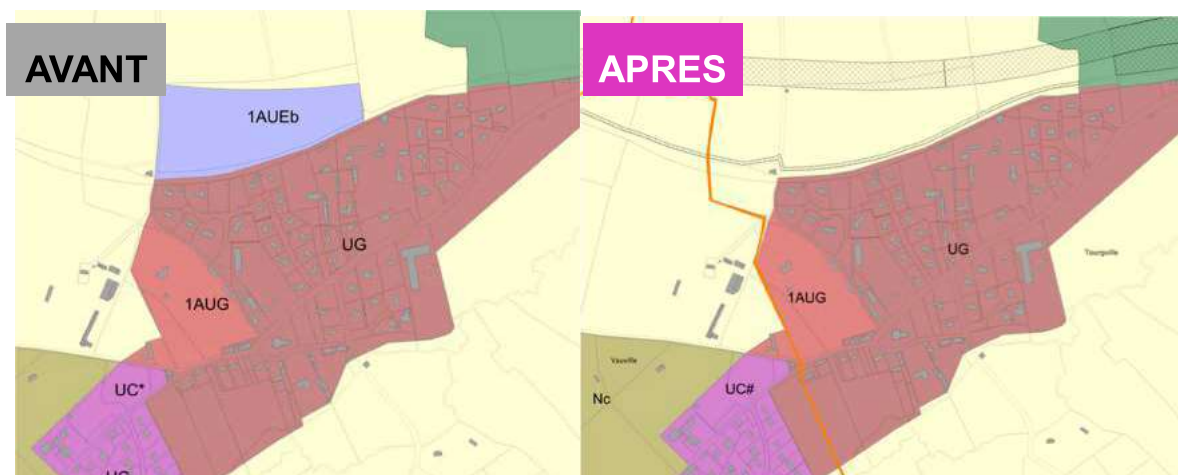
L'opération ECOPARC ne devant pas être réalisée sur le court moyen/terme, il a été décidé de la supprimer.

Cette suppression implique : suppression dans le document des OAP, modification du règlement graphique et modification du règlement de la zone 1AUE dans laquelle l'ECOPARC faisait l'objet de dispositions particulières au travers d'un zonage indicé 1 AUEb.

Le document des OAP (pièce 3) du dossier du PLUi) est modifié ainsi :

L'OAP concernant l'ECOPARC de Tourgeville est supprimée

Le règlement graphique (pièce 4.1 du dossier du PLUi) est modifié ainsi :





Le règlement de la zone 1 AUE (pièce 4.1 du dossier du PLUi) est modifié ainsi :

Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions

AVANT

ARTICLE 1AUE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUTE LA ZONE

- Dans les espaces à....
-/...

1.2. EN OUTRE, DANS LE SECTEUR 1AUEB DE TOURGEVILLE

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées au commerce.

ARTICLE 1AUE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.2. EN OUTRE, SAUF DANS LE SECTEUR 1AUEB DE TOURGEVILLE

....

APRES

ARTICLE 1AUE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUTE LA ZONE

- Dans les espaces à....

..../...

1.2. EN OUTRE, DANS LE SECTEUR 1AUEB DE TOURGEVILLE

- ~~Les constructions destinées à l'industrie ;~~
- ~~Les constructions destinées à l'habitation ;~~
- ~~Les constructions destinées au commerce.~~

ARTICLE 1AUE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.2. EN OUTRE, SAUF DANS LE SECTEUR 1AUEB DE TOURGEVILLE

Emprise au sol

AVANT

9.1. DANS LA ZONE 1AUE, A L'EXCEPTION DU SECTEUR 1AUEB DE TOURGEVILLE

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 %.

9.2. DANS LE SECTEUR 1AUEB DE TOURGEVILLE

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :
 - 40 % ;
 - et 300 m² par construction.

APRES

9.1. DANS LA ZONE 1AUE, A L'EXCEPTION DU SECTEUR 1AUEB DE TOURGEVILLE

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 %.

9.2. DANS LE SECTEUR 1AUEB DE TOURGEVILLE

- ~~L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :~~



- ~~40 %;~~
- ~~et 300 m² par construction.~~

Aspect extérieur des constructions

AVANT

11.1. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUS LES PROJETS

.../...

11.1.4. Toitures

- Matériaux :
 - Ils doivent garantir la bonne insertion du projet dans son environnement, au regard notamment des constructions voisines et du couvert paysager.
- Dans le secteur 1AUEb à TOURGÉVILLE, les toitures doivent être végétalisées.

.../...

APRES

11.1. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUS LES PROJETS

.../...

11.1.4. Toitures

- Matériaux :
 - Ils doivent garantir la bonne insertion du projet dans son environnement, au regard notamment des constructions voisines et du couvert paysager.
- ~~Dans le secteur 1AUEb à TOURGÉVILLE, les toitures doivent être végétalisées.~~

.../...



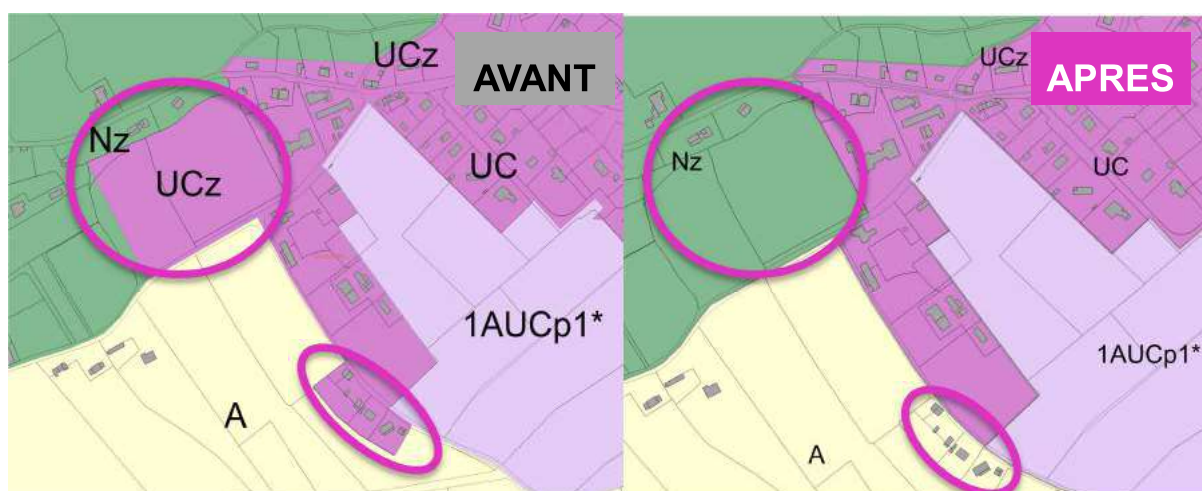
M2.4. Zonage UCz à Trouville-sur-Mer

L'ensemble constitué de la zone d'activité et des espaces résidentiels a été qualifié d'agglomération, ce qui a permis de justifier l'urbanisation en extension du secteur de Hennequeville.

Toutefois, le Tribunal Administratif de Caen considère que les deux parcelles situées en zone UCz sont rattachées à un tissu trop étroit et lâche pour justifier un tel zonage dès lors qu'elles constituent alors une extension isolée au sein d'une zone N.

Afin de sécuriser le développement du secteur d'Hennequeville dans le cadre d'une lisière bien définie et cohérente pour cette phase de développement que définit le PLUI, le document graphique sera modifié afin de reclasser en N lesdites parcelles mais aussi de reclasser en A quelques maisons situées de l'autre côté de la route en contact direct avec la zone agricole, et pour lesquelles le règlement de la zone A offre des possibilités d'extensions, suffisantes compte tenu de la configuration des lieux.

Le règlement graphique est modifié comme suit (pièce 4.3 du dossier du PLUi) est modifié ainsi :





3. Les modifications relatives à la programmation pour une meilleure mise en œuvre du PADD

M 3.1 Secteurs de mixité sociale et taille de logements minimale	p 53
M 3.2 Modification de l'OAP Lisière Sud à Villers-sur-Mer	p 57
M 3.3 Évolution de l'OAP centre-ville de Villerville	p 59
M 3.4 Protection de nouveaux linéaires commerciaux	p 62
M 3.5 Gestion des nouveaux commerces	p 63
M 3.6 ER aménagements routiers Villers-sur-Mer	p 64
M 3.7 ER équipements Villers-sur-Mer	p 65
M 3.8 Cimetière à Tourgeville	p 66
M 3.9 ER 62 Vauville	p 66
M 3.10 Nouvel ER parking Villerville	p 66
M 3.11 ER pour la construction de logements à Villerville	p 66
M 3.12 Aménagements réalisés à Deauville et suppression d'ER	p 67
M 3.13 Création d'une OAP à Villers-sur-Mer	p 68
M 3.14 Suppression de l'OAP de restructuration de la lisière sur coteau de Touques et modification du règlement 1AUCp2	p 71



M 3.1 Secteurs de mixité sociale et taille de logements minimale

Dans le cadre de l'objectif du PADD de mettre en place une politique destinée à accueillir des actifs, et pour mieux mettre en œuvre l'OAP Habitat, Cœur Côte Fleurie poursuit l'identification de secteurs pour lesquelles la mixité sociale pourrait être renforcée ainsi que la mixité des typologies de taille de logements.

En effet, le PLUI peut :

- « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;
- Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ; »

Issu de l'article L 151-14 du code de l'urbanisme, pour la taille minimale, et de l'article L 151-15 pour la mixité sociale (ancien art L 123-1-5-II du code de l'urbanisme)

Par ailleurs, Il est également possible d'« instituer des servitudes consistant (...) à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit » (article L 123-1-2-b du code de l'urbanisme) (nouvelle référence :L 151-41).

Le zonage est modifié comme suit : modification de la servitude logement à Tourgeville

Agrandissement de la servitude de logement A sur les parcelles 244, 245, et 17 :



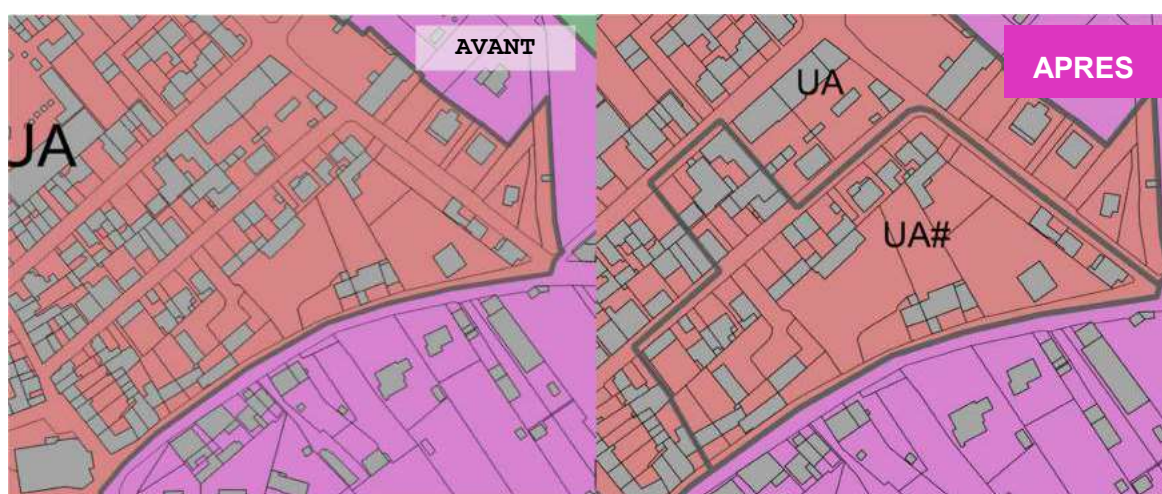


Le zonage et le règlement sont modifiés comme suit : ajout de secteurs de taille de logement minimale à Villerville

- Création de deux secteurs de taille de logements minimale « # » sur le plan de zonage.
- Ajout à l'article 2 du règlement des zones UA et UC:

Dans le secteur marqué au plan de zonage par un « # » à Villerville, les constructions destinées au logement, à condition :

- pour les opérations de plus de 500m² de surface de plancher, que l'opération comprenne au moins 40% de logements dont la superficie est comprise entre 60 et 80m².

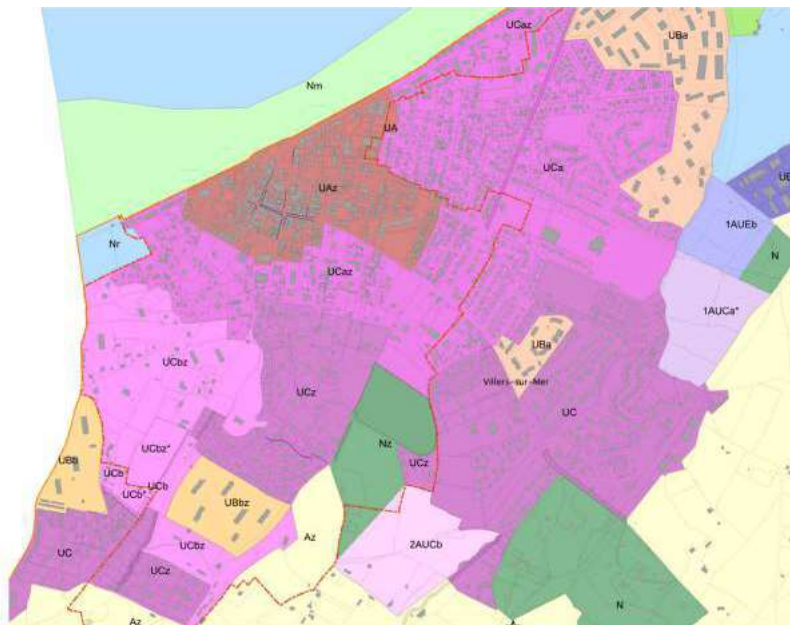




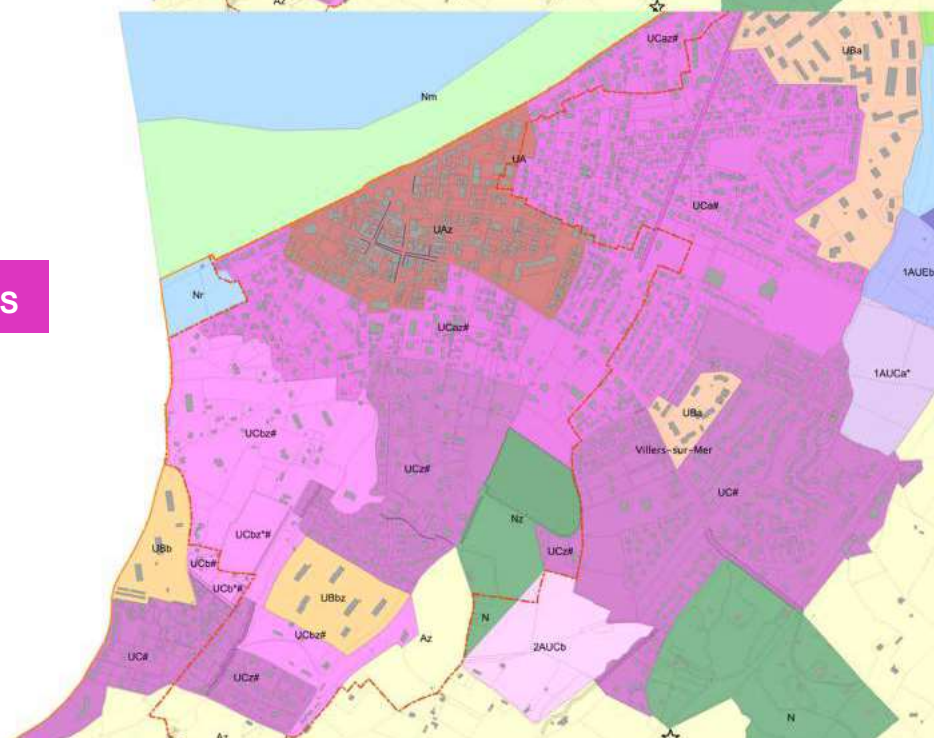
Le zonage et le règlement sont modifiés comme suit : ajouts de secteur de taille de logement minimale à Villers-sur-Mer

- Création d'un secteur de taille de logements minimale « # » sur le plan de zonage dans toute la zone UC.

AVANT



APRES



- Ajout à l'article 2 du règlement de la zone UC:
« Dans le secteur marqué au plan de zonage par un « # » à Villers-sur-Mer, les constructions destinées au logement, à condition :



- pour les opérations de plus de 500m² de surface de plancher, que l'opération comprenne au moins 50% de logements dont la superficie est supérieure à 70m² pour chacun d'eux. »

AVANT

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

(...)

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce à condition (...)
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés (...)

APRES

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

(...)

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce à condition (...)
- Dans les secteurs marqués au plan de zonage par une « * », les constructions destinées au logement, à condition :
 - que l'opération comprenne au moins 25 % de logements locatifs sociaux ou en accession sociale ;
- Dans le secteur marqué au plan de zonage par un « # », les constructions destinées au logement, à condition :
 - pour les opérations créant plus de 500 m² de surface de plancher, que l'opération comprenne au moins 50 % de logements dont la superficie est supérieure à 50 m² ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés (...)



M 3.2 Modification de l'OAP Lisière Sud à Villers-sur-Mer

La programmation prévue dans le cadre de cette OAP présente des rigidités contradictoires avec la mixité fonctionnelle attendue sur ce quartier :

- la programmation d'un commerce ne constitue pas un objectif en soi mais un enjeu d'animation et d'accompagnement lié au renforcement de ce quartier. *NB: la taille maximale des commerces admise à Villers sur mer est ramenée de 2000 à 1500 m² de surface plancher (cf M3.5)*
- Le développement des activités économiques tertiaires et artisanales n'a pas forcément non plus vocation à se situer dans un secteur exclusif, la demande étant nettement orientée vers la possibilité d'adosser lieu de travail et lieu d'habitation au travers de produits immobiliers pouvant être indépendants mais associés
- Enfin, la possibilité d'accueil d'équipements publics ou d'intérêt général doit être possible dans toutes les zones constructibles de l'OAP, toujours dans ce même objectif de mixité fonctionnelle sur l'ensemble du quartier

L'OAP est modifiée comme suit :

AVANT

3.1 - PROGRAMMATION

Le site accueillera :

- un secteur résidentiel sur environ 7,5 ha, implanté à l'alignement, dans la partie Ouest du site, et constitué par de l'habitat individuel en cœur d'îlot dans la partie Est du site ;
- un secteur à vocation artisanale dans la partie centrale du site ;
- un secteur à vocation commerciale dans la partie Nord du site ;
- un espace vert structurant en entrée de ville.

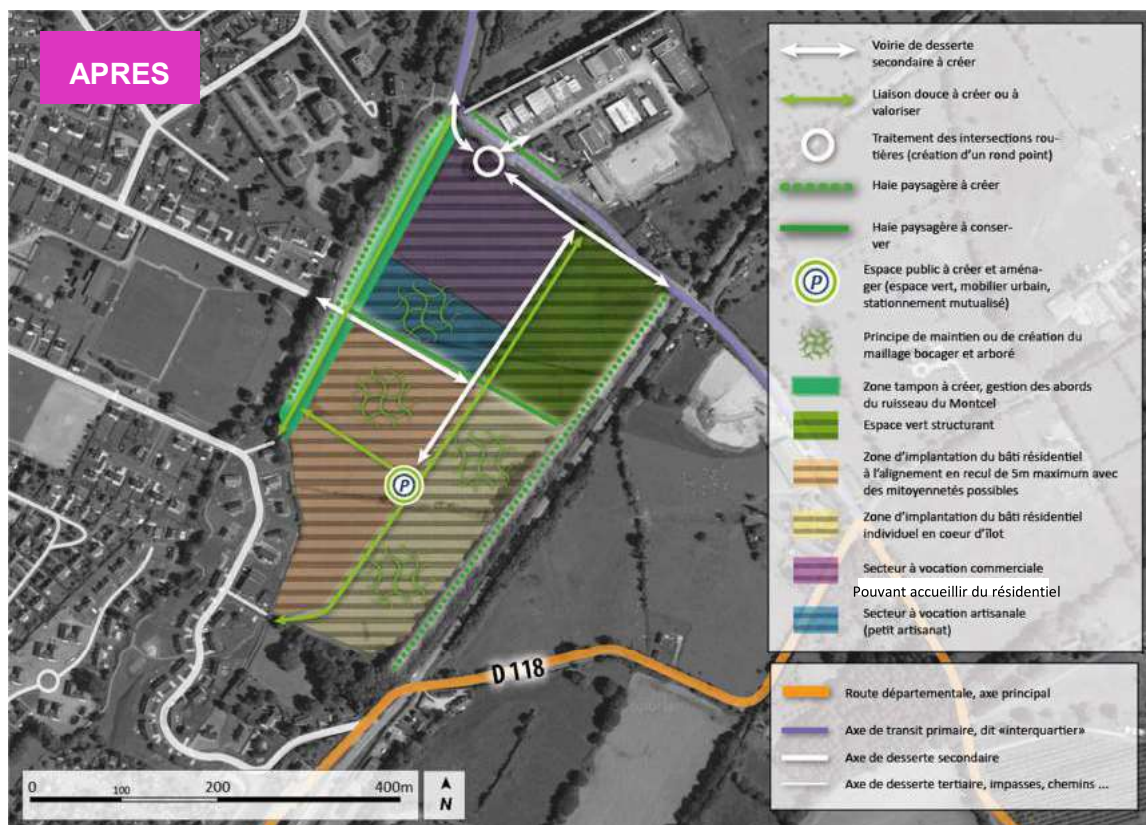
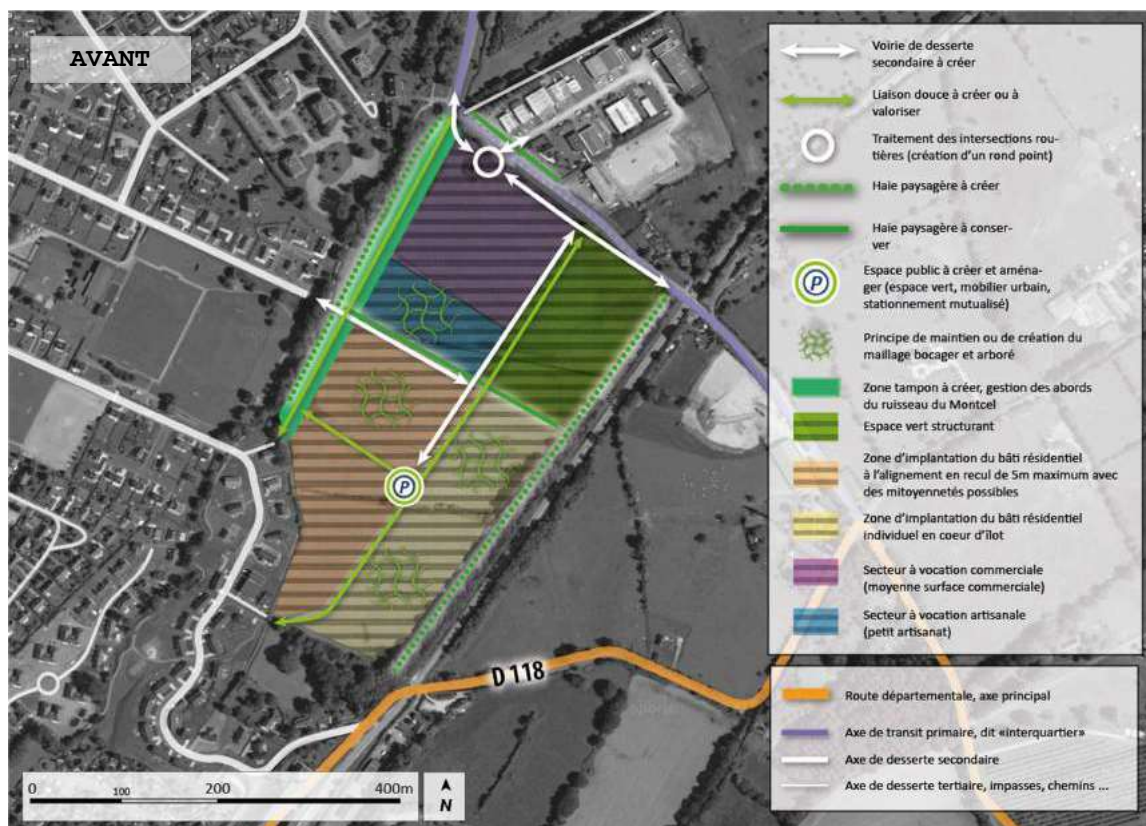
APRES

3.1 - PROGRAMMATION

Le site accueillera :

- un secteur résidentiel sur environ 7,5 ha, implanté à l'alignement, dans la partie Ouest du site, et constitué par de l'habitat individuel en cœur d'îlot dans la partie Est du site ;
- un secteur à vocation artisanale dans la partie centrale du site **pouvant accueillir des logements** ;
- un secteur à vocation commerciale dans la partie Nord du site, **pouvant accueillir sur une partie des logements** ;
- un espace vert structurant en entrée de ville.

Toutes les zones constructibles du site peuvent accueillir des équipements publics ou d'intérêt général.





M 3.3 Évolution de l'OAP centre-ville de Villerville

Des études ont permis d'affiner le travail sur ce secteur mettant en évidence les difficultés économiques et environnementales liées à la reconfiguration de la RD 513 et à la gestion de la zone humide.

Le nouveau projet proposé permet de préserver les objectifs poursuivis.

L'OAP est modifiée comme suit :

AVANT

2. OBJECTIFS POURSUIVIS

Le principal objectif poursuivi par la Communauté de Communes et la commune de Villerville à travers l'Orientat[i]on d'Aménage[m]ent et de Programmation en objet est l'amélioration paysagère, fonctionnelle de l'entrée de ville permettant une identification plus marquée des deux édifices principaux de la ville (mairie/église), ainsi que le développement de l'offre commerciale aux habitants et par conséquent une valorisation touristique accrue en offrant un environnement de qualité.

Cet objectif se traduit dans l'OAP par :

- la réorganisation du secteur de la mairie ;
- la rupture du caractère routier et passant du site ;
- la réalisation d'un petit programme commercial, pôle d'attractivité complémentaire à l'offre commerciale existante ;
- l'amélioration de l'attractivité et des fonctionnalités piétonnes ;
- le renforcement de l'offre de stationnement.

APRES

2. OBJECTIFS POURSUIVIS

.../....

Cet objectif se traduit dans l'OAP par :

- la **réhabilitation et la valorisation de l'espace public du secteur de la mairie ;**
- la rupture du caractère routier et passant du site **par cette réhabilitation et mise en valeur urbaine ;**
- la réalisation d'un programme de logements significatif pour la commune ;
- la réalisation d'un petit programme commercial, pôle d'attractivité complémentaire à l'offre commerciale existante ;
- l'amélioration de l'attractivité et des fonctionnalités piétonnes ;
- **la protection et la mise en valeur de la zone humide comme vecteur de découverte et d'attractivité associée (principe de liaisons douces) ;**
- **l'affirmation de vues vers le lavoir ;**
- le renforcement de l'offre de stationnement **adaptable avec des solutions temporaires**



AVANT

3. SCHEMA ET PARTI d'AMENAGEMENT

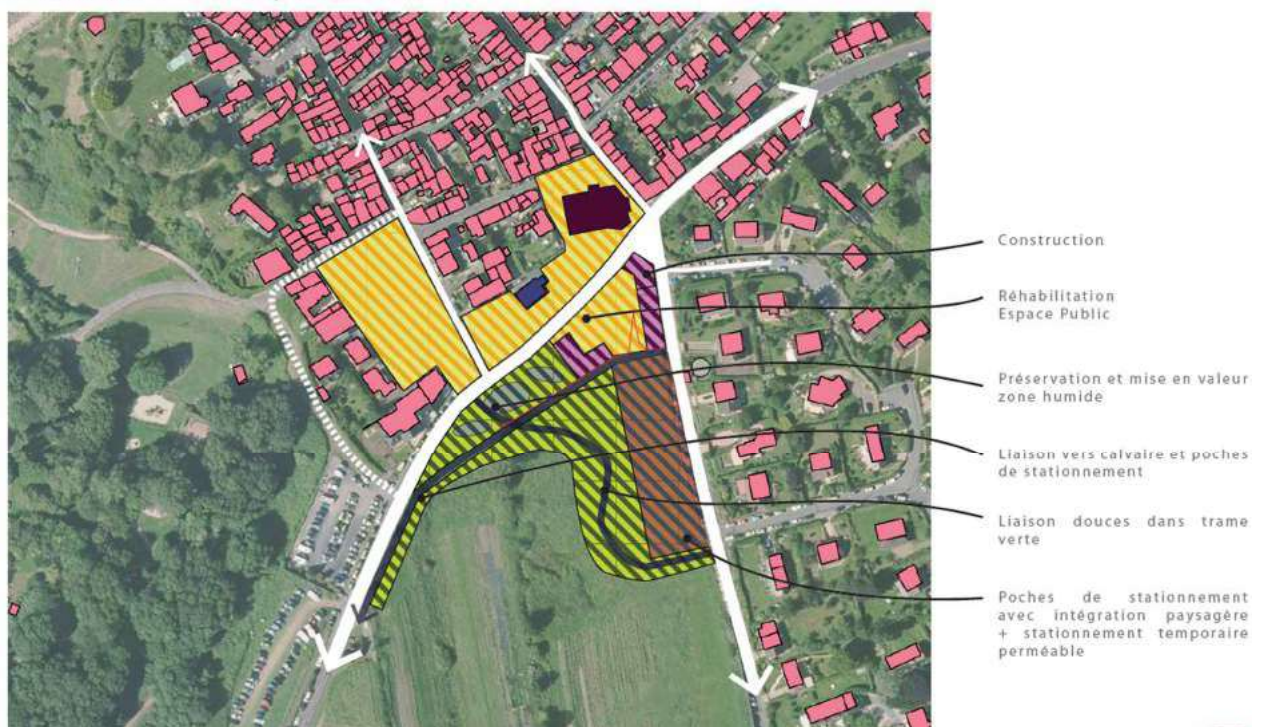


APRES

3. SCHEMA ET PARTI d'AMENAGEMENT



CENTRALITE- Principe des OAP





AVANT

3.1 - PROGRAMMATION

Consolidation commerciale du secteur de la mairie.

Dans une logique de consolidation commerciale un ou plusieurs édifices de taille mesurée à destination commerciale seront réalisés sur le futur parvis de la mairie le long de la RD 513.

Réalisation d'un stationnement paysager, localisé coté Sud de la RD 513, dans le but de répondre aux besoins en stationnement liés à la fréquentation des commerces actuels et futurs mais aussi des édifices et espaces publics.

Paysagement de l'entrée de ville, à travers la création d'un espace vert public arboré, localisé coté sud de la RD 513 en articulation avec le stationnement paysager.

3.2 - FONCTIONNEMENT VIAIRE

Déviation et valorisation qualitative de la départementale :

- rupture avec le caractère routier du secteur ;
- sécurisation des accès au bourg, apaisement des vitesses ;
- création d'un espace piéton ouvert et convivial (parvis piéton) rendu possible par la déviation de la départementale.

3.3 - MORPHOLOGIE ET ARCHITECTURE

Le bâti (à vocation commerciale, résidentielle et/ou service) devra respecter les prescriptions suivantes :

- sa forme et son architecture devront s'inspirer d'éléments du bâti ancien environnant afin de favoriser son intégration urbaine ;
- sa hauteur maximale ne devra pas dépasser le RDC + 1 comble ;
- ses activités commerciales devront être ouvertes sur le parvis.

En outre, une attention particulière devra être portée, au choix des matériaux, à la qualité de la construction et à son évolution dans le temps.

APRES

3.1 – PROGRAMMATION

Consolidation commerciale du secteur de la mairie.

Dans une logique de consolidation commerciale un ou plusieurs édifices de taille mesurée à destination commerciale **seront réalisés autour d'un espace public attenant à la RD 513.**

Réalisation d'un stationnement paysager, afin de répondre aux besoins en stationnement liés à la fréquentation des commerces actuels et futurs mais aussi des édifices et espaces publics. **Ces stationnements sont dimensionnés dans une perspective d'adaptabilité à la fréquentation saisonnière avec la possibilité de mobiliser des stationnements temporaires non imperméabilisés participant de la perception agri-naturelle en lien avec la zone humide**

Paysagement de l'entrée de ville, à travers la valorisation de la zone humide, la réhabilitation des espaces publics, l'aménagement de l'espace en lien avec les nouvelles constructions en face de la mairie, et l'affirmation des vues vers le lavoir.

3.2 - FONCTIONNEMENT VIAIRE

L'amélioration du fonctionnement viaire sera mise en œuvre par la réhabilitation des espaces publics (voiries dégagements trottoirs) mais aussi par la réalisation de liaisons douces en lien avec les parkings et la zone humide.

3.3 - MORPHOLOGIE ET ARCHITECTURE

.../...

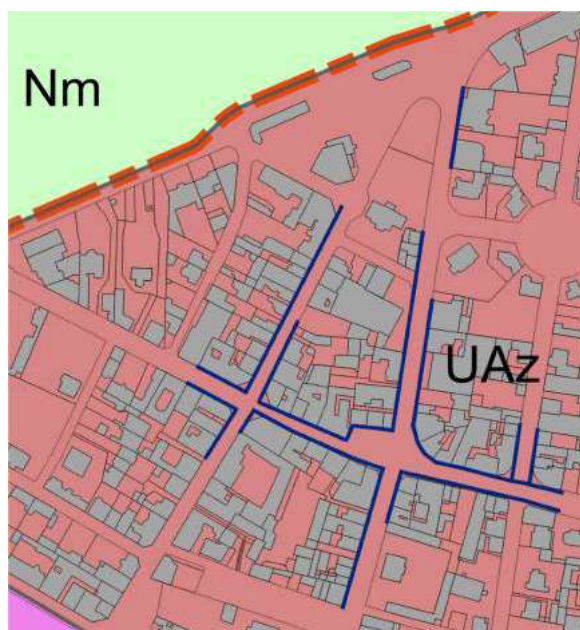


M3.4. Évolution des linéaires commerciaux à protéger

Afin de préserver les dynamiques commerciales de centre ville, le PLUI mettait en place l'outil visant à interdire les changements de destination du commerce sur les linéaires commerciaux. Cet outil semble pertinent et la réflexion a été approfondie pour identifier de manière plus ambitieuse les linéaires commerciaux à protéger et renforcer.

Le plan de zonage est modifié comme suit : ajout de linéaires de protection des commerces de proximité qui empêchent le changement de destination

Villers-sur-Mer :



Villerville :





M 3.5 Gestion des nouveaux commerces

Afin de préserver le commerce de proximité et le commerce de centre ville, le seuil des surfaces sur Villers-sur-mer est ramené de 2000 à 1500 m² de surface plancher pour mieux correspondre aux enjeux de desserte des quartiers.

En revanche, la commune de Trouville-sur-mer, en raison de sa taille et des opérations de renouvellement urbain envisagées n'a pas vocation à limiter la taille du commerce à 300 m². Le seuil de 1500 m² comme pour Villers-sur-mer correspond aux enjeux d'accessibilité à une offre diversifiée qui reste une offre de proximité.

Enfin, la mention du secteur 1AUEb de Tourgéville n'a plus lieu d'être (cf M2.3).

Le règlement est modifié comme suit :

AVANT

ARTICLE 1AUE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

.../...

2.2. EN OUTRE, SAUF DANS LE SECTEUR 1AUEB DE TOURGEVILLE

- Les constructions destinées au commerce, à condition :
 - que leur surface de plancher n'excède pas :
 - 300 m² à TROUVILLE-SUR-MER et VILLERVILLE ;
 - 2000 m² à VILLERS-SUR-MER.

.../...

APRES

ARTICLE 1AUE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

.../...

2.2. EN OUTRE, ~~SAUF DANS LE SECTEUR 1AUEb DE TOURGEVILLE~~

- 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.**



M 3.6 Aménagements routiers Villers-sur-Mer

Confrontée à des problèmes de circulation et de stationnement, la commune de Villers-sur-Mer a défini un plan sur l'avenir de la mobilité et de la qualité de vie adopté par le Conseil Municipal le 3 juillet 2015. La création de réserves publiques pour favoriser le stationnement hors centre-ville fait partie des orientations pratiques fixées.

Ce plan d'avenir se traduit dans le PLUi par la création d'emplacements réservés et la modification est également l'occasion de supprimer des emplacements réservés qui ne sont plus cohérents avec le plan de circulation.

Le zonage et les servitudes sont modifiés comme suit:

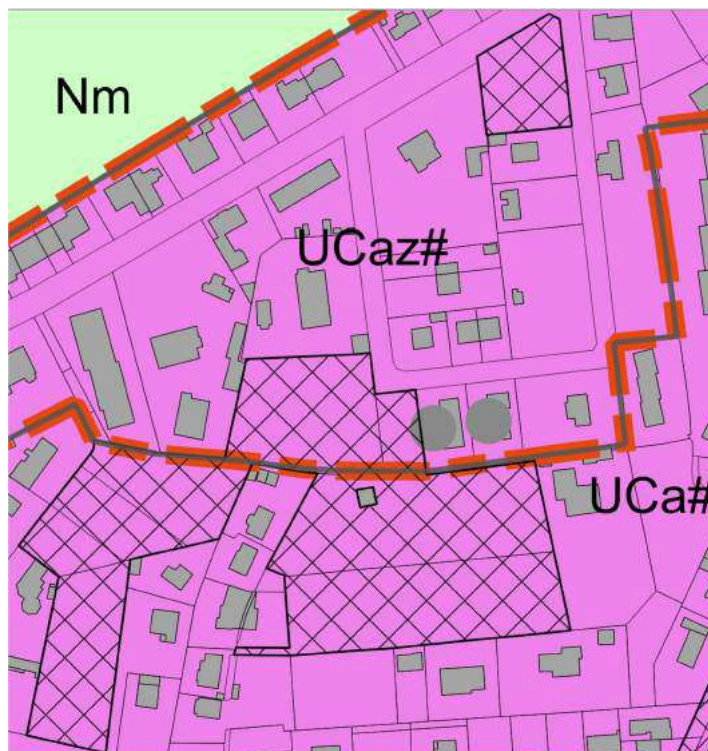
- Suppression d'emplacements réservés

Suppression des ER 1, 2, 4, 10, 11 correspondent à des élargissements de voie ou créations de voies au quartier gare

- Création d'emplacements réservés pour le stationnement

Nouveaux emplacements réservés pour le stationnement.

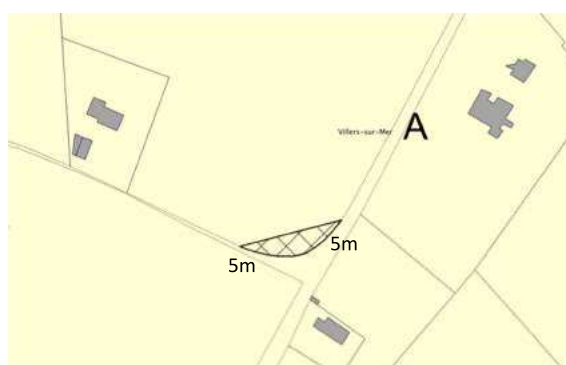
Destination : **espaces de stationnement saisonniers (périodes de pointe et événements)**



- Création d'un emplacement réservé pour renforcer la sécurité d'un virage : triangle isocèle de 5m

Nouvel emplacements réservé pour la sécurité routière.

Destination : **aménagement de voirie.**





M 3.7. Équipements Villers-sur-Mer

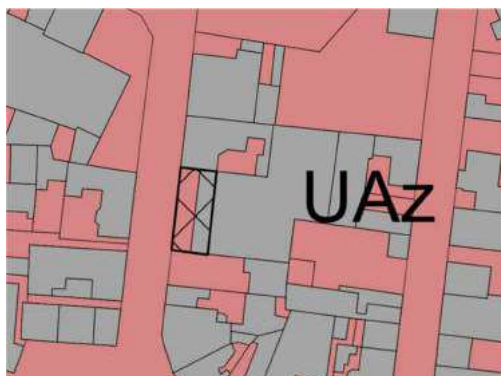
Dans la perspective de renforcement de l'attractivité des centre-ville, objectif du PADD, la Commune de Villers-sur-mer a identifié deux secteurs d'intervention justifiant la mise en place d'emplacements réservés.

Le premier a pour but d'organiser et valoriser un espace non aligné pour renforcer la commercialité de la rue.

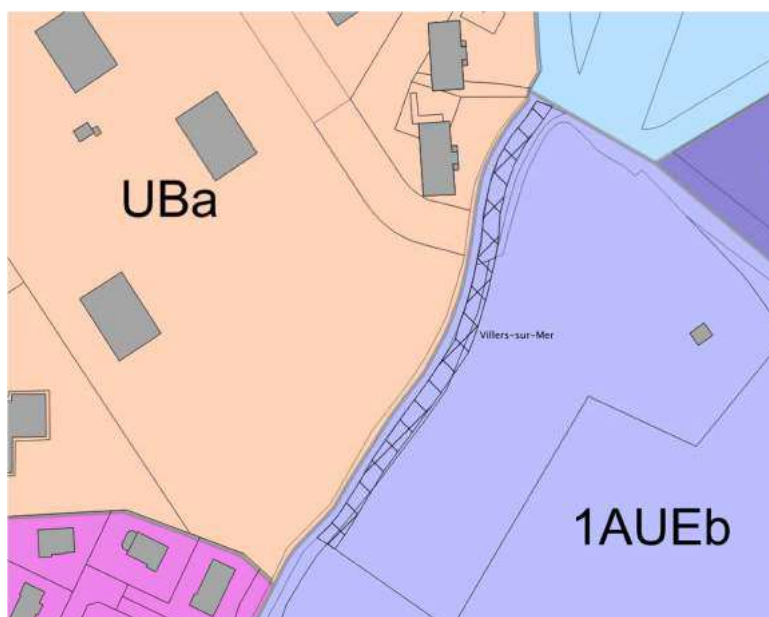
Le second a pour but la réalisation d'un parcours à vocation ludique et sportive.

Le zonage et la liste des emplacements réservés sont modifiés :

- **Création d'un emplacement réservé pour le commerce** (10 m à partir du domaine public) : destination « **Renforcement économique du commerce de détail** »



- **Création d'un emplacement réservé pour un aménagement type parcours de santé ou practice de golf** sur toute une bande parallèle du ruisseau du Montcel jusqu'au droit de la rue du Stade André Salesse. Destination « Aménagement naturel type parcours de santé ou practice de golf » : 10m à partir de la bordure extérieure du sentier de promenade existant.

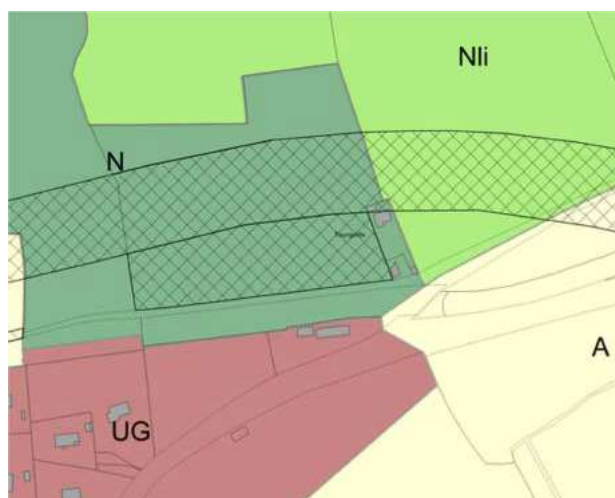




M 3.8 Cimetière à Tourgeville

Le zonage et la liste des emplacements réservés sont modifiés :

Création d'un emplacement réservé pour l'extension du cimetière.



M 3.9 ER 62 Vauville

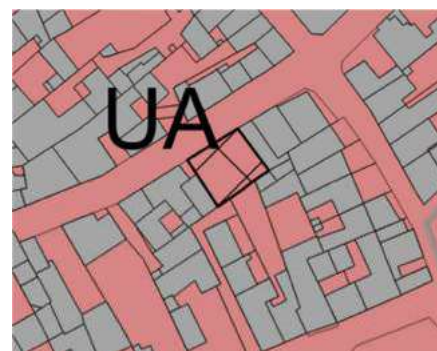
La liste des emplacements réservés est modifiée comme suit :

Ajout dans la liste des emplacements réservés de la précision suivante : ER n°62 à VAUVILLE : locaux municipaux **et parking**.

M 3.10 nouvel ER parking Villerville

Le zonage et la liste des emplacements réservés sont modifiés :

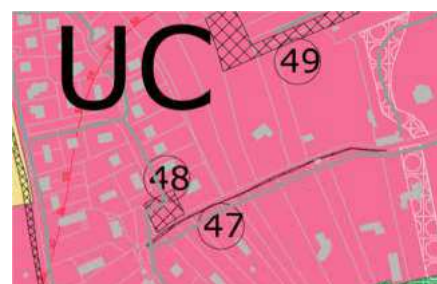
Création d'un emplacement réservé pour un parking.



M 3.11 ER pour la construction de logements à Villerville

La liste des emplacements réservés est modifiée comme suit :

Destination actuelle de l'ER 48 pour une création de voirie à remplacer par la destination suivante : **construction de logements**.





M 3.12 Aménagements réalisés à Deauville et suppression d'ER

La ville de DEAUVILLE avait inscrit deux ER en vue de la requalification de la voirie avenue de Verdun et de la création d'un espace vert à proximité du rond-point de la Touques (ER 28).

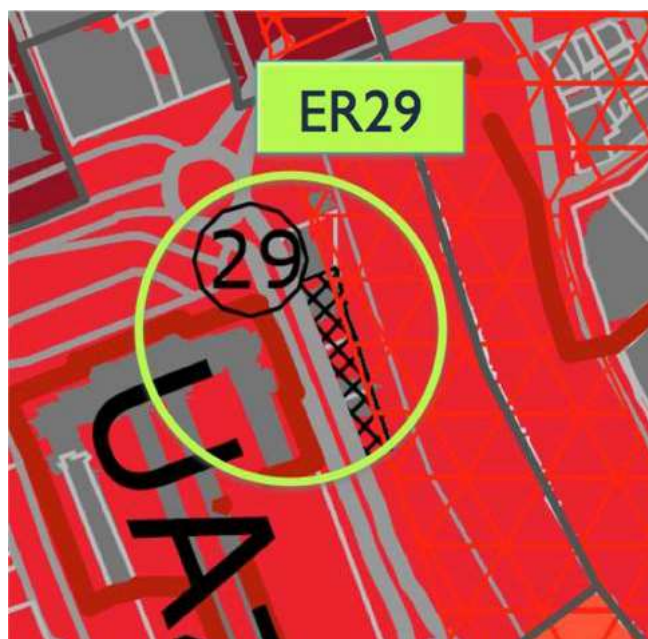
Les aménagements de voirie, de la circulation invalident désormais ce premier ER 28 tandis que les travaux menés sur l'AVAP ont abouti au repérage de deux constructions situées dans l'ER 29

Le zonage et la liste des emplacements réservés sont modifiés:

Suppression de l'ER 28



Suppression de l'ER 29





M 3.13 création d'une OAP « complexe santé » à Villers-sur-Mer

En partie sud de Villers sur mer, où l'urbanisation s'est récemment accentuée autour du stade, un secteur de projet a été identifié pour accompagner le développement de l'offre de service à la personne et notamment aux personnes âgées en cohérence avec les objectifs du PADD. L'enjeu est d'animer cette partie de la commune par des structures publiques et/ou d'intérêt général, qui rééquilibreront l'organisation publique des services liés à l'intérêt général ou de service à la personne.

L'OAP suivante est ajoutée :

1. CARACTERISTIQUES GÉNÉRALES DU SECTEUR

Le secteur visé est situé en milieu urbain, rue du stade André Salesse sur une parcelle de 17 880 m² (AL n° 78), dans un contexte où l'urbanisation vers le sud de la commune s'est fortement accentuée tout autour du stade de football.

3. OBJECTIFS POURSUIVIS

Cette OAP répond à la nécessité de pouvoir rééquilibrer les équipements publics et para publics sur la partie sud est de la commune, tout en permettant l'installation de bâtiments réalisant des missions d'intérêt général autour de la santé et des séniors.

Il s'agit de répondre à un enjeu d'équilibre urbanistique.

Cette partie de la commune sera animée par ces structures publiques et/ou d'intérêt général, ce qui ré-équilibrera l'organisation publique des services liés à l'intérêt général ou de service à la personne.

4. SCHEMA ET PARTI D'AMENAGEMENT

3.1 – PROGRAMMATION

Autour d'un pôle de santé qui aujourd'hui doit quitter le centre-ville pour des questions de surfaces disponibles la zone de l'OAP accueillerait :

- une maison de retraite-EHPAD ;
- une résidence séniors ;
- un pôle de santé

3.2 - LE FONCTIONNEMENT VIAIRE ET LES AMÉNAGEMENTS

Dans une enveloppe de verdure, de plantations arborées les trois entités se font face et sont à la fois indépendantes mais contenues dans un même ensemble.

Les accès (entrées- sorties), situés rue du Stade André Salesse sont parallèles comme pour les bâtiments. Ce parallélisme permet au projet de garantir indépendance des structures, meilleur flux des véhicules, et répartition du stationnement.

Les liaisons piétonnières inter bâtiments seront agrémentées de terrasses surtout lorsqu'elles seront exposées au sud.



Une attention toute particulière sera apportée au type d'arbres plantés afin de garantir harmonie et qualité de vie. Les espèces nobles ou spécifiques au bord de mer seront privilégiées. Ces mêmes variétés d'arbres- pour les plus beaux- sont déjà protégées par l'AVAP sur le reste de la commune.

L'enjeu environnemental de cette OAP est de parfaire l'intégration de ces réalisations avec l'environnement bâti existant mais aussi de rappeler la proximité du bord de mer par les choix des matériaux et des plantations.

3.3 - LA MORPHOLOGIE ET L'ARCHITECTURE

Pour une meilleure efficacité des moyens humains, matériel, et garantir une efficacité maximum en termes de qualité de soins et d'intervention en cas de nécessité médicale, une concentration des bâtiments est nécessaire. Mais, il devra être repris l'esprit quartier et le style maisons accolées.

De plus, eu égard aux personnes habitant sur zone (personnes âgées dépendantes, personnes handicapées...), le stationnement sera en surface, et le nombre nécessaire pourra être divisé par deux par rapport aux règles applicables.

Il en sera de même pour les locaux deux roues dont les surfaces seront libres de règles.

La hauteur maximum prévue est de 18 mètres, pour garantir une meilleure utilisation rationnelle des surfaces, compte tenu de l'objet de ces établissements et des besoins des habitants (séniors) et patients. La santé nécessite rapidité et vitesse le tout dans un espace contenu.

4. MODE DE RÉALISATION

L'aménagement et la construction de ce secteur fera l'objet d'une opération d'ensemble (PA ou permis groupé).





Le règlement de la zone UC (pièce 4.1 du dossier du PLUi) est modifié ainsi :

AVANT

ARTICLE UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

.../...

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Dans la zone UC, à l'exception des secteurs UCc et UCd, la hauteur plafond des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :
 - 12 mètres
 - et 3 niveaux (R+1+ 1 comble ou attique).
- Dans les secteurs UCc et UCd, la hauteur plafond des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :
 - 9 mètres
 - et 2 niveaux (R+ 1 comble ou attique).

.../...

APRES

ARTICLE UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

.../...

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Dans la zone UC, à l'exception des secteurs UCc et UCd **et du secteur d'OAP « complexe santé à Villers sur Mer »**, la hauteur plafond des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :
 - 12 mètres
 - et 3 niveaux (R+1+ 1 comble ou attique).
- Dans les secteurs UCc et UCd, la hauteur plafond des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :
 - 9 mètres
 - et 2 niveaux (R+ 1 comble ou attique).
- **Dans le secteur d'OAP « complexe santé » de Villers sur mer, la hauteur plafond des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à 18 m.**



M 3.14 Suppression de l'OAP « restructuration de la lisière sur coteau de Touques » et modification du règlement 1AUCp2

Cette OAP avait pour objectif d'encadrer la mutation potentielle du camping

- en cherchant une cohérence avec des opérations récentes pour finaliser
- et en organisant la lisière dans le cadre de la gestion paysagère des coteaux de la colline de Trouville (enjeu de hauteur et d'intégration notamment).

Or, le choix finalement retenu par la collectivité en concertation avec les acteurs économiques est de conserver la fonction « camping » et de permettre son adaptation.

Il a donc été demandé de modifier le règlement du secteur 1AUCp2 qui interdisait les campings et parcs résidentiels de loisirs d'une part et créait une obligation de réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble d'autre part.

Il a également été demandé de supprimer l'OAP.

Le règlement du secteur 1AUCp2 (pièce 4.1 du dossier du PLUi) est modifié ainsi :

Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions

AVANT

ARTICLE 1AUC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

.../.....

- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;

.../.....

ARTICLE 1AUC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

.../.....

- Les aménagements et les constructions, à condition :
 - qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur d'un même tenant.

.../.....

APRES

ARTICLE 1AUC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

.../.....

- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs **sauf en secteur 1AUCp2;**

.../.....

ARTICLE 1AUC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

.../.....

- Les aménagements et les constructions, à condition :
 - qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur d'un même tenant **sauf pour les campings et parcs résidentiels de loisirs en secteur 1AUCp2**

.../.....

L'OAP « restructuration de la lisière sur coteau de Touques » est supprimée dans la pièce 3 du PLU



4. Les modifications relatives aux règles de droit des sols pour une meilleure mise en œuvre du PADD

M 4.1. Centre-ville de Bénerville-sur-Mer	p 73
M 4.2 Gestion des contradictions entre « dispositions générales » et des articles du règlement	p 74
M 4.3 Définition des affouillements et des exhaussements	p 74
M 4.4 Limites séparatives en zone UA	p 75
M 4.5 Calcul de la taille des lucarnes	p 75
M 4.6 Stationnement et gestion de l'évolution des garages en pièces Habitables	p 76
M 4.7 Gestion des cotes 50 et 55 pour les hauteurs en lien avec les orientations d'aménagement et de programmation paysagères des Trois Collines	p 76
M 4.8 Dimensions des fenêtres de toit	p 77
M 4.9 Hauteur en UCc et UC au-delà des courbes de niveaux des configurations en R+1+c	p 78
M 4.10 Hauteur en zone N	p 79
M 4.11 Disposition sur les espaces verts pour les opérations de plus de 1000 m2 de surface de plancher	p 80
M 4.12 Emprise au sol en zone UC pour les extensions	p 81
M 4.13 Combles et définition du pied droit pour les hauteurs	p 82
M 4.14 Aspect extérieur et crépis sur les murs en brique ou pierre	p 83
M 4.15 Emprise au sol de la zone de loisirs NI dédiée aux activités Equines/équestres	p 84
M 4.16 Définition de services publics ou d'intérêt collectif	p 84
M 4.17 Construction zone N limite séparative	p 85
M 4.18 Stationnement en zone UB	p 86
M 4.19 Aspect extérieur des constructions en zone UE	p 87

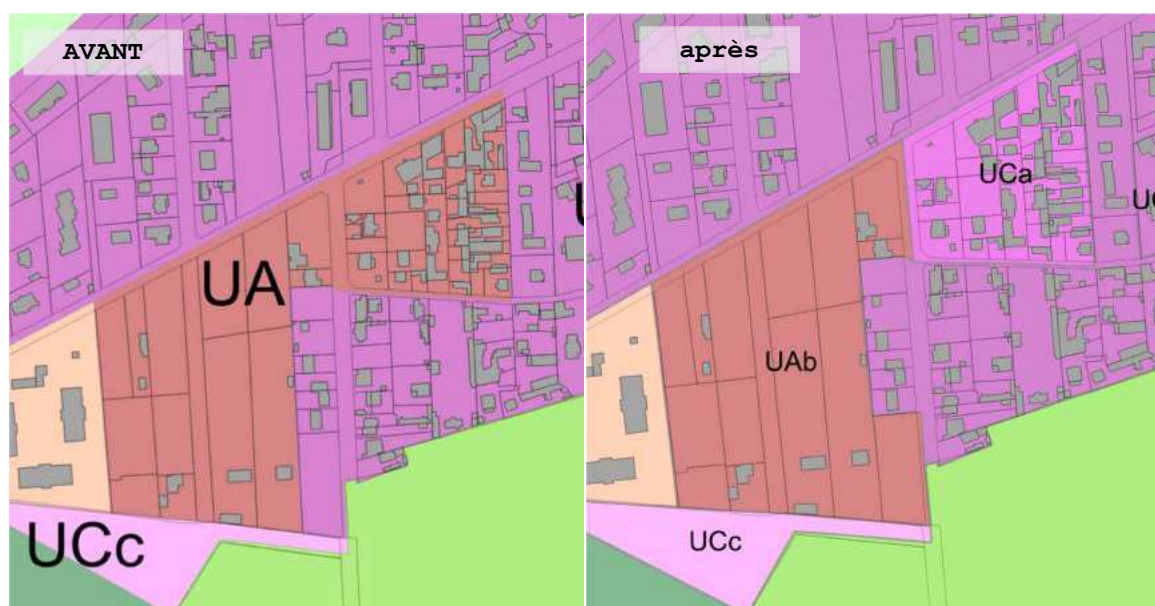


M 4.1 Centre-ville de Bénerville-sur-Mer

Le secteur UA de centre-ville s'avère inadapté au tissu disparate du centre de Bénerville-sur-Mer tant en ce qui concerne l'application de l'article 7 que celle de l'article 10. Notamment certaines parcelles sont trop larges pour gérer une double mitoyenneté.

Il est donc proposé de distinguer entre zone pavillonnaire dense pour laquelle le secteur UCa semble plus adapté et la création d'un secteur UAb gérant les limites séparatives comme en UB car sur ce secteur les parcelles sont trop larges.

Le zonage et le règlement sont modifiés comme suit :



AVANT

ART ZONE UA : 7.1. LIMITES SEPARATIVES

7.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES, DANS UNE BANDE DE 15 M À COMPTER DE L'ALIGNEMENT

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
 - sur toutes les limites séparatives latérales

APRÈS

ART ZONE UA : 7.1. LIMITES SEPARATIVES

7.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES, DANS UNE BANDE DE 15 M À COMPTER DE L'ALIGNEMENT

- **A l'exception du secteur UAb**, le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
 - sur toutes les limites séparatives latérales
- **Dans le secteur UAb**, le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
 - avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur verticale du nu de la façade de la construction neuve,
 - et avec un minimum de 5 mètres



M 4.2 Gestion des contradictions entre « dispositions générales » et des articles du règlement concernant les constructions existantes non conformes.

Les dispositions générales concernant les constructions non conformes s'avèrent plus contraignantes que certaines dispositions règlementaires qui visent justement à gérer l'évolution des constructions non conformes au règlement.

Il est donc nécessaire de renvoyer au règlement lorsqu'il gère cette situation.

Le règlement est modifié comme suit :

AVANT

Dispositions générales : 4. CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PLU

- *Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent PLU, les autorisations d'urbanisme ne pourront être accordées que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec les règles du PLU, ou qui sont sans effet à son égard.*

APRES

Dispositions générales : 4. CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PLU

- **Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent PLU, les autorisations d'urbanisme ne pourront être accordées que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec les règles du PLU, ou qui sont sans effet à son égard, *sauf si le règlement prévoit explicitement les conditions d'implantations pour les constructions existantes non conformes.***

M 4.3 Définition des affouillements et des exhaussements

Au regard de l'expérience dans l'instruction des autorisations du droit des sols, il convient de rajouter une définition pour les affouillements et exhaussements de sols qui sont mal appréhendés par les pétitionnaires.

Le règlement est modifié comme suit :

AVANT

Dispositions générales : 8. Définitions
RAS

APRES

Dispositions générales : 8. Définitions

Affouillements et exhaussement

- **Sont considérés comme affouillements et exhaussements, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.**



M 4.4 Limites séparatives en zone UA

De nombreux projets sont complexes à mettre en œuvre au regard de la configuration des parcelles, notamment en cas d'extension, de par l'obligation de s'implanter sur toutes les limites séparatives latérales.

Le règlement est modifié comme suit :

AVANT

7.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES

Sont appelées « limites séparatives latérales » toutes les limites dont au moins une extrémité rejoint l'alignement.

7.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES, DANS UNE BANDE DE 15 M A COMPTER DE L'ALIGNEMENT

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
 - sur toutes les limites séparatives latérales.

.../...

APRES

7.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES

Sont appelées « limites séparatives latérales » toutes les limites dont au moins une extrémité rejoint l'alignement.

7.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES, DANS UNE BANDE DE 15 M A COMPTER DE L'ALIGNEMENT

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
 - sur toutes les limites séparatives latérales.
 - lorsque la distance entre les deux limites séparatives latérales est supérieure à 15 m, la construction pourra s'implanter sur une seule des limites séparatives latérales.

.../...

M 4.5 Calcul de la taille des lucarnes

Si l'on intègre l'ouvrage de couverture les dispositifs du 11.1.4 deviennent difficiles à appliquer. Cette situation peut être résolue en donnant une définition plus précise de la lucarne.

Le règlement est modifié comme suit :

AVANT

Dispositions générales : 8. DEFINITIONS

LUCARNE

- Ouverture aménagée dans un plan de toiture, dont la baie est verticale et est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

APRES

Dispositions générales : 8. DEFINITIONS

LUCARNE

- Ouverture aménagée dans un plan de toiture, dont la baie est verticale et est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. Dans le cadre du règlement, la taille de la lucarne ne comprend pas la couverture en débord de toit.



M 4.6 Stationnement et gestion de l'évolution des garages en pièces habitables

La bonne application des règles de stationnement implique de préciser que la transformation de garages en pièces habitables implique la création d'autant de places qu'il y a de places supprimées.

Le règlement est modifié comme suit :

AVANT

ARTICLE 12 TOUTES ZONES – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. NOMBRE DE PLACES MINIMUM SELON LES CATEGORIES DE CONSTRUCTIONS

- Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sauf si l'extension entraîne la création d'un ou plusieurs nouveau(x) logement(s).

.../...

APRES

ARTICLE 12 TOUTES ZONES, HORS ZONE UT – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. NOMBRE DE PLACES MINIMUM SELON LES CATEGORIES DE CONSTRUCTIONS

- Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sauf si l'extension entraîne la création d'un ou plusieurs nouveau(x) logement(s). **En cas de transformation de places de stationnement en pièces habitables, il doit être créé autant de places qu'il y a de places supprimées.**

.../...

M 4.7 Gestion des cotes 50 et 55 pour les hauteurs en lien avec les orientations d'aménagement et de programmation paysagères des Trois Collines

L'orientation d'aménagement pour la gestion paysagère des trois collines prévoit une gestion des hauteurs en fonction des cotes altimétriques qui ont été reportées au plan de zonage. Ces cotes ne pouvant s'arrêter au périmètre des OAP, il en résulte une incertitude sur le régime des hauteurs hors secteurs d'OAP.

Il convient donc de préciser que ces dispositions particulières concernent bien uniquement les secteurs d'OAP des trois collines.

Le règlement est modifié comme suit :

AVANT

ARTICLE UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

.../...



10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Au-delà des courbes de niveau (cotes altimétriques NGF) reportées au plan de zonage, la hauteur des nouvelles constructions est limitée à la hauteur des constructions existantes sur les terrains avoisinants, sans pouvoir excéder :
 - 9 mètres de hauteur plafond ;
 - et 2 niveaux (R+ 1 comble ou attique).

APRES

ARTICLE UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

.../...

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Au-delà des courbes de niveau (cotes altimétriques NGF) reportées au plan de zonage **et comprises dans le périmètre des orientations d'aménagement de programmation des trois collines**, la hauteur des nouvelles constructions est limitée à la hauteur des constructions existantes sur les terrains avoisinants, sans pouvoir excéder :
 - 9 mètres de hauteur plafond ;
 - et 2 niveaux (R+ 1 comble ou attique).

M 4.8 Dimensions des fenêtres de toit

Pour atteindre la RT 2012, la taille des fenêtres joue parfois un rôle et les opérateurs souhaitent des dimensions plus importantes.

La multiplication des fenêtres de toits voulait être évitée mais aussi les effets de rupture dans la perception paysagère et morphologique particulièrement visibles sur les toitures en ardoises.

L'argument est souvent un argument financier où le châssis de toit ou assimilé est un moyen visant à contourner les objectifs qualitatifs du règlement.

Après consultation de l'architecte du CAUE une nouvelle rédaction est envisagée permettant de préciser la règle en différenciant selon qu'il s'agit d'un toit en tuile ou d'un toit en ardoise.

Le règlement est modifié comme suit :

AVANT

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

11.1.4. TOITURES

.../...

- Ouvertures de toit :
 - .../...
- Les fenêtres de toit ou assimilés :
 - doivent être intégrées au rampant de la toiture ;
 - doivent avoir une surface limitée à 0,45 m² de surface vitrée,
 - et ne pas excéder 1 fenêtre de toit par tranche entamée de 50 m² de rampant.

APRES

ARTICLE 11 TOUTES ZONES, HORS UT, UE, 1AUE – ASPECT EXTÉRIEUR



11.1.4. TOITURES

.../...

- Ouvertures de toit :

- Elles doivent être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble qui prend en compte les rythmes et les implantations des ouvertures de la façade

- .../...

- Les fenêtres de toit ou assimilées :

- **Sur les toitures en ardoises :**

- doivent être intégrées au 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 (ou assimilé) 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 intégrées au 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.

M 4.9 Hauteur en UCc et UC au-delà des courbes de niveaux des configurations en R+1+c

Le PADD poursuit des objectifs de densification maîtrisée et qualitative et il convient de ne pas limiter la constructibilité dès lors que les gabarits et morphologies envisagés sont respectés. C'est pourquoi, il est prévu de ne plus restreindre le nombre de niveaux dans les gabarits de hauteur permettant ainsi un niveau supplémentaire sans augmenter la hauteur plafond des constructions.

Le règlement est modifié comme suit :

AVANT

ARTICLE UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

.../...

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

.../...

- *Dans les secteurs UCc et UCd, la hauteur plafond des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :*
 - 9 mètres
 - et 2 niveaux (R+ 1 comble ou attique).



APRES

ARTICLE UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

.../...

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

.../...

- **Dans le secteur UCc**, la hauteur plafond des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :
 - 9 mètres
 - **et 3 niveaux (R+ 1 + comble ou attique).**
- **Dans le secteur UCd**, la hauteur plafond des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :
 - 9 mètres
 - et 2 niveaux (R+ 1 comble ou attique).

AVANT

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- *Au-delà des courbes de niveau (cotes altimétriques NGF) reportées au plan de zonage, la hauteur des nouvelles constructions est limitée à la hauteur des constructions existantes sur les terrains avoisinants, sans pouvoir excéder :*
 - 9 mètres de hauteur plafond ;
 - et 2 niveaux (R+ 1 comble ou attique).

APRES

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Au-delà des courbes de niveau (cotes altimétriques NGF) reportées au plan de zonage et comprises dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation paysagère des trois collines, la hauteur des nouvelles constructions est limitée à la hauteur des constructions existantes sur les terrains avoisinants, sans pouvoir excéder :
 - 9 mètres de hauteur plafond ;
 - **et 3 niveaux (R+ 1 + comble ou attique).**

M 4.10 Hauteur en zone N

Le règlement du PLU avait généralisé la possibilité d'un choix alternatif entre comble ou attique sauf secteur patrimoniaux spécifiques. Il s'avère que cette possibilité a été omise pour la zone N limitant ainsi les adaptations du bâti.

Le règlement est modifié comme suit :

AVANT

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

.../...

10.1. DANS LA ZONE N, A L'EXCEPTION DES SECTEURS Nr, Nm, NI, Np ET Nc

.../...

- *La hauteur plafond des extensions et des autres constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :*



- l'héberge de la construction existante en cas d'extension ;
- sans pouvoir excéder 8 m et 2 niveaux (R+1 comble).

APRES

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

.../...

10.1. DANS LA ZONE N, A L'EXCEPTION DES SECTEURS Nr, Nm, NI, Np ET Nc

.../...

- La hauteur plafond des extensions et des autres des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :
 - l'héberge de la construction existante en cas d'extension ;
 - sans pouvoir excéder 9 m et pour les annexes, 6 m en cas de toiture à pente et 4 m en cas de toiture terrasse.

M 4.11 Disposition sur les espaces verts pour les opérations de plus de 1 000 m² de surface de plancher

La disposition actuelle impose des espaces verts communs pour opérations de plus de 1 000 m² de surface plancher. Elle impose de fait la création de copropriété et/ou crée une sujétion spécifique aux copropriétés alors même que l'obligation de créer des espaces verts s'impose à tous. Or, les espaces verts imposés par le règlement pourraient, par exemple, être situés dans des jardins privatifs attenants à des appartements en RDC avec le même effet sur les objectifs d'insertion paysagère, la biodiversité, l'infiltration des eaux pluviales. Afin d'éviter toute discrimination, cette disposition a vocation à être supprimée.

AVANT

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

.../...

13.3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- .../...
- Les opérations comportant la création de plus de 1000 m² de surface de plancher doivent comprendre des espaces verts communs, qui peuvent prendre la forme de jardins partagés en cas de logements collectifs, d'une superficie au moins égale à 5% du terrain objet de l'opération.

.../...

APRES

Suppression de la disposition



M 4.12 Emprise au sol en zone UC pour les extensions

En zone UC, de nombreuses constructions anciennes bien que minoritaires, sont développées sur des emprises supérieures à celle prévue par le règlement. Celui-ci interdit donc leur évolution et leur adaptation posant un problème de valorisation patrimoniale (adaptation, réhabilitation, gestion énergétiques, valorisation...).

Une dérogation spécifique permet de gérer cette difficulté, reprenant le même dispositif que celui du secteur UCa.

Le règlement est modifié comme suit :

AVANT

ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL

9.1. DISPOSITIONS GENERALES

- **Dans la zone UC, à l'exception des secteurs UCa et UCd :**
 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 %.
- **Dans le secteur UCa :**
 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45 %,
 - à l'exception des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent connaître une extension de 25% de leur emprise au sol existante (comptée avant éventuelle démolition d'un élément de la construction support de l'extension).
- **Dans le secteur UCd :**
 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 %.

APRES

ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL

9.1. DISPOSITIONS GENERALES

- **Dans la zone UC, à l'exception des secteurs UCa et UCd :**
 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 %.
 - **à l'exception des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent connaître une extension de 25% de leur emprise au sol existante (comptée avant éventuelle démolition d'un élément de la construction support de l'extension).**
- **Dans le secteur UCa :**
 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45 %,
 - à l'exception des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent connaître une extension de 25% de leur emprise au sol existante (comptée avant éventuelle démolition d'un élément de la construction support de l'extension).
- **Dans le secteur UCd :**
 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 %.



M4.13 Combles et définition du pied droit pour les hauteurs

Lors de l'instruction, plusieurs cas de détournement de la règle liés à la définition du pied droit, ont abouti à devoir autoriser des volumes trop importants de combles qui ne s'intègrent pas dans les morphologies urbaines.

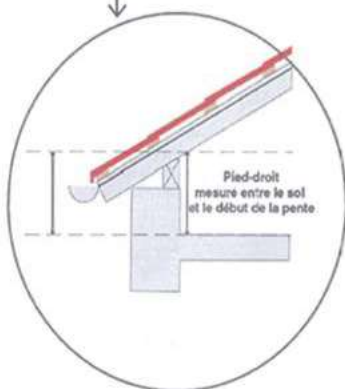
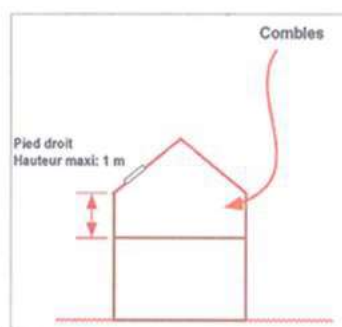
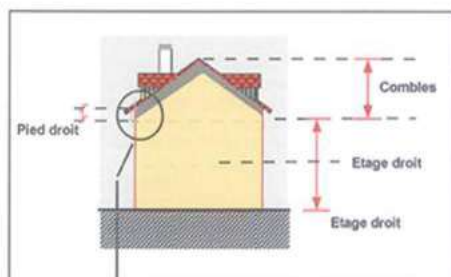
Dans ce cadre, il est apparu nécessaire d'encadrer la pente des terrassons, partie supérieure du toit à la mansart, avec une pente minimale de 30°, comme dans la zone UT.

Le règlement est modifié comme suit :

AVANT

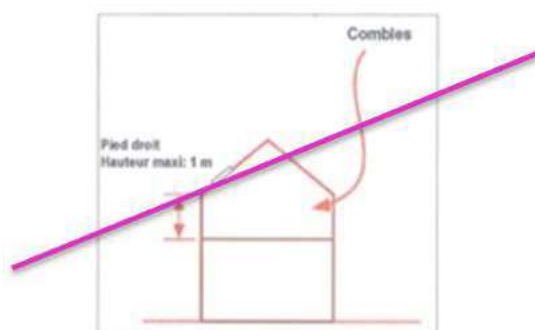
DISPOSITIONS GENERALES - ARTICLE 8 DEFINITIONS-
HAUTEUR DES CONSTRUCTION schémas Page 15

•Qu'est-ce qu'un comble ?



APRES

Suppression du schéma indiquant « pied droit : hauteur maxi 1 m » p.15 du règlement.





AVANT

11.1.4. TOITURES (UA, UB, UC, UG, 1AUC, A ET N)

- Pour les toits à la mansart, la pente du brisis doit être comprise entre 70° et 80°.
 - Pour les pentes de toiture de plus de 30°, un débord de toiture de 0,30 à 0,80 m doit être prévu.
- .../...

APRES

11.1.4. TOITURES (UA, UB, UC, UG, 1AUC, 1AUG, 2AUCb, A ET N)

- Pour les toits à la mansart, la pente du brisis doit être comprise entre 70° et 80° **et la pente des terrassons entre 30° et 45°.**
- Pour les pentes de toiture de plus de 30°, un débord de toiture de 0,30 à 0,80 m doit être prévu.

.../...

M4.14 Aspect extérieur et crépis sur les murs en brique ou pierre

Lors de l'instruction des autorisations du droit des sols, des cas de revêtement en crépis sur mur de pierre ou brique ont été constatés, en rupture avec des constructions attenantes existantes. L'emploi de crépis sur les murs de brique ou de pierre n'a pas vocation à être autorisé, en cohérence avec la politique de valorisation architecturale et paysagère.

Le règlement est modifié comme suit :

AVANT

11.4. CLOTURES

11.4.1. ASPECT ET MATERIAUX

.../...

- Les murs sont autorisés :
 - à condition d'être réalisés en pierre ou en brique.

APRES

11.4. CLOTURES (UA, UB, UC, UG, 1AUC, 1AUG, 2AUCb)

11.4.1. ASPECT ET MATERIAUX

.../...

- Les murs sont autorisés :
 - à condition d'être réalisés en pierre ou en brique.
- **L'emploi de crépis sur les murs en pierre ou en brique est interdit**



M4.15 Emprise au sol de la zone de loisirs dédiée aux activités équestres/équines NI

Le PADD énonce le principe d'équilibre entre développement économique et protection de l'environnement. Les activités de loisirs liées au tourisme et en premier lieu les activités équestres/équines constituent des pôles d'excellence du territoire.

Par conséquent, dès lors que les dispositions relatives à la continuité en espace littoral s'appliquent (articles 1 et 2), il n'y a pas lieu de contraindre le développement des activités de loisirs, et en particulier les activités équestres/équines, par un CES inapproprié compte tenu de la disparité des enjeux en zone NI où peuvent se développer ce type d'activités.

Le règlement est modifié comme suit :

AVANT

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

9.3. DANS LE SECTEUR NL

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5 % de la partie de terrain située en NI.

APRES

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

9.3. DANS LE SECTEUR NL

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **15 %** de la partie de terrain située en NI. **L'emprise au sol des constructions destinées à l'accueil des équadés dans le cadre des équipements d'intérêts collectifs admis dans la zone n'est pas réglementée.**

M4.16 Définition de services publics ou d'intérêt collectif

Les établissements type EHPAD font partie des constructions d'intérêt collectif. La rédaction actuelle de la définition mérite d'être précisée pour lever toute ambiguïté. La mention de l'EHPAD dans les exemples, a le mérite d'illustrer la notion d'intérêt collectif et de service public au delà de la personne gérant l'équipement.

Le règlement est modifié comme suit :

AVANT

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET 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, etc.).

APRES

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET 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.).

M4.17 Construction zone N limite séparative

Les constructions en N, qui doivent respecter la loi Littoral et le principe de continuité, pour exceptionnelles qu'elles soient, n'ont pas vocation à s'implanter à des distances inutiles pour gérer principalement les enjeux de bon voisinage. Ainsi, si la règle de la demi hauteur verticale est pertinente pour la gestion des limites séparatives, créer un minimum de 6 mètres constitue un contresens. Il est donc proposé de le ramener à 3 mètres.

Le règlement est modifié comme suit :

AVANT

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.1.1. DANS LA ZONE N, A L'EXCEPTION DES SECTEURS NI, Np ET Nm

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté avec une distance au moins égale à :
 - la hauteur verticale des nouvelles constructions, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres ;

7.1.2. DANS LE SECTEUR NI

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
 - sur la ou les limites séparatives,
 - ou avec un retrait au moins égal à la hauteur verticale, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

7.1.3. DANS LES SECTEURS Nm ET Np

- Sans objet

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée au paragraphe 7.1, le nu des façades des extensions peut être implanté :
 - Dans le respect des dispositions précédentes,
 - Ou dans le prolongement latéral et/ou vertical de la construction existante.
- Aucune construction n'est autorisée sur l'emprise des voies privées non ouvertes à la circulation publique.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques 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.

APRES

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.1.1. DANS LA ZONE N, A L'EXCEPTION DES SECTEURS NI, Np ET Nm

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté avec une distance au moins égale à :
 - **la hauteur verticale des nouvelles constructions, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.**

7.1.2. DANS LE SECTEUR NI

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
 - sur la ou les limites séparatives,



- ou avec un retrait au moins égal à **la hauteur verticale des nouvelles constructions, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.**

7.1.3. DANS LES SECTEURS Nm ET Np

- Sans objet

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée au paragraphe 7.1, le nu des façades des extensions peut être implanté :
 - Dans le respect des dispositions précédentes,
 - Ou dans le prolongement latéral et/ou vertical de la construction existante.
- Aucune construction n'est autorisée sur l'emprise des voies privées non ouvertes à la circulation publique.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques 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.

M4.18 Stationnement en zone UB

L'objectif est d'adapter les normes de stationnement pour le logement locatif social, en cohérence avec la loi qui assouplit les exigences de stationnement pour ce type de logement (article L 151-35 du code de l'urbanisme) (ancienne référence : L 123-1-13) afin de faciliter leur réalisation.

Le règlement est modifié comme suit :

AVANT

ARTICLE UB12 – 12.1. NOMBRE DE PLACES MINIMUM SELON LES CATEGORIES DE CONSTRUCTIONS

.../...

- Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée de plus de 25%. Ainsi, par exemple, pour une construction de 100 m² de surface de plancher, et qu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, 2 places de stationnement devront donc être réalisées.
- Au moins la moitié des places de stationnement exigées doit être réalisé dans le volume de la construction ou en sous-sol.

.../...

- Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire ou changement de destination, il est exigé au moins :

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION

- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher.
- En outre, pour les opérations de plus de 600 m² de surface de plancher, 1 place banalisée (place visiteurs) par tranche de 300 m² de surface de plancher réalisée au-delà.

APRES

ARTICLE UB12 – 12.1. NOMBRE DE PLACES MINIMUM SELON LES CATEGORIES DE CONSTRUCTIONS

.../...



- Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée de plus de 25%. Ainsi, par exemple, pour une construction de 100 m² de surface de plancher, et qu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, 2 places de stationnement devront donc être réalisées.
- Au moins la moitié des places de stationnement exigées doit être réalisé dans le volume de la construction, **dans un garage (indépendant ou accolé), dans une charreterie ou en sous-sol.**

.../...

- Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire ou changement de destination, il est exigé au moins :

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION

- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher.
 - **sauf pour les logements locatifs sociaux, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher**
- En outre, pour les opérations de plus de 600 m² de surface de plancher, 1 place banalisée (place visiteurs) par tranche de 300 m² de surface de plancher réalisée au-delà.

M 4.19 Aspect extérieur des constructions en zone UE

Le bac acier constitue une alternative au bardage aluminium d'autant plus intéressante par sa résistance et sa tenue dans le temps.

Le règlement est modifié comme suit :

AVANT

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTÉRIEUR

.../...

11.1. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUS LES PROJETS

.../...

11.1.2. FAÇADES ET OUVERTURES

- *Sont seuls autorisés les matériaux suivants : bardage aluminium gris (avec une couleur supplémentaire dans la limite de 25% de la façade), brique, ardoise, bardage en bois, verre, pierre, enduit.*
- *L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.*

APRES

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTÉRIEUR

.../...

11.1. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUS LES PROJETS

.../...

11.1.2. FAÇADES ET OUVERTURES

- Sont seuls autorisés les matériaux suivants : bardage aluminium gris **ou bac acier teinté** (avec une couleur supplémentaire dans la limite de 25% de la façade), brique, ardoise, bardage en bois, verre, pierre, enduit.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.



5. Les nouveaux sites patrimoniaux ayant vocation à être gérés et préservés

M 5.1. Bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial en zone N **p 89**

M 5.2. Ajout de haies à préserver **p 94**



M 5.1. Bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial en zone N

Les bâtiments suivants sont identifiés comme ayant un intérêt architectural et patrimonial pour en assurer la conservation et leur permettre de trouver un usage :

MODIFICATION PLAN DE ZONAGE : AJOUT D'ETOILES POUR LES NOUVEAUX BATIMENTS NECESSITANT UN CHANGEMENT DE DESTINATION POUR EN ASSURER UN USAGE AUX FINS DE SAUVEGARDE

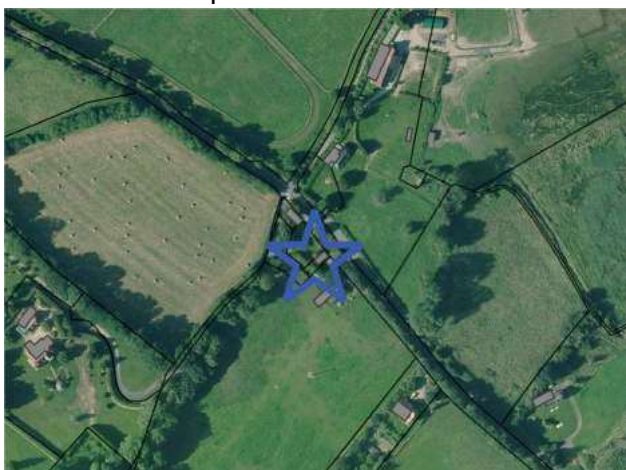
Ajout d'une étoile bleue (changement de destination pour habitations, équipements publics ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, commerces, artisanat, ou bureaux) au plan de zonage pour les bâtiments repérés sur les pages suivantes.

Tourgeville

Bâtiment de la parcelle A 112



Bâtiment de la parcelle C 480





Villers-sur-Mer

Bâtiment de la parcelle B 27 (chemin de St-Vaast)



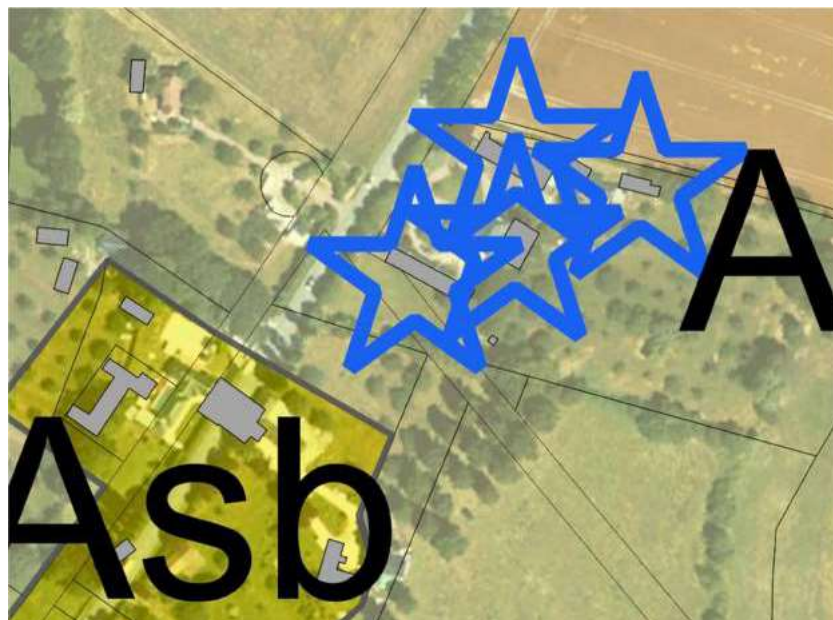
École chemin du Bois parcelle B 660





Vauville

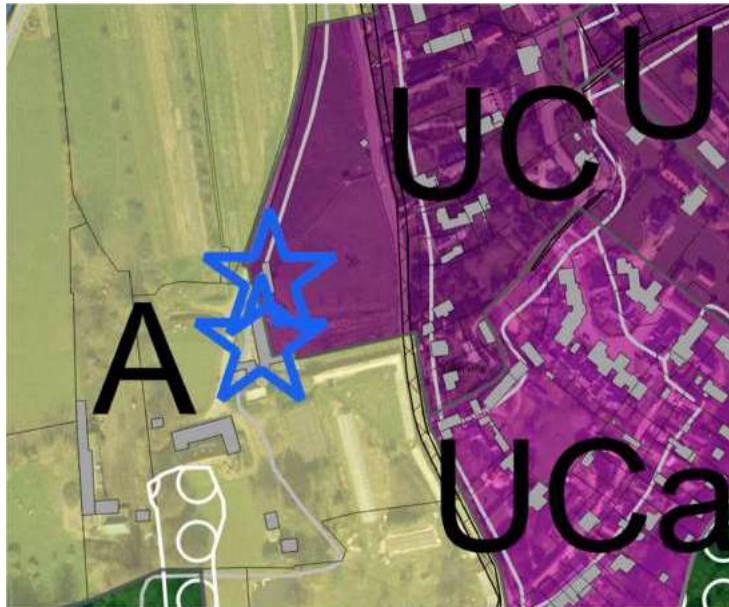
Bâtiments de la parcelle A 297





Villerville

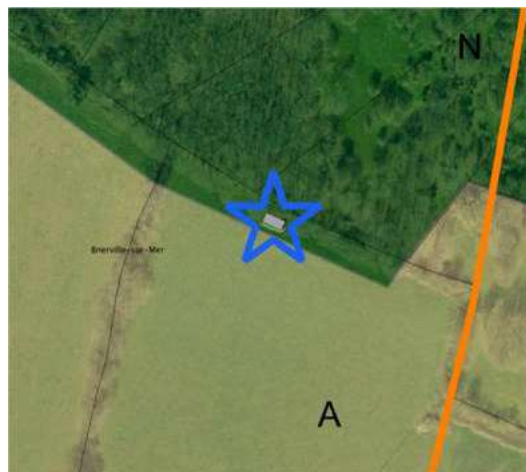
Bâtiments de la parcelle A 485 (Ferme du Château).





Bénerville-sur-Mer

Bâtiment de la parcelle AD7.



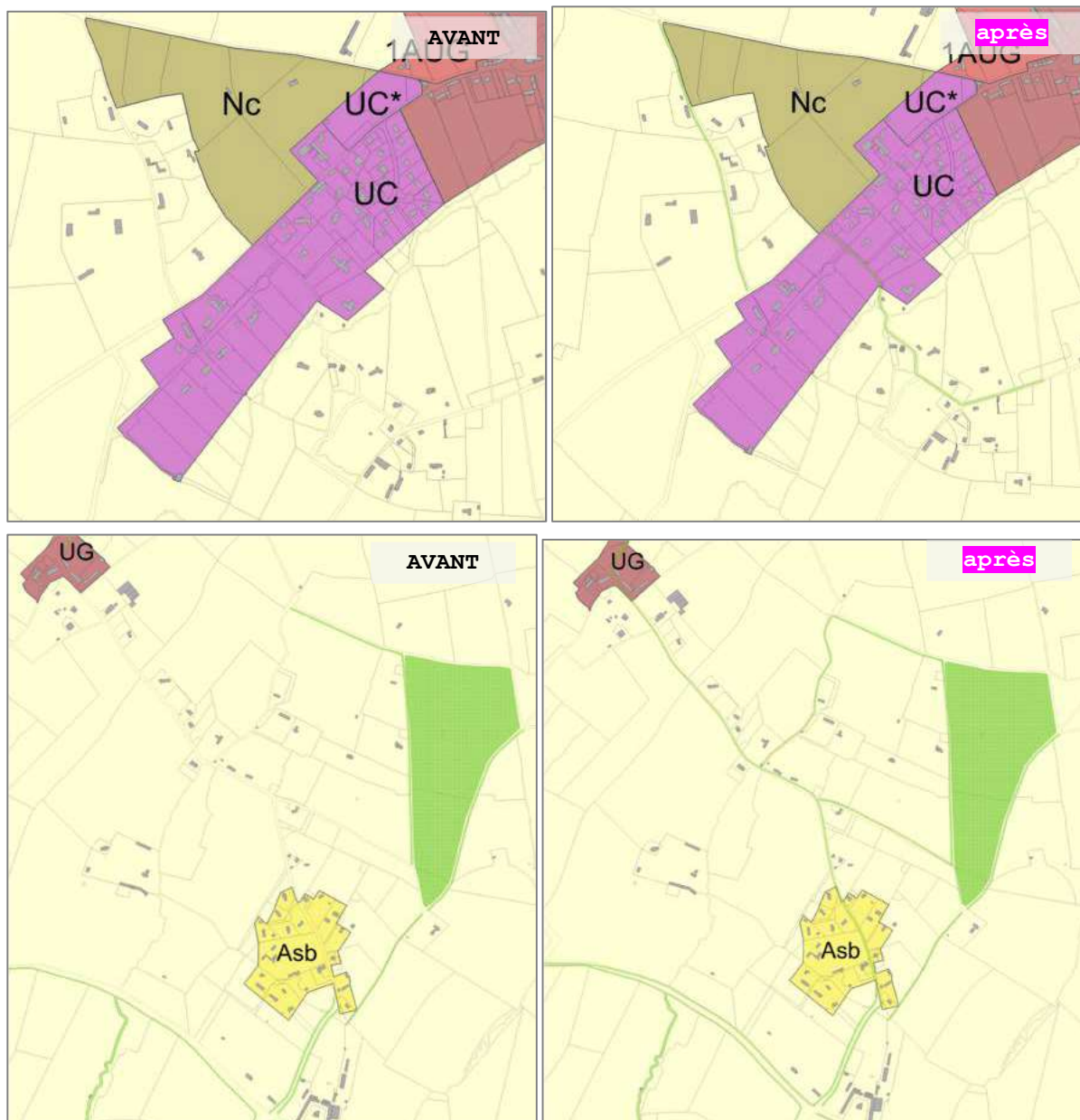


M5.2. Ajout de haies à préserver

- renforcement du dispositif de mise en œuvre de l'orientation pour la trame verte et bleue du PADD
- Identification dans le zonage de haies bocagères dont l'enjeu de conservation est apparu.

Le zonage est modifié comme suit : ajout de haies

Vauville





6. Corrections d'erreurs matérielles résiduelles et mises à jour

M6.1 Erreurs transcription SIG zone UG Tourgeville et zone UB Touques	p96
M6.2. Erreur transcription SIG zone UA Villerville	p96
M6.3 Problèmes de tracés sur les limites communales	p97
M6.4 Touques : tracé apparaissant par erreur	p98
M6.5 Deauville : sous-secteurs de la zone UT à ajouter sur le plan de zonage (ZAC Presqu'île de Touques)	p99
M6.6 Touques : servitude d'alignement à faire réapparaître	p99
M6.7 Art UA 10-2	p100
M6.8 Ajouter règle des « secteurs marqués par # (mixité sociale) » à art UB2 (secteur Uba# à Blonville)	p101
M6.9 Disposition « retrait 15 m EBC » du N13.2 à déplacer dans le N 13.1	p101
M6.10 Art A1 et Art A2 : contradiction « sous condition » et sans « condition »	p102
M6.11 Cohérence OAP et règlement pour marge de retrait par rapport aux voies article 6	p103
M6.12 Ajouter les zones archéologiques aux annexes du PLUi	p104
M6.13 Servitude piétons littoral	p106
M6.14 Délimitation zonage UCc et UBa à Tourgeville	p106
M6.15 Zone Nz à Villers-sur-Mer	p107
M6.16 Erreur de tracé d'une Zone UG à Tourgéville	p107
M6.17 Habitat classé en UE sur les bords de la Touques	p108
M6.18 Mise à jour périmètre AVAP de Deauville	p109
M6.19 Mise à jour plan de servitude : Réduction et suppression de périmètres MH à Deauville	p110
M6.20 Reclassement en N d'une parcelle classée par erreur NC sur Villerville	p112
M6.21 Ajout d'un EBC supprimé par erreur sur une parcelle à Blonville-sur-mer	p113
M6.22 Reclassement d'une parcelle en UC classée par erreur N à Trouville	p114



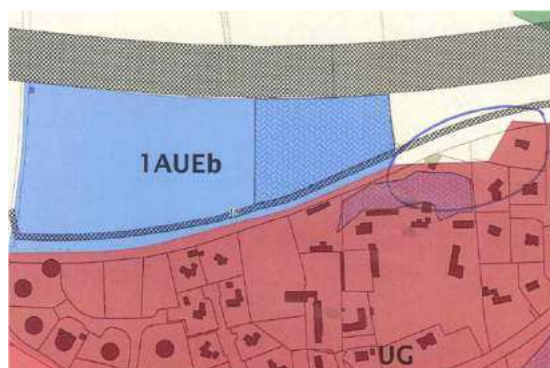
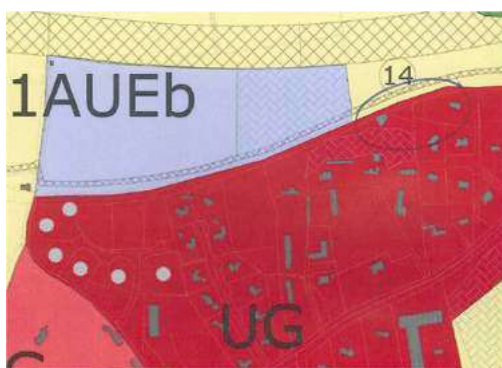
M6.1. Erreurs transcription SIG zone UG Tourgeville et zone UB Touques

Correction des erreurs liées à la transcription SIG lors de la modification de 2013 du PLUI approuvé en 2012.

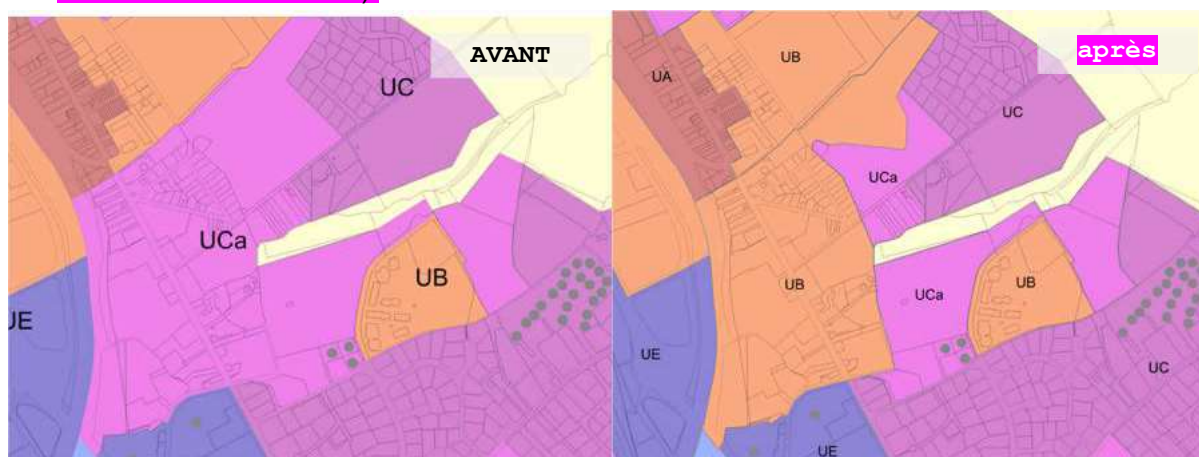
Tourgeville : reprise du tracé de la zone UG de 2012 changé par erreur en 2013.

2012

2013



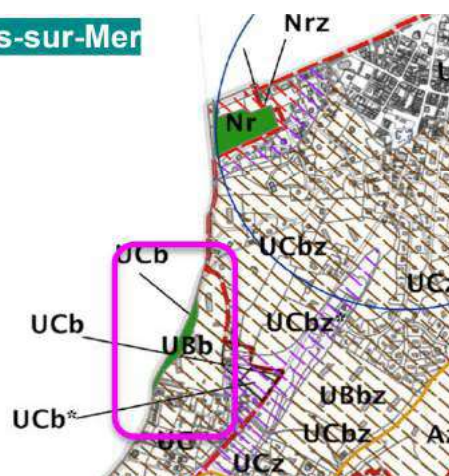
Touques : secteur « Rue du Docteur Lainé » reprise du même zonage UB de 2012 et suppression du classement UCa apparu accidentellement en 2013 (transformation de données en format SIG).



M6.2. Erreur transcription SIG site classé à Villers-sur-Mer

Une partie du site classé des Vaches Noires apparaît par erreur au niveau de la zone UBb sur le plan des servitudes.

Cet espace ne faisant pas partie du site classé, il est retiré.

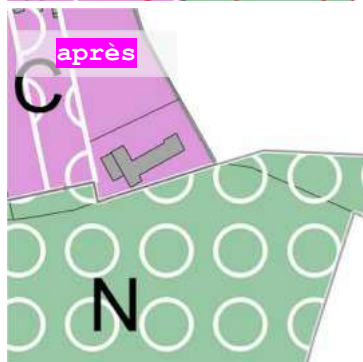
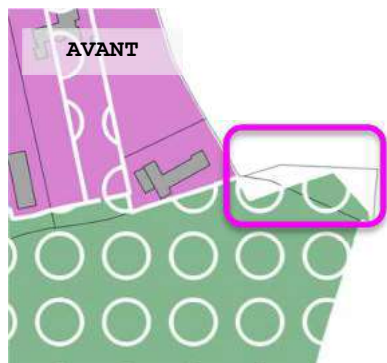
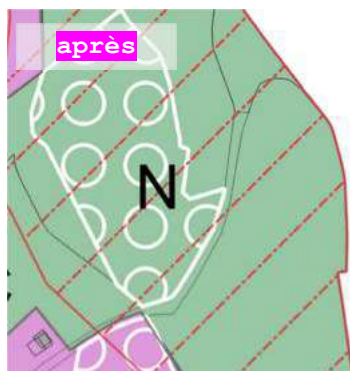
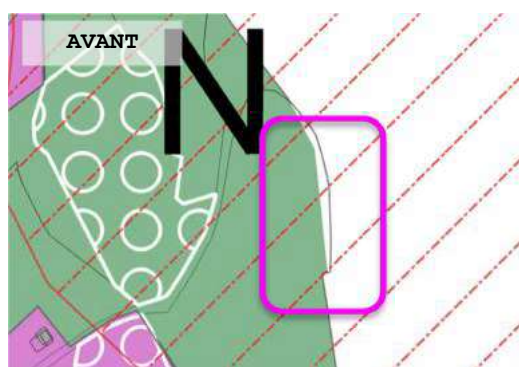




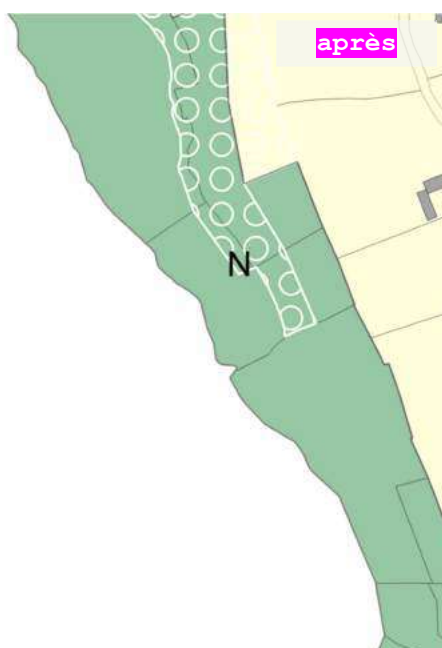
M6.3 problèmes informatiques de calage de tracés sur les limites communales

Mise à jour de problème de cohérence entre le zonage et les limites communales

Villerville

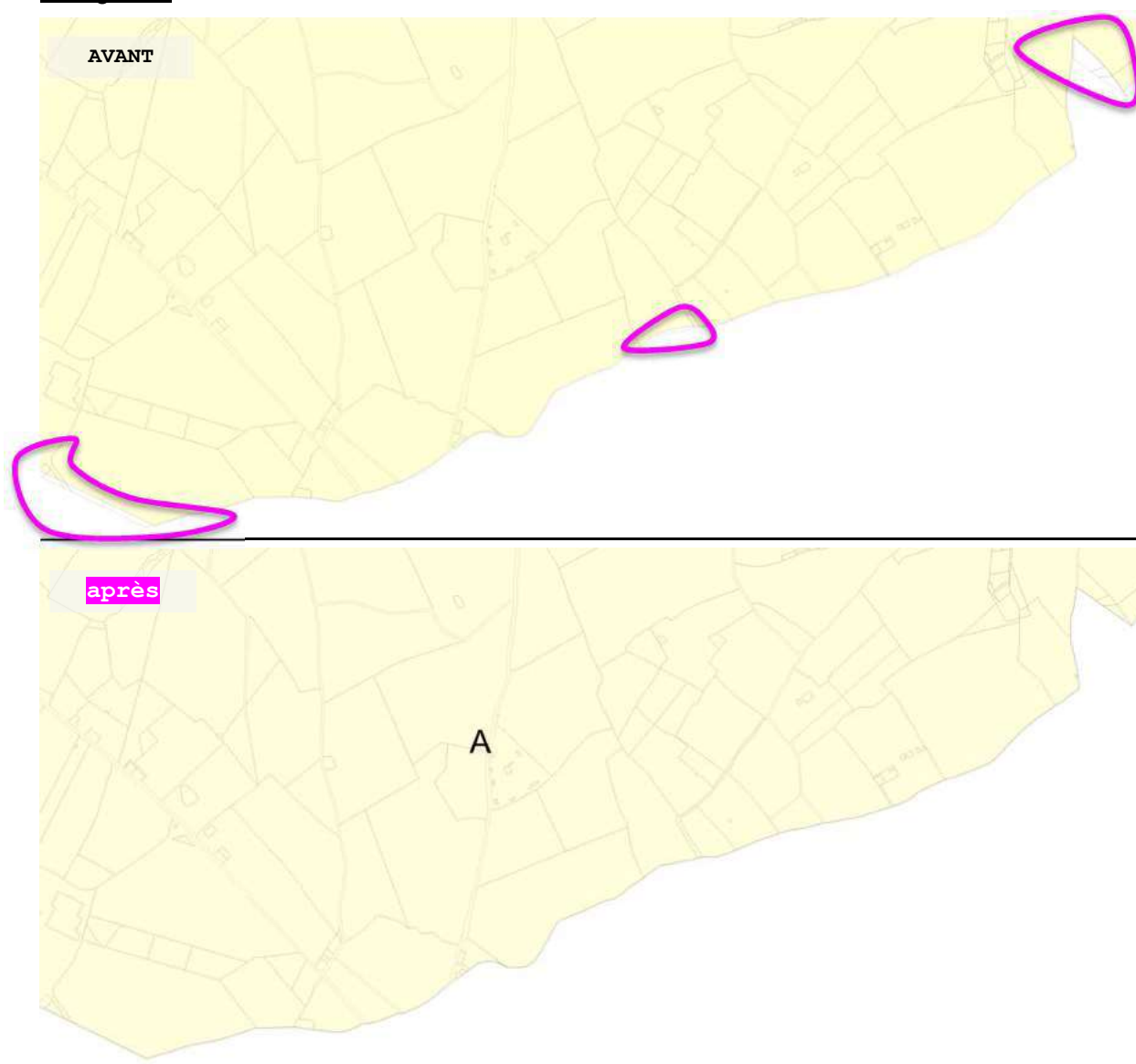


Villers-sur-Mer





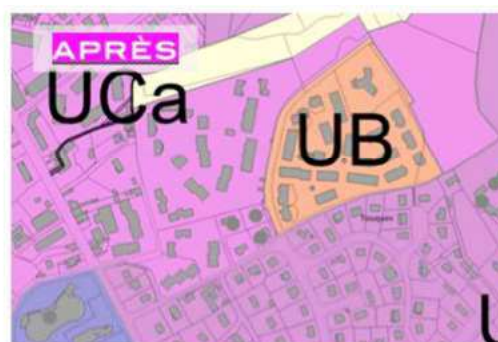
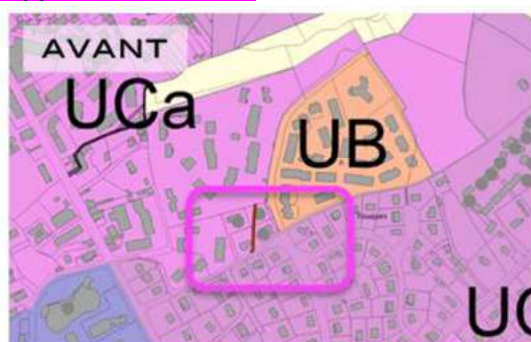
Tourgéville



M6.4 Touques : tracé apparaissant par erreur

Un tracé n'ayant aucune portée apparaît par erreur sur le zonage.

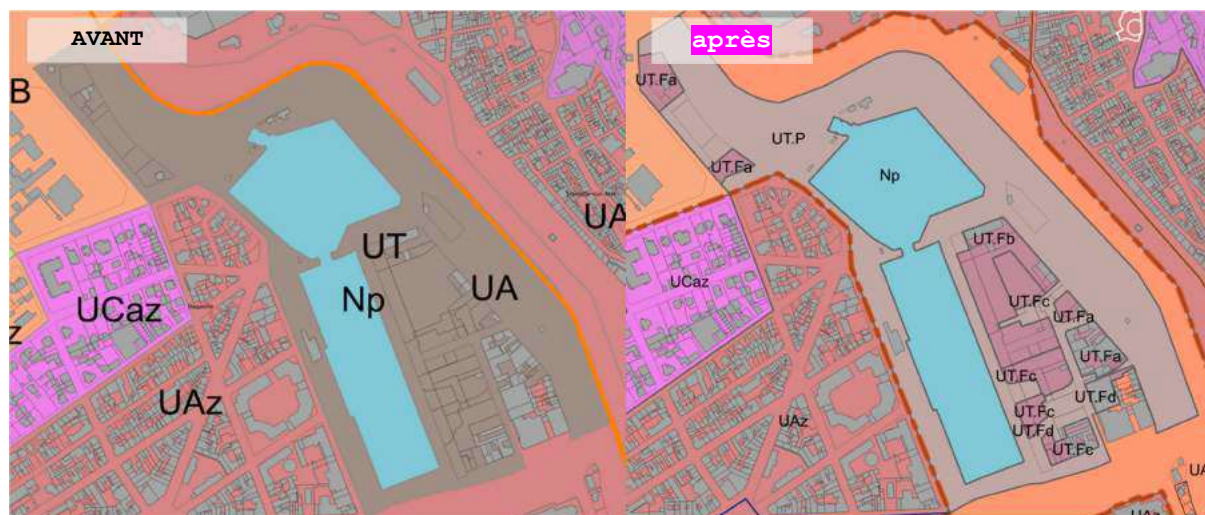
Suppression du trait.





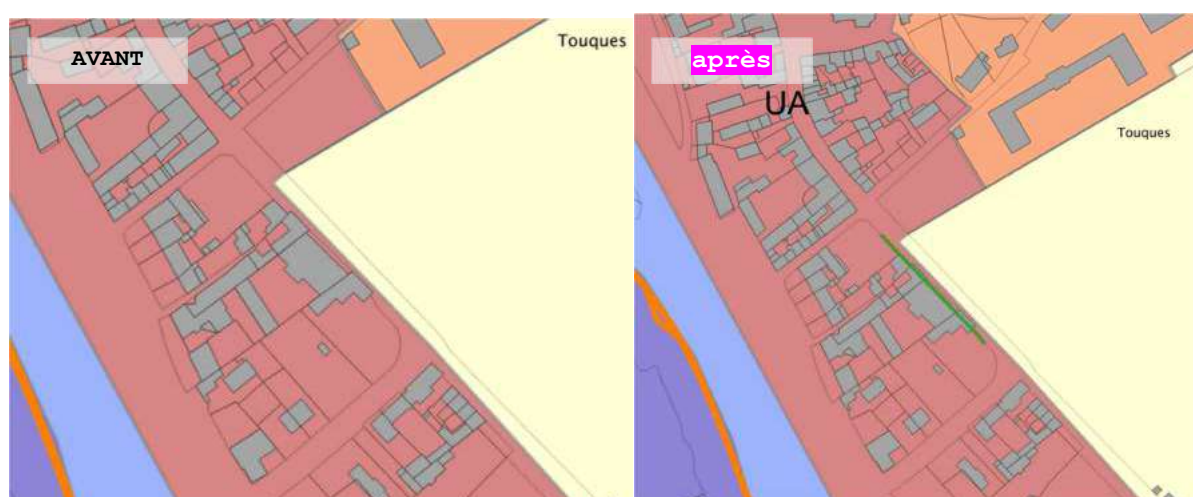
M6.5 Deauville : sous-secteurs de la zone UT à ajouter sur le plan de zonage (ZAC Presqu'île de Touques)

Ajouts des sous-secteurs UTFa, UTFb, UTFc qui n'étaient pas reportés sur le plan de zonage bien qu'apparaissant dans le règlement de la zone UT.



M6.6 Touques : servitude d'alignement à faire réapparaître

La servitude d'alignement est ré-identifiée sur le plan de zonage.





Le renvoi à cette servitude est précisé dans le règlement de la zone UA, article 6.2

Le règlement est modifié comme suit :

AVANT

UA 6.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons d'harmonie, notamment avec l'implantation des constructions existantes sur les terrains avoisinants.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée au paragraphe 6.1, le nu des façades des extensions peut être implanté :

.../...

APRES

UA 6.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons d'harmonie, notamment avec l'implantation des constructions existantes sur les terrains avoisinants.
- **L'implantation doit se faire par rapport à la servitude d'alignement quand elle figure au règlement graphique.**
- Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée au paragraphe 6.1, le nu des façades des extensions peut être implanté :

.../...

M6.7 Art UA 10-2

Faute de frappe du règlement : Remplacer « des trois » (paragraphe précédents) par « des deux »

Le règlement est modifié comme suit :

AVANT

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- (...)
- (...)
- Lorsque la nouvelle construction est adossée à deux constructions de hauteurs différentes, les dispositions des trois paragraphes précédents s'appliquent de la manière suivante :

.../...

APRES

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- (...)
- (...)
- Lorsque la nouvelle construction est adossée à deux constructions de hauteurs différentes, les dispositions des **deux** paragraphes précédents s'appliquent de la manière suivante :

.../...



M6.8 Ajouter règle des « secteurs marqués par # (mixité sociale) » à art UB2 (secteur UBa# à Blonville-sur-Mer)

Il existe un secteur indicé UBa# pour la mixité sociale comme il en existe en UA mais la règle n'a pas été précisée pour le secteur UB.

Le règlement est modifié comme suit :

AVANT

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES
(...)

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce à condition (...)
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés (...)

APRES

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

(...)

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce à condition (...)
- Dans le secteur marqué au plan de zonage par un « # », les constructions destinées au logement, à condition :
 - pour les opérations créant plus de 500 m² de surface de plancher, que l'opération comprenne au moins 50 % de logements dont la superficie est supérieure à 50 m², dont 25% supérieurs à 70 m².
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés (...)

M6.9 Disposition « retrait 15 m EBC » du N13.2 à déplacer dans le N 13.1

Un paragraphe relatif aux espaces boisés classés a été par erreur inséré dans la partie relative aux éléments de paysage protégés.

Le règlement est modifié comme suit :

AVANT

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
13.1. ESPACES BOISES CLASSES

- Les EBC identifiés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

13.2. ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,



- elle peut être refusée pour des motifs d'ordre historique, paysager ou écologique,
- lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport aux Espaces Boisés Classés.

APRES

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. ESPACES BOISES CLASSES

- Les EBC identifiés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme.
- **Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport aux Espaces Boisés Classés.**

13.2. ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - elle peut être refusée pour des motifs d'ordre historique, paysager ou écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
- ~~Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport aux Espaces Boisés Classés.~~

M6.10 Art A1 et Art A2 : contradiction « sous condition » et sans « condition »

L'article A1 précise « sans conditions » alors que l'article A2 donne des conditions aux constructions et installations agricoles comme d'intérêt collectif. **Il est donc précisé « sous conditions »**

Le règlement est modifié comme suit :

AVANT

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans les espaces à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, identifiés au plan de zonage :
 - Tous les aménagements et constructions, quelle que soit leur destination.
- Toutes les constructions, installations et tous les aménagements sont interdits, à l'exception :
 - dans les communes de TOUQUES, SAINT-ARNOULT, SAINT-PIERRE-AZIF et VAUVILLE, sont autorisés sans condition :
 - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
 - les constructions, aménagements et installations de service public ou d'intérêt collectif incompatibles avec le voisinage de zones habitées (tels que les déchetteries, cimetières, stations d'épuration, etc.) et les aménagements hydrauliques ;
 - et des constructions, installations et aménagements admis sous conditions à l'article A2.

APRES

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES



- Dans les espaces à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, identifiés au plan de zonage :
 - Tous les aménagements et constructions, quelle que soit leur destination.
- Toutes les constructions, installations et tous les aménagements sont interdits, à l'exception :
 - dans les communes de TOUQUES, SAINT-ARNOULT, SAINT-PIERRE-AZIF et VAUVILLE, sont autorisés **sous conditions** :
 - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
 - les constructions, aménagements et installations de service public ou d'intérêt collectif incompatibles avec le voisinage de zones habitées (tels que les déchetteries, cimetières, stations d'épuration, etc.) et les aménagements hydrauliques ;
 - et des constructions, installations et aménagements admis sous conditions à l'article A2.

M6.11. Cohérence OAP et règlement pour marge de retrait par rapport aux voies article 6

Dans le cas de Blonville-sur-Mer, l'OAP « bouclage de la zone pavillonnaire sud » prévoyait que les constructions situées à l'intérieur du secteur soient à l'alignement ou avec un recul de cinq mètres maximum. Il s'agissait de s'adapter à la morphologie du tissu existant.

Le règlement (zone 1AUC) impose l'alignement ou un retrait d'au moins trois mètres ce qui permet la mise en œuvre de l'OAP sans toutefois relayer le dispositif supplémentaire prévu par l'OAP qui s'applique en compatibilité.

Pour faciliter la lecture, il convient que le règlement sans transcrire littéralement la règle en conformité, précise qu'il peut exister des dispositions propres dans les OAP sur la question des reculs par rapport aux voies.

Le règlement est modifié comme suit :

AVANT

ARTICLE 1AUC 6.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
 - à l'alignement,
 - ou avec un retrait d'au moins 3 mètres.

APRES

ARTICLE 1AUC 6.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
 - à l'alignement,
 - ou avec un retrait d'au moins 3 mètres,
 - **et en cohérence avec les dispositions propres à l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur.**



Les sites architecturaux ci-dessous sont ajoutés à l'annexe informative relative aux sites architecturaux sur Tourgeville et Trouville-sur-mer :

20		Hameau au Lièvre, Chemin de la Coquetière	inhumation	Haut moyen-âge	Haut moyen-âge	438735	1185314	
----	--	---	------------	----------------	----------------	--------	---------	--

TOURGEVILLE

N°	Nom du site	Lieu-dit	Vestiges	Date début	Date fin	X	Y	Localisation
1		Près du Château de Glatigny	occupation	Néolithique	Néolithique	436850	1180600	localisation approximative
2		Lieu Gentil	occupation	Néolithique	Néolithique	435499	1182064	localisation approximative
3		La Livetière	occupation	Néolithique	Néolithique	435450	1182401	localisation approximative
4		La Croix Solier	occupation	Néolithique	Néolithique	434629	1184071	localisation approximative
5		Le Lieu Cramois	occupation	Néolithique	Néolithique			non localisé
6		Le Pré du Bois	occupation	Néolithique	Néolithique			non localisé
7		Près de la Haute de Tourgeville	occupation	Néolithique	Néolithique	435151	1183238	localisation approximative
8	Eglise Saint Pierre et Saint Martin		église	Moyen-âge	Epoque moderne	434960	1182852	
9	Manoir du Hamel	A proximité de l'église	manoir	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée			non localisé
10			occupation	Néolithique	Néolithique	436368	1181256	localisation approximative
11	Château de Glatigny		espace fortifié	Moyen-âge	Epoque moderne	436800	1180670	
11	Château de Glatigny		fossé	Moyen-âge	Epoque moderne	436800	1180670	
11	Château de Glatigny		manoir	Moyen-âge	Epoque moderne	436800	1180670	
12		La Poterie	édifice fortifié	Moyen-âge classique	Moyen-âge classique	437425	1181610	
12		La Poterie	enceinte	Moyen-âge classique	Moyen-âge classique	437425	1181610	
12		La Poterie	fossé	Moyen-âge classique	Moyen-âge classique	437425	1181610	

TROUVILLE-SUR-MER

N°	Nom du site	Lieu-dit	Vestiges	Date début	Date fin	X	Y	Localisation
1	Eglise Saint Jean-Baptiste	Dans l'enceinte de l'hôpital	cimetière	Haut moyen-âge	Moyen-âge	436790	1187020	
1	Eglise Saint Jean-Baptiste	Dans l'enceinte de l'hôpital	église	Haut moyen-âge	Moyen-âge	436790	1187020	
1	Eglise Saint Jean-Baptiste	Dans l'enceinte de l'hôpital	inhumation	Haut moyen-âge	Moyen-âge	436790	1187020	
2		Au nord du Lieu Gobin	menhir	Néolithique	Néolithique	439270	1188620	
3		Falaises des Roches Noires, Hennequeville	occupation	Néolithique récent	Néolithique récent	436918	1188858	
4		Le Lieu Gobin (ancienne briquetterie)	occupation	Néolithique	Néolithique	439050	1188320	
5		La Croix Sonnet	occupation	Néolithique	Néolithique	439760	1188620	
6	Château d'Aguesseau		château non fortifié	Epoque moderne	Epoque moderne	438060	1187370	
7	Manoir de l'Abbaye	Hennequeville	manoir	Epoque moderne	Epoque moderne	438435	1189310	
8		Sur la route des Roches Noires (temple protestant)	occupation	Gallo-romain	Gallo-romain			non localisé
9		Callenville, Les trois Etangs, la Marnière	occupation	Néolithique	Néolithique	438450	1188000	localisation approximative
10		Rue Moulière	voie	Gallo-romain	Gallo-romain			non localisé
11	Eglise Saint Martin	Hennequeville	église	Moyen-âge	Epoque moderne	437800	1189358	
12		La Dune	mur	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée			non localisé
13	Ancienne Grotte des Creuniers	Au-dessus de l'église d'Hennequeville	fosse	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	437891	1189362	localisation approximative
14	Chapelle Notre Dame de Pitié	"De Surtainville"	chapelle	Moyen-âge	Epoque moderne	437258	1188724	localisation approximative
15	Les Marais de Trouville	Les Hogues	marais salant	Moyen-âge	Epoque moderne	436291	1187471	localisation approximative
16	Les marais de Trouville	Les Joncs, Les Boulingues	marais salant	Moyen-âge	Epoque moderne	436896	1186518	localisation approximative
17	Logis des Preville	Ancienne paroisse d'Hennequeville	maison	Bas moyen-âge	Bas moyen-âge			



M6.13 Servitude piétons littoral

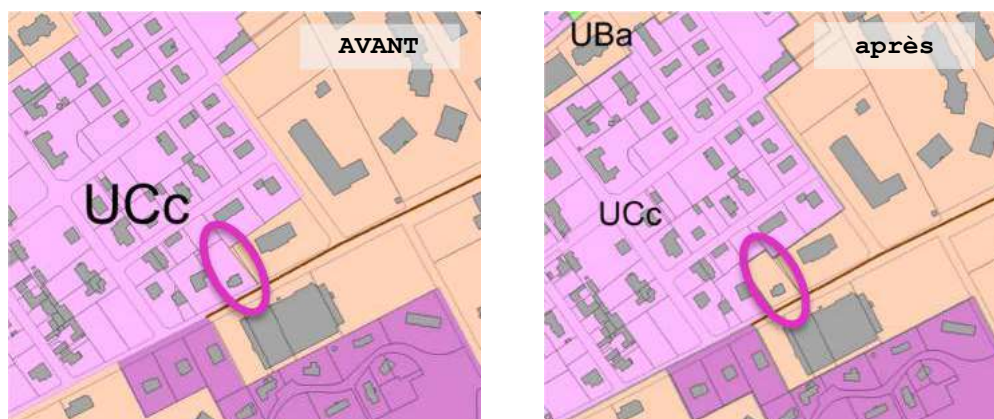
Ajout sur le plan des servitudes du texte suivant (le long du littoral) :

- «Les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées, sur une bande de trois mètres de largeur, d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons. »

M6.14 Délimitation zonage UCc et UBa à Tourgeville

Rectification d'une erreur matérielle classant un immeuble en zone UCc alors qu'il est dans la logique du zonage UBa

Le zonage est modifié comme suit :

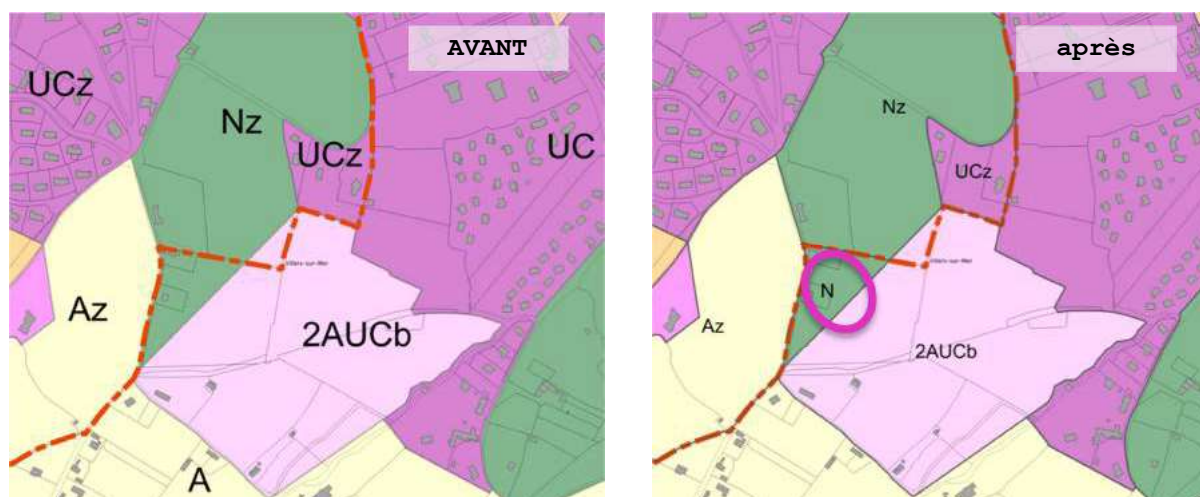




M6.15 Zone Nz à Villers-sur-Mer

Une partie de la zone N est hors de la ZPPAUP et ne doit donc pas être en Nz mais en N.

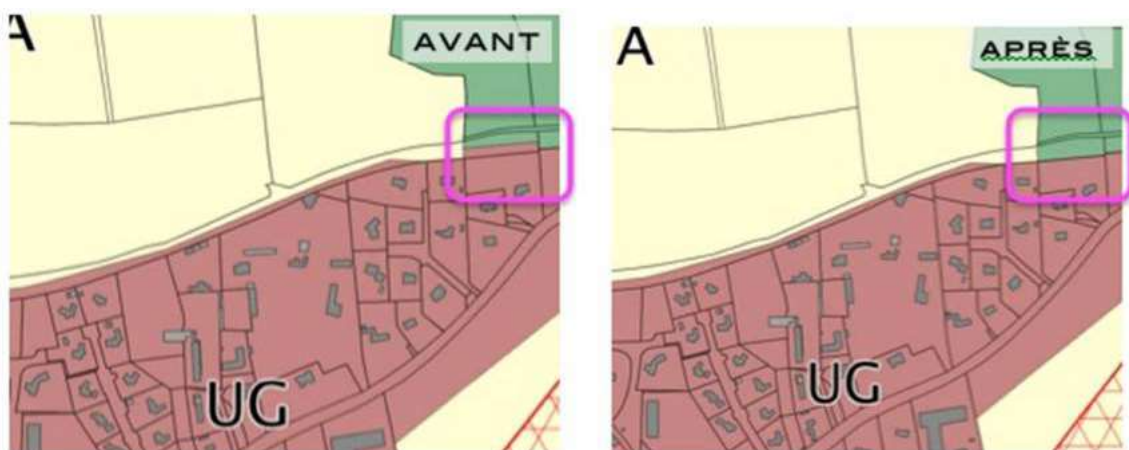
Le zonage est modifié comme suit :



M6.16 Erreur de tracé d'une Zone UG à Tourgéville

Rectification d'une erreur de tracé. Une partie de la zone UG doit être en N

Le zonage est modifié comme suit :





M6.17 Habitat classé en UE sur les bords de la Touques

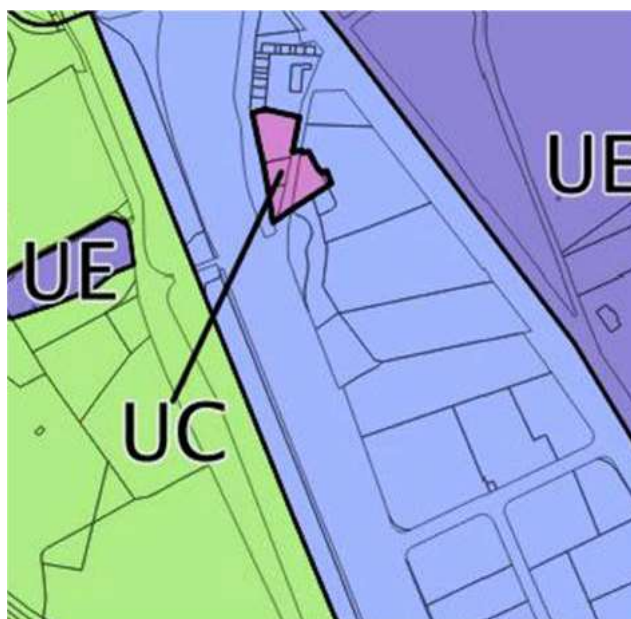
Des constructions individuelles sont situées en zone UEa à Touques, Chemin du marais. L'art UE 2.2 autorise les constructions destinées à l'habitation à condition « qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement de l'activité ». Ce n'est pas le cas pour les constructions désignées qui ne sont pas liées au fonctionnement de la Zone d'Activité. Il convient donc de les classer en UC en créant un nouveau secteur UC autour des quatre parcelles bâties à usage d'habitation.

Le zonage est modifié comme suit :

Avant



APRES



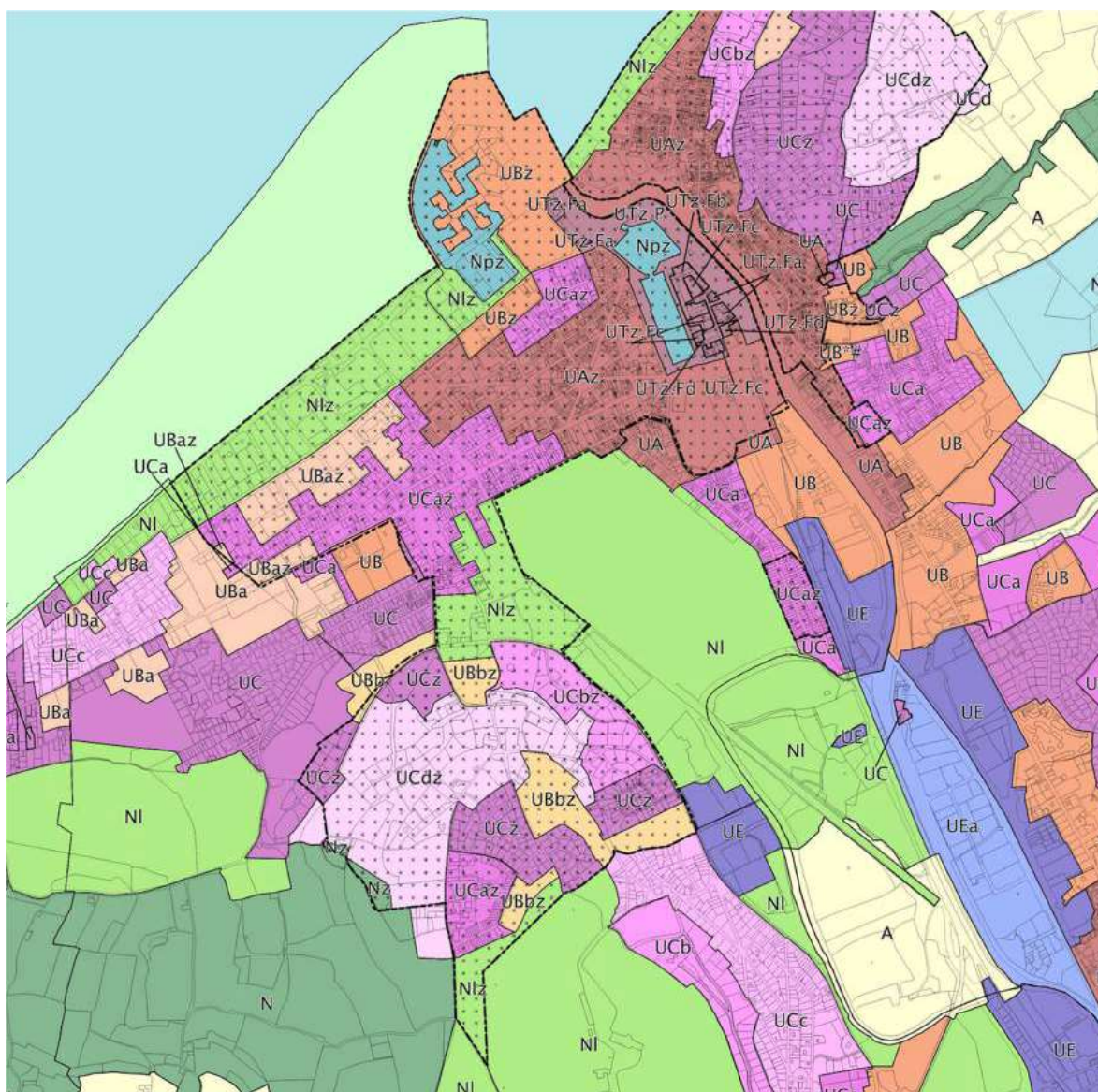


M6.18 mise à jour périmètre AVAP de Deauville

Le périmètre de la nouvelle AVAP sur Deauville étant approuvé, il convient de mettre à jour cette servitude au PLU et de modifier le plan de zonage pour « indicé » en z l'ensemble des espaces concernés qui sont modifiés au regard de la précédente ZPPAUP.

Le plan de servitudes est modifié et le zonage est modifié comme suit :

A noter que l'indice « z » est accompagné d'une légère trame étoilée pour mieux identifier les secteurs de ZPPAUP ou d'AVAP



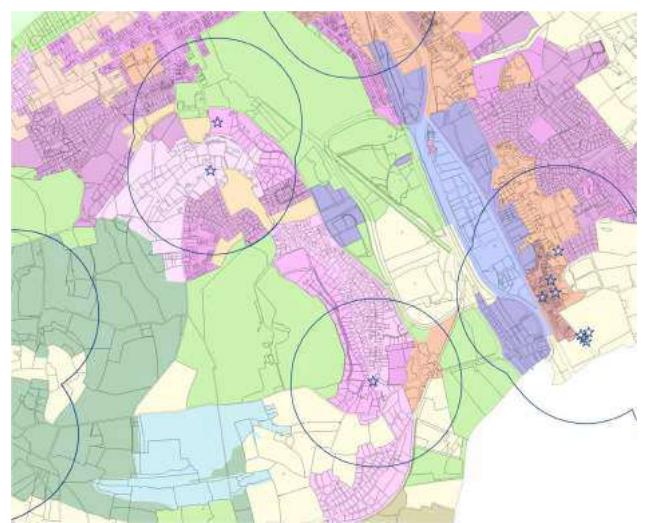
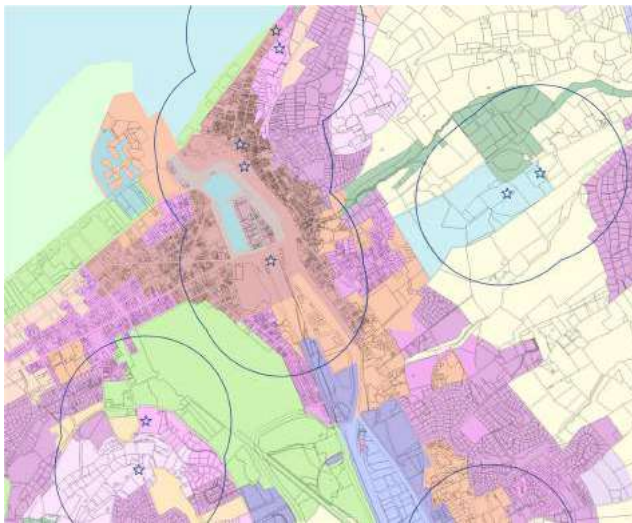


M6.19 Mise à jour plan de servitudes : réductions et suppression de périmètres MH à Deauville

Des modifications de périmètres des servitudes autour des monuments historiques ont été réalisées par arrêté préfectoral. De même, le périmètre de protection de l'ancienne poste de Trouville protégée au titre des monuments historique a fait l'objet d'une suppression.

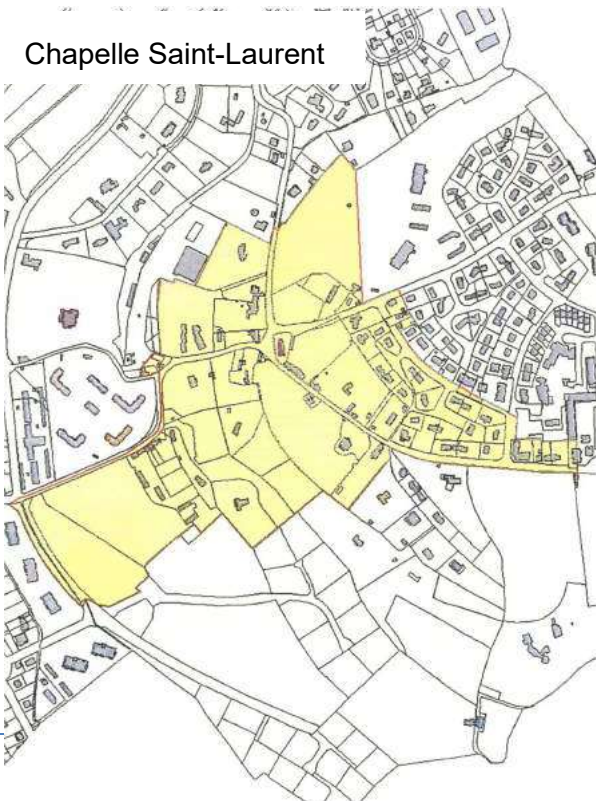
Pour les autres secteurs concernés, le plan de servitudes et le zonage sont modifiés comme suit :

AVANT

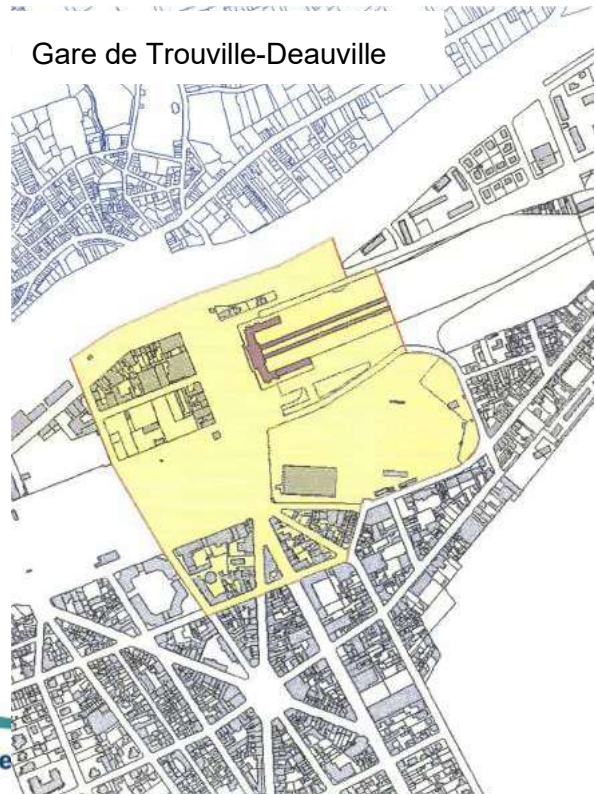


APRES

Chapelle Saint-Laurent

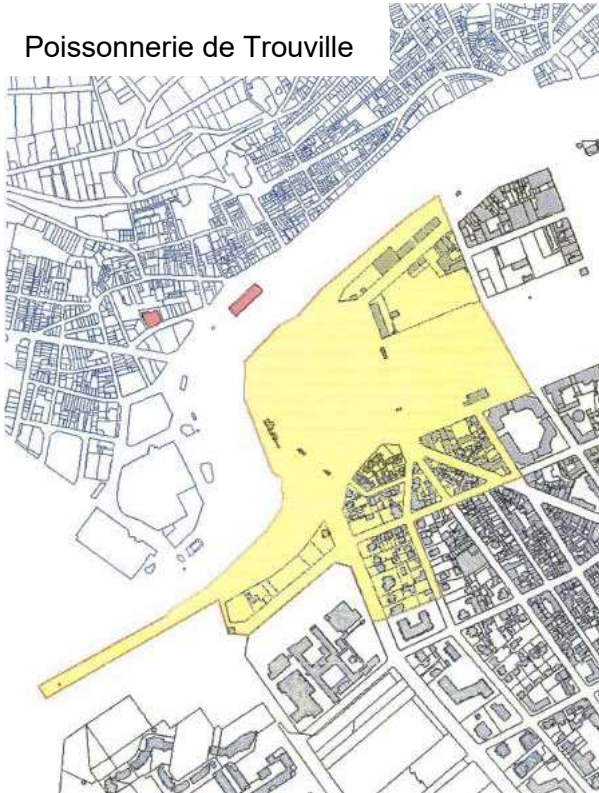


Gare de Trouville-Deauville

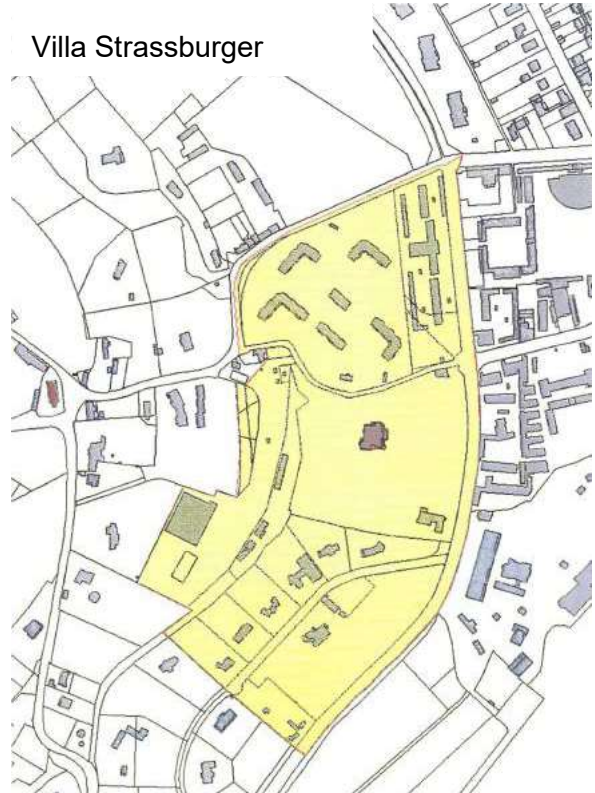




Poissonnerie de Trouville



Villa Strassburger



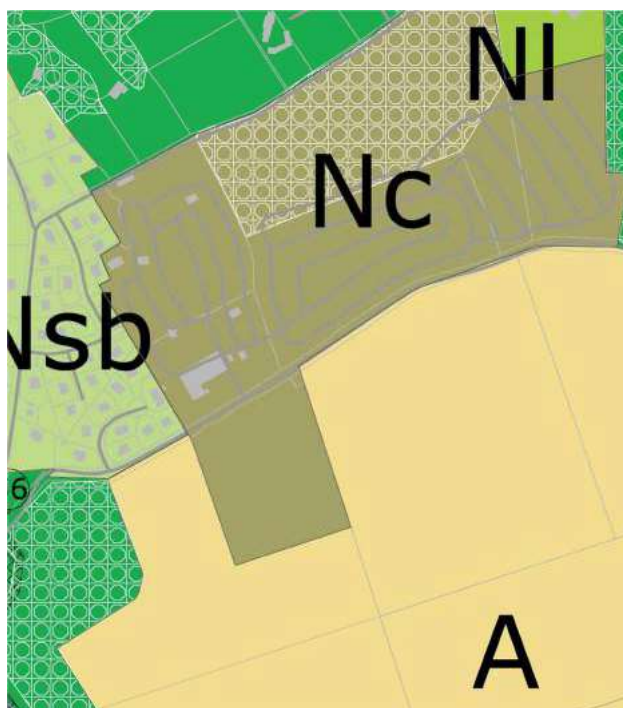


M6.20 reclassement en N d'une parcelle classée par erreur NC sur Villerville

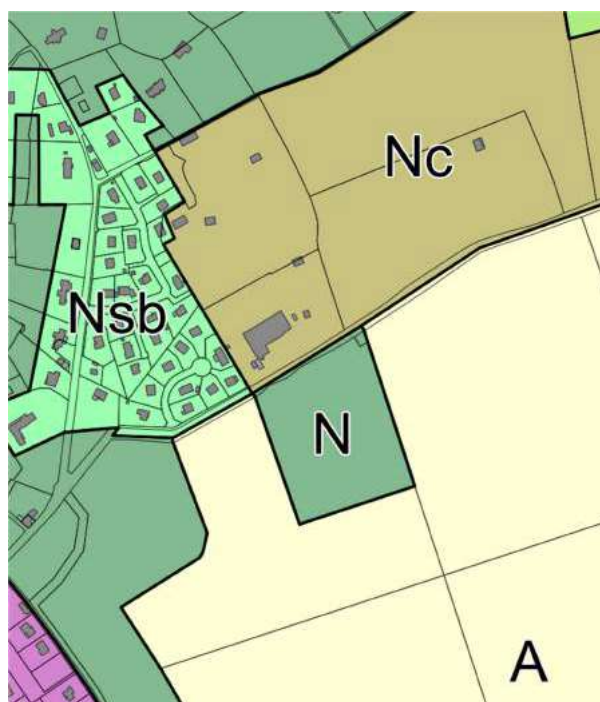
Une parcelle non cultivée devant être classée en N a été classée par erreur en NC au PLU.

Le plan de zonage est modifié comme suit :

AVANT



APRES





M6.21 Ajout d'un EBC supprimé par erreur sur une parcelle à Blonville-sur-mer

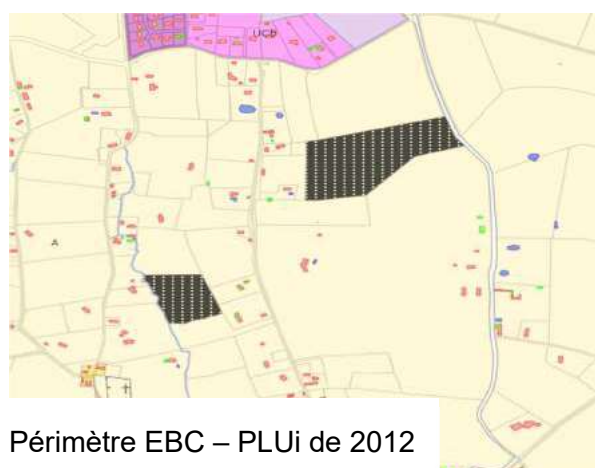
L'EBC sur Blonville-sur-mer porté au projet de PLU de 2007 et confirmé en 2012 comme en témoignait la présentation en commission des sites a été malencontreusement réduit par erreur au zonage.

Il convient de restituer son emprise.

Le plan de zonage est modifié comme suit :

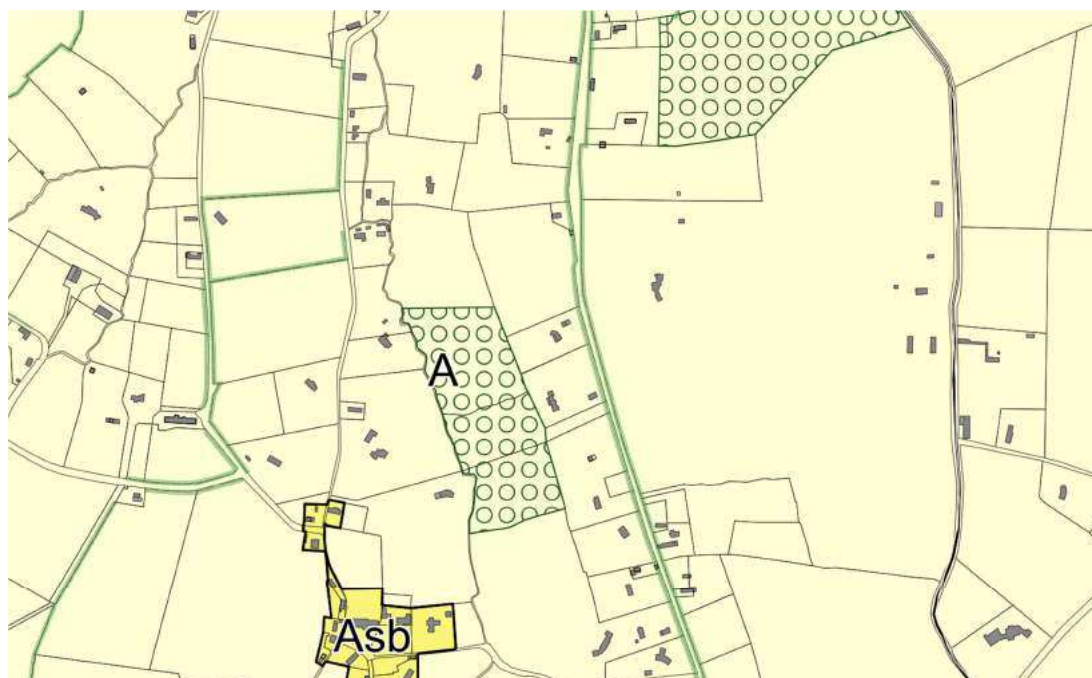


Périmètre EBC – PLUi de 2007



Périmètre EBC – PLUi de 2012

APRES





M6.22 Reclassement d'une parcelle en UC classée par erreur N à Trouville

Une construction récente n'apparaissant pas sur le cadastre servant de base au document graphique du PLUi de 2012 a mené à classer par erreur ladite parcelle en zone N plutôt qu'en zone UC. La parcelle AX 136, lot N°14 du lotissement des Vaux à Trouville-sur-mer, est donc reclassée UC.