



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR COTE FLEURIE

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

**DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC
du 23 septembre au 23 octobre 2013 :
Présentation et exposé des motifs**



Réalisation : CCCCf-Service Aménagement du Territoire



SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
1 - LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	6
2 – L’OBJET DES MODIFICATIONS ENVISAGEES	9
2.1 Modifications apportées au règlement écrit	10
2.1.1 Précision à apporter au cadre juridique des ZPPAUP	10
2.1.2 Modifications apportées aux dispositions générales-définitions	10
2.1.3 Modifications apportées à l'ensemble des zones	14
2.1.4 Modifications apportées à la zone UC	17
2.1.5 Modifications apportées à la zone N	18
2.1.6 Modifications apportées à la zone A	20
2.1.7 Modifications apportées aux zones UA, UB, UC et N et mise à jour de l'annexe 5.6.3 « Exposition aux risques de submersions marines »	21
2.2 Modifications apportées au plan de zonage	24
2.2.1 Modifications apportées à la légende du plan de zonage	24
2.2.2 Modifications apportées au chiffre indiquant la cote de niveau sur les Vaches Noires de Villers-sur-Mer et le Mont Canisy	25
2.2.3 Modifications erreurs matérielles dans le repérage de 3 bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial	30
2.2.4 Modification de la couleur du zonage UC (Trouville-sur-Mer)	37
2.2.5 Modification de la couleur du zonage Anh (Villerville)	38
2.2.6 Correction erreur matérielle Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) (Saint-Arnoult-Tourgeville-Touques)	40
2.2.7 Suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°15 (Blonville-sur-Mer)	45
2.3 Modifications apportées aux OAP	47
2.4 Modification apportée à la liste des servitudes	48



2.5 Modifications apportées au plan de servitude	48
2.5.1 Modification de la légende	48
2.5.2 Nouvelle représentation graphique du Plan de Prévention des Risques (PPRI) de la Basse-Vallée de la Touques	50
2.5.3 Correction erreur matérielle PPRI (Saint-Arnoult-Tourgeville-Touques)	52
2.5.4 Correction erreur matérielle tracé du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrains du mont Canisy, du Plan d'Exposition aux risques de Trouville-Villerville-criqueboeuf et celui des Falaises des Vaches Noires	55
2.5.5 Suppression de l'aplat bleu (Deauville)	59
2.5.6 Modification du tracé de la servitude T1 voie ferrée (Tourgeville)	60
2.5.7 Ajout de la servitude de canalisation assainissement	61
2.5.8 Modification du tracé des périmètres de captage d'eau potable A Saint-Pierre-Azif	62
2.5.9 Réajustement du périmètre du Plan d'exposition au bruit (PEB)	64



INTRODUCTION

La Communauté de Communes est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 22 décembre 2012 et rendu exécutoire le 08 janvier 2013.

Succédant au Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 13 juillet 2007 (annulation le 22 mai 2009 de la délibération en tant qu'elle approuvait le PLUi) et au Plan d'Occupation des Sols districale de 1976 modifié et révisé à plusieurs reprises puis abrogé, le PLUi est le fruit d'un processus de réflexion visant à produire un nouveau document d'urbanisme s'inscrivant dans la mouvance des lois « Grenelle » et au plus près des réalités et des enjeux du territoire.

Après six mois d'application, le PLUi nécessite d'évoluer légèrement en :

- Rectifiant des erreurs matérielles dans le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) paysagères et les documents graphiques afin d'assurer une meilleure lisibilité et compréhension des documents ;
- Précisant des définitions concernant "l'attique", "l'emprise au sol", "l'annexe" et "la hauteur des constructions" afin de traduire plus précisément la volonté des élus pour les trois premières définitions et prendre en compte la nature particulière des terrains en pente et l'adaptation de la règle relative au calcul du nombre de niveaux (inclue dans la définition "hauteur des constructions") ;
- Précisant les articles UCa9 et UC12 pour une application plus pertinente du règlement aux projets de construction ;
- Complétant l'introduction de chacune des zones par une référence aux atlas exposant les risques naturels présents sur le territoire intercommunal et ce pour une meilleure information du public quant à l'exposition et la prise en compte desdits risques dans les projets de constructions, d'aménagement ;
- Supprimant pour partie l'emplacement réservé n°15 (élargissement du Chemin du Pré le Houx) sis sur la commune de Blonville-sur-Mer, puisque la commune abandonne pour partie le projet d'élargissement. L'emplacement réservé n'a donc plus vocation à être maintenu.

Le présent document expose les modifications envisagées du PLUi.



Pour cela, il est organisé en 5 thèmes principaux :

- Modifications apportées au règlement écrit
- Modifications apportées au plan de zonage
- Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Modification apportée à la liste des servitudes
- Modifications apportées au plan de servitudes

Des extraits des documents constitutifs du PLUi dans sa version actuelle et dans sa version projet illustrent cette modification simplifiée n°1.

Au vu des modifications envisagées (rectifications d'erreurs matérielles, précisions réglementaires...), la présente modification n'a aucune incidence sur l'environnement : aucun changement de zonage, aucune réduction d'espace boisé classé ou de protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Les orientations du PLUi sur l'environnement et sa manière de prendre en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ne subissent aucune modification par la présente procédure.



1 - LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE



La Communauté de Communes a donc fait le choix d'engager dès à présent une procédure de modification simplifiée conformément à l'article L123-13-3 du code de l'urbanisme qui mentionne :

« En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

En effet, la modification du PLUi envisagée :

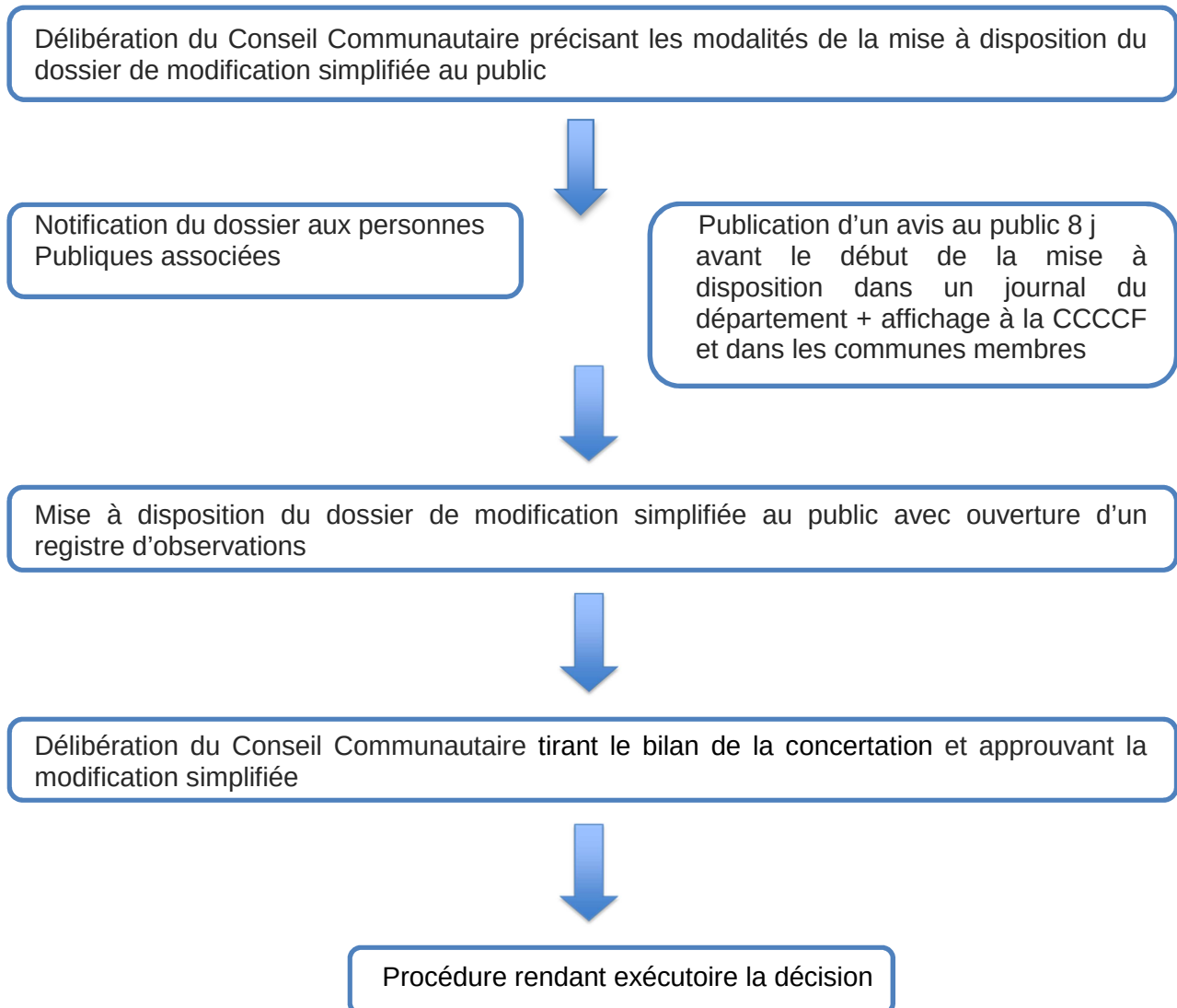
- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

La modification du PLUi envisagée peut être faite sous forme simplifiée car :

- elle ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- elle ne diminue pas ces possibilités de construire ;
- elle ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.



Schéma de la procédure de modification simplifiée du PLUi :





2 – L'OBJET DES MODIFICATIONS ENVISAGEES



2.1 Modifications apportées au règlement écrit

2.1.1 Précision à apporter au cadre juridique des ZPPAUP (dispositions générales – ZPPAUP)

Ce point, évoqué dans la délibération n°87 du 29 juin 2013 fixant les modalités de mise à disposition du public, ne s'avère plus nécessaire de faire l'objet de précision.

2.1.2 Modifications apportées aux dispositions générales – définitions

L'application du règlement du PLUi dans l'instruction des autorisations du droit des sols a fait apparaître quelques omissions ou besoins de précisions quant à quatre définitions incluses dans les dispositions générales. Les modifications proposées n'ont pas pour vocation de changer les règles ou même le sens des mots, mais bien de traduire dans le texte la volonté première des élus lorsque les règles ont été édictées et d'éviter les contestations ou interprétations erronées des règles liées à ces définitions.

La définition du COS nécessite d'être modifiée afin de substituer le terme « surface de plancher » au terme « SHON ».

2.1.2.1 ANNEXE

En définissant l'annexe, l'objectif de la Communauté de Communes était d'y intégrer les garages dont la superficie ne pouvait excéder 20m². Or, au vu de la rédaction actuelle, toute construction ne créant pas de surface de plancher constitue une annexe quelle que soit sa dimension et est donc soumise aux règles spécifiques des annexes. Un garage qui ne crée, par définition, pas de surface de plancher (mais de la surface taxable) est par conséquent une annexe quelle que soit sa dimension, ce qui pose difficulté puisque les règles édictées par l'article 7.2 des zones UA, UC, UG, 1AUC et 1AUG apportent une souplesse quant à l'implantation des annexes, par nature des constructions de faible gabarit, par rapport aux limites séparatives autres que latérales.

Afin de remédier à cette situation, la Communauté de Communes propose d'ajouter le terme « emprise au sol » à la définition.

REDACTION ACTUELLE PLU approuvé le 22/12/2012	REDACTION PROPOSEE APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE
« Partie non accolée à la construction principale, accessoire à celle-ci, et dont la superficie ne peut excéder 20m ² de surface de plancher (...) »	« Partie non accolée à la construction principale, accessoire à celle-ci, et dont la superficie ne peut excéder 20m ² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol (...) »

2.1.2.2 ATTIQUE

L'article 10 de la majorité des zones (à l'exception des zones UE, UT et N), réglemente la hauteur selon deux notions cumulatives :

-la hauteur plafond ;



-le nombre de niveaux dont le dernier doit être un comble ou un attique.
C'est pourquoi, l'attique a été défini dans le PLUi, mais sans précision sur l'importance du retrait constitué par celui-ci. Ainsi, la pratique de l'instruction a mis en évidence l'intérêt de fixer un tel retrait pour traduire précisément le souhait des élus : le dernier niveau non constitué d'une façade droite afin d'atténuer visuellement l'impact de la construction.

REDACTION ACTUELLE PLU approuvé le 22/12/2012	REDACTION PROPOSEE APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE
« Dernier niveau de la construction, situé au-dessus de l'égout ou de l'acrotère, en retrait par rapport à la façade »	« Dernier niveau de la construction, situé au-dessus de l'égout ou de l'acrotère, en retrait continu sur tout le linéaire d'au moins une des façades. Ce retrait devra au minimum être égal à : -Zones UA et UB (R+2+2 attiques) : 1,50m -Zones UC et UG (R+1 attique et R+1+1 attique) : 1 m

2.1.2.3 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il convient de substituer au terme « surface hors œuvre nette » celui de « surface de plancher » conformément à l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prise en compte dans le droit de l'urbanisme et de son décret d'application n° 2011-2054 du 29 décembre 2011.

REDACTION ACTUELLE PLU approuvé le 22/12/2012	REDACTION PROPOSEE APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE
Le C.O.S. est le rapport entre la surface hors œuvre nette de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain et la surface de ce terrain.	Le C.O.S. est le rapport entre la surface de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain et la surface de ce terrain.

2.1.2.4 EMPRISE AU SOL

Le choix a été fait de définir l'emprise au sol car la règle a été pensée selon une définition différente de celle contenue dans la circulaire du 3 février 2012. En effet, en mentionnant « tous débords et surplombs inclus », la Communauté de Communes entendait également les débords de toit et les terrasses (en incluant celles de plain-pied contrairement à la circulaire), comme elle le pratiquait dans le POS districat.

Afin de clarifier cette définition pour les lecteurs, il apparaît nécessaire d'ajouter à la définition actuelle la précision relative aux débords de toit et terrasses.



REDACTION ACTUELLE PLU approuvé le 22/12/2012	REDACTION PROPOSEE APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE
« L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus »	« L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (y compris les terrasses et débords de toit) »

2.1.2.5 HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La pratique de l'instruction a mis en évidence deux points qu'il est nécessaire de préciser :

- la question du calcul du nombre de niveaux pour les terrains en pente
- la définition du comble

Concernant le premier point, les sous-sols surélevés (en totalité ou partiellement) au-dessus du terrain naturel constituent un niveau au sens de l'article 10 (cf définition hauteurs des constructions) sans distinction entre les terrains « plat » et les terrains en pente de plus de 5°. Or, les hauteurs des constructions projetées ont été pensées en prenant en compte les qualités urbaine et paysagère du territoire intercommunal et en favorisant l'intensification du tissu existant (cf Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

De nombreux projets sont confrontés à la question des places de stationnement qu'il est souvent préférable d'enterrer afin de ne pas trop imperméabiliser les terrains et de permettre la mise en valeur paysagère de ceux-ci.

Or, dans le cas des terrains en pente, l'obligation d'enterrer entièrement les sous-sols par rapport au terrain naturel afin d'éviter de les comptabiliser comme niveau, implique un décaissement souvent très important et une réalisation complexe voire impossible de la construction. Cœur Côte Fleurie s'expose ainsi à la multiplication des aires de stationnement en surface ce qui n'est pas souhaitable pour la bonne intégration du projet dans l'environnement bâti et paysager.

C'est pourquoi, il est proposé d'ajouter une disposition particulière pour les terrains en pente de plus de 5°.

Concernant le second point, il n'est pas apparu au moment de l'écriture du PLUi qu'il soit nécessaire de définir ce qu'est un comble, dans l'esprit général des élus le comble ayant par définition des dimensions beaucoup plus réduites qu'un étage droit.

Or, depuis 6 mois, il n'y a eu de cesse de tenter de contourner la notion de comble en présentant des projets où le dernier niveau n'avait que peu, voire pas, de différence avec les autres niveaux. L'intérêt de la règle s'en trouvait d'autant réduit.

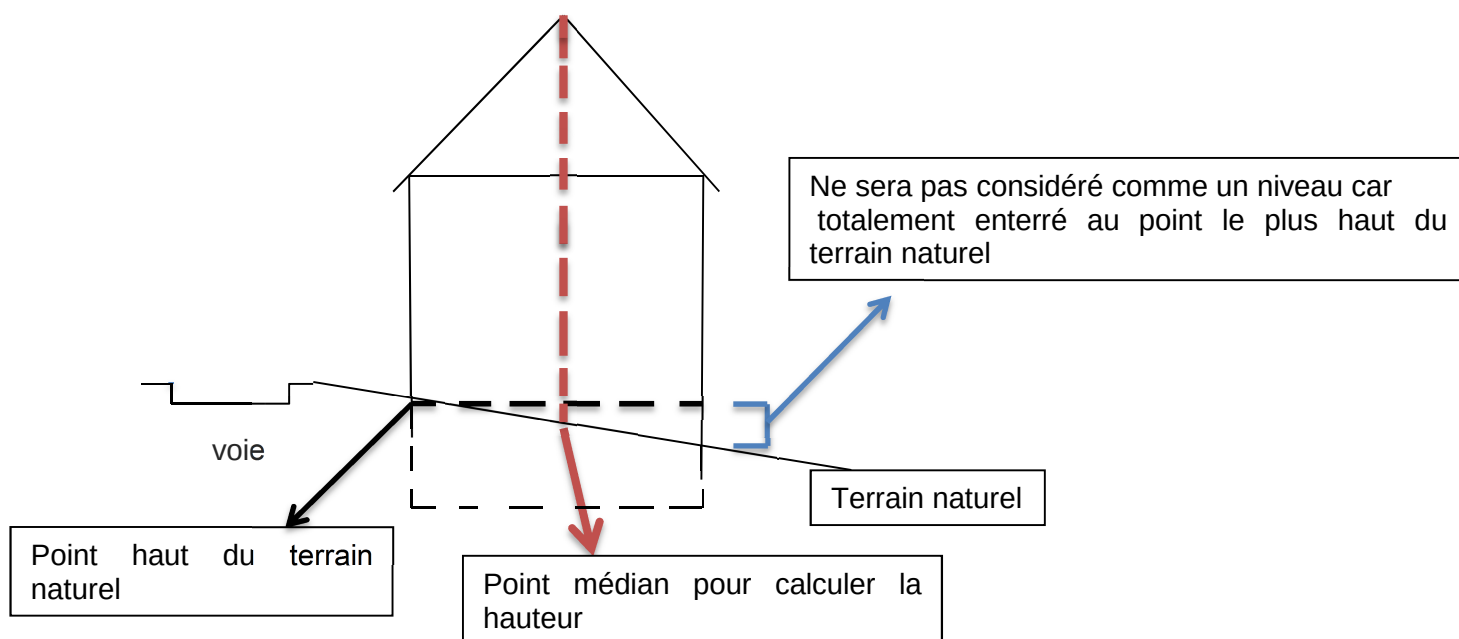
C'est pourquoi, il est proposé de compléter la définition des hauteurs des constructions par une définition du comble.



REDACTION ACTUELLE PLU approuvé le 22/12/2012	REDACTION PROPOSEE APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE
« La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel. Les sous-sols surélevés au-dessus du terrain naturel constituent un niveau au sens de l'article 10. »	« La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel. Les sous-sols surélevés en tout ou partie au-dessus du terrain naturel constituent un niveau au sens de l'article 10. Pour les terrains en pente de plus de 5°, la hauteur est mesurée au point médian de la construction pris par rapport au niveau du TN avant travaux, et le nombre de niveaux sera compté à partir du point haut de la pente dans l'emprise de la construction. Tout dépassement de ce point haut comptera comme un niveau. Est qualifié de « comble » l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment, à condition que le pied droit ne dépasse pas un mètre. Si le pied droit présente une hauteur supérieure à un mètre, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction. »

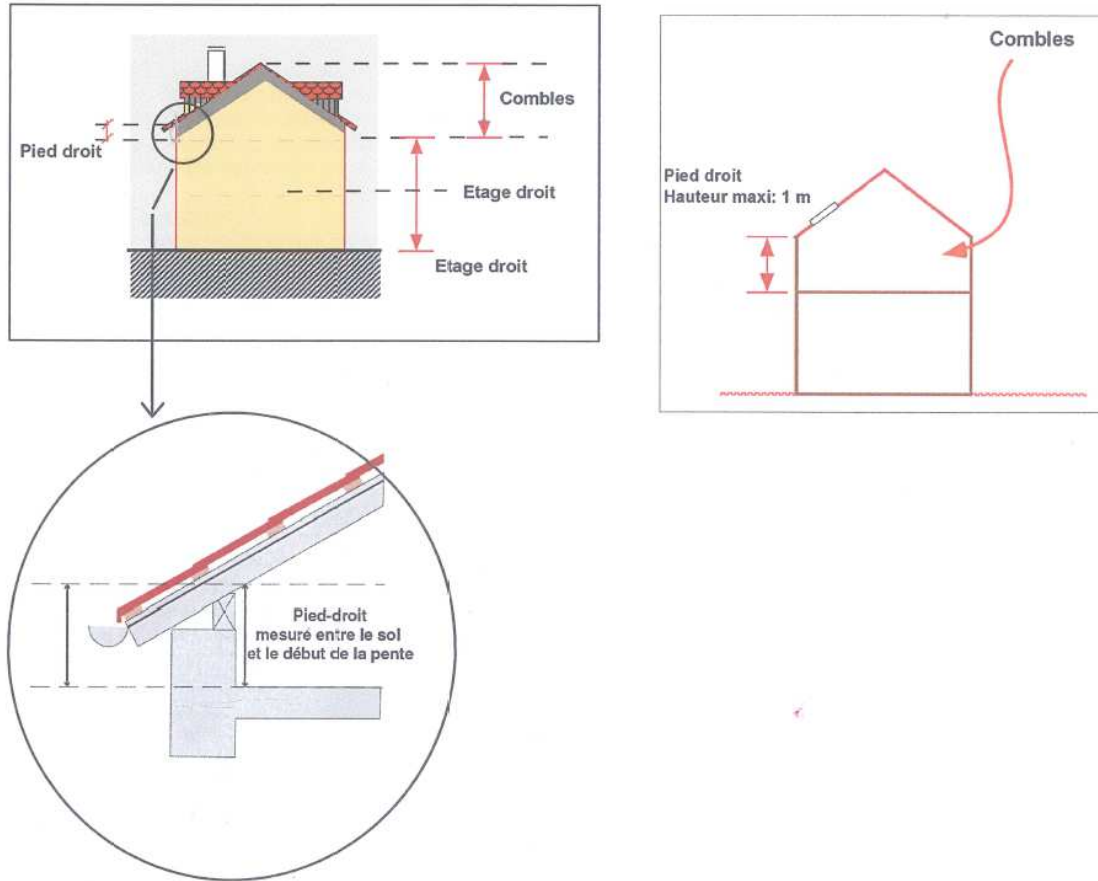
Illustrations à intégrer à la nouvelle rédaction

- Règle des hauteurs et du calcul du nombre de niveaux pour les terrains en pente de plus de 5°





●Qu' est-ce qu'un comble ?



2.1.3 Modifications apportées à l'ensemble des zones

2.1.3.1 REFERENCE AUX ATLAS

Les différents atlas relatifs aux risques naturels sont annexés au PLUi (5. Annexes-5.6 Risques et nuisances) et pris en compte dans l'instruction des autorisations du droit des sols. Afin d'améliorer l'information de la population sur la prise en compte de ces risques dans les projets de construction, la Communauté de Communes propose d'ajouter dans le préambule du règlement de chaque zone du PLUi une référence à ces atlas afin d'inciter les futurs constructeurs à la lecture de ces documents.

Ceux-ci ne sont pas opposables aux autorisations du droit des sols mais servent de porter à connaissance par l'Etat de risques potentiels sur le territoire, assorti de notices d'utilisation et peuvent fonder un refus d'autorisation d'urbanisme sur la base de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. L'application de ces documents est faite au cas par cas, suivant la situation de la parcelle et le projet de construction ou d'aménagement.



REDACTION ACTUELLE PLU approuvé le 22/12/2012	REDACTION PROPOSEE APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE
« La lecture de ce règlement doit être complétée par celle des règlements des servitudes, par celle du dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation »	« La lecture de ce règlement doit être complétée par celle des règlements des servitudes, par celle du dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que celle des documents liés aux risques et nuisances annexés au PLUi »

2.1.3.2 REFORMULATION ARTICLE 6.2

Une erreur matérielle s'est glissée dans la rédaction de l'article 6 « Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation publique » en ce qui concerne les terrains situés à l'angle de plusieurs voies.

En effet, les règles applicables pour lesdits terrains sont bien celles exposées aux paragraphes 6.1 et 6.2 et non 6 et 6.2, l'article 6 ne comportant que deux paragraphes : le 6.1 (dispositions générales) et le 6.2. (dispositions particulières).

REDACTION ACTUELLE PLU approuvé le 22/12/2012	REDACTION PROPOSEE APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE
« 6.2 Dispositions particulières (...) ▪Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 et 6.2 sont applicables sur l'ensemble des voies bordant le terrain. (...)»	« 6.2 Dispositions particulières (...) ▪Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, les dispositions de l'article 6.1 et 6.2 sont applicables sur l'ensemble des voies bordant le terrain. (...)»

2.1.3.3 REFORMULATION ARTICLE 8

Une erreur matérielle s'est glissée dans la rédaction de l'article 8 « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain ».

Tel que rédigé, le second point (« la disposition précédente ne s'applique pas aux piscines enterrées non couvertes et aux terrasses ») semble inutile car redondant avec certaines dispositions déjà comprises dans le premier point (« 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 4m. Elle est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche de la construction en vis-à-vis sans prendre en compte (...) les terrasses au sol, les piscines enterrées non couvertes (...)»).

Or, les rédacteurs du PLUi ont souhaité ajouter une nuance quant à la distance entre les piscines enterrées non couvertes et les terrasses.



REDACTION ACTUELLE PLU approuvé le 22/12/2012	REDACTION PROPOSEE APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE
« 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 4m. Elle est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche de la construction en vis-à-vis sans prendre en compte (...) les terrasses au sol, les piscines enterrées non couvertes (...). La disposition précédente ne s'applique pas aux piscines enterrées non couvertes et aux terrasses. »	« 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 4m. Elle est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche de la construction en vis-à-vis sans prendre en compte (...) les terrasses au sol, les piscines enterrées non couvertes (...). La disposition précédente ne s'applique pas entre les piscines enterrées non couvertes et les terrasses. »

2.1.3.4 REFORMULATION ARTICLE 11.1.2

Une erreur matérielle s'est glissée dans la rédaction de l'article 11.1.2 « Façades et ouvertures ». Le terme « largeur » s'est substitué à celui de « longueur » qui correspond à la règle souhaitée : proportion entre un linéaire de balcon et un linéaire de façade.

REDACTION ACTUELLE PLU approuvé le 22/12/2012	REDACTION PROPOSEE APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE
« Balcons-terrasses-loggias : -La largeur cumulée des balcons ne peut excéder, sur une même rangée, la moitié de la longueur de la façade ».	« Balcons-terrasses-loggias : -La longueur cumulée des balcons ne peut excéder, sur une même rangée, la moitié de la longueur de la façade ».

2.1.3.5 REFORMULATION ARTICLE 11.1.4

Une erreur matérielle s'est glissée dans la rédaction de l'article 11.1.4 « Toitures ». Le terme « largeur » s'est substitué à celui de « linéaire de façade » qui correspond à la règle souhaitée : proportion entre un linéaire de lucarne et un linéaire de façade.

REDACTION ACTUELLE PLU approuvé le 22/12/2012	REDACTION PROPOSEE APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE
« Ouvertures de toit : -les lucarnes (...) ne doivent pas constituer plus des 2/3 de la largeur de la façade »	« Ouvertures de toit : -les lucarnes (...) ne doivent pas constituer plus des 2/3 du linéaire de façade »



2.1.4 Modifications apportées à la zone UC

2.1.4.1 PRECISION ARTICLE UCa 9

L'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence les limites de la règle dans sa rédaction actuelle : « (...) qui peuvent connaître une extension de 25% de leur emprise au sol existante ». C'est pourquoi, une précision nécessite d'être apportée à l'exception prévue à l'article UCa 9.

Les élus de la Communauté de Communes ont souhaité assouplir la règle générale des 45% d'emprise au sol dans le secteur UCa où de nombreuses constructions ont avant travaux une emprise au sol égale ou supérieure à 45%, et ce, afin de leur permettre d'évoluer dans le secteur le plus dense de la zone UC.

L'instruction des autorisations du droit des sols a fait apparaître des cas où une partie de la nouvelle emprise au sol prenait place sur celle démolie dans le cadre du projet. Les élus ont souhaité que les extensions de 25% d'emprise au sol existante soit compter avant démolition afin d'autoriser une densification du tissu urbain.

REDACTION ACTUELLE PLU approuvé le 22/12/2012	REDACTION PROPOSEE APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE
« • 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. »	« • 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) ».

2.1.4.2 PRECISION ARTICLE UC 12

La règle édictée à l'article UC 12 a pour objectif de limiter l'impact visuel du stationnement sur les parcelles. Mais, celle-ci s'avère trop restrictive quant à la réalité économique et pratique. En effet, calculé par rapport à la surface de plancher de la construction, le nombre de places de stationnement peut être supérieur au nombre de véhicules détenus par certains habitants. De plus, cette obligation exclut les garages non accolés à une habitation d'être considérés comme respectant la règle et impose de prévoir un stationnement dans le volume de la construction ou en sous-sol, alors même que le garage remplit l'objectif souhaité par les élus.

Ainsi, l'obligation de prévoir la moitié des places de stationnement dans le volume de la construction stricto sensu mérite d'être tempérée sans dénaturation de la règle. C'est pourquoi, il est proposé de considérer comme respectant la règle, les places de stationnement situées non seulement dans le volume de la construction ou en sous-sol, mais également dans un garage ou encore sous une charreterie, élément de construction typique de la région.



REDACTION ACTUELLE PLU approuvé le 22/12/2012	REDACTION PROPOSEE APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE
« Dans la zone UC à l'exception des secteurs UCa, UCb et UCd, au moins la moitié des places de stationnement exigées doit être réalisée dans le volume de la construction ou en sous-sol. »	« Dans la zone UC à l'exception des secteurs UCa, UCb et UCd, au moins la moitié des places de stationnement exigées doit être réalisée dans le volume de la construction, dans un garage (indépendant ou accolé), dans une charreterie ou en sous-sol».

Exemple charreterie :



2.1.5 Modifications apportées à la zone N

2.1.5.1 SUPPRESSION D'UNE DISPOSITION INCLUE DANS L'INTRODUCTION ZONE N

Un copier-coller avec la zone A a conduit à inclure dans l'introduction de la zone N une disposition exclusivement prévue pour la zone agricole conformément à l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme.

Il convient donc de la supprimer.

REDACTION ACTUELLE PLU approuvé le 22/12/2012	REDACTION PROPOSEE APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE
« Enfin, en application de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme, les constructions agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial dont le changement de destination est autorisé, sont identifiées au plan de zonage par une étoile. »	A SUPPRIMER



2.1.5.2 LIMITATION DES POSSIBILITES DE CHANGEMENT DE DESTINATION

L'écriture de l'article N 2.1 « Dispositions applicables dans toute la zone N, à l'exception des secteurs Nr et Nm », et plus précisément la partie autorisant les changements de destination, nécessite d'être revue afin d'appliquer strictement l'article R 123-8 du code de l'urbanisme.

Dans la zone N, seuls peuvent être admis les changements de destination des constructions, à condition que la nouvelle destination soit une activité agricole, forestière, un équipement collectif ou un service public (Article R 123-8 du code de l'urbanisme).

Or, le PLU autorise des changements de destination plus divers sans extension ou construction nouvelle pouvant de ce fait n'impliquer que des aménagements intérieurs. Il s'agit de permettre aux zones rurales de :

- bénéficier d'activité et donc de dynamisme rendus possible par l'arrivée du Très Haut Débit (télétravail : changement de destination de locaux d'habitation en bureau)
- conserver, entretenir et valoriser le bâti patrimonial dans le même cadre que pour les changements de destination en zone A.

Néanmoins, afin de se conformer à l'article R123-8 du code de l'urbanisme, il est proposé de modifier la rédaction du paragraphe comme suit :

REDACTION ACTUELLE PLU approuvé le 22/12/2012	REDACTION PROPOSEE APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE
«Art N2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES 2.1. Dispositions applicables dans toute la zone N, à l'exception des secteurs Nr et Nm. ▪Les changements de destination, à condition : -dans la zone N, à l'exception des secteurs Nc, NI et Np, que la nouvelle destination soit un équipement public ou d'intérêt collectif, de l'habitation, du commerce, du bureau, de l'hébergement hôtelier, et/ou de l'activité agricole. »	«Art N2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES 2.1. Dispositions applicables dans toute la zone N, à l'exception des secteurs Nr et Nm. ▪Les changements de destination, à condition : -dans la zone N, à l'exception des secteurs Nc, NI et Np, que la nouvelle destination soit un équipement public ou d'intérêt collectif ou un service public et/ou de l'activité agricole, forestière. »

2.1.5.3 REFORMULATION ARTICLE N1

Un copier-coller avec la zone A a conduit à inclure dans l'article N1 « Occupations et utilisations du sol interdites » une référence à l'article A2 et non à l'article N2. Il est par conséquent nécessaire de supprimer cette erreur matérielle.



REDACTION ACTUELLE PLU approuvé le 22/12/2012	REDACTION PROPOSEE APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE
« ▪ Toutes les constructions, installations et tous les aménagements sont interdits, à l'exception : -dans toutes les communes, des constructions, installations et aménagements admis sous conditions à l'article A2 ».	« ▪ Toutes les constructions, installations et tous les aménagements sont interdits, à l'exception : -dans toutes les communes, des constructions, installations et aménagements admis sous conditions à l'article N2 ».

2.1.6 Modifications apportées à la zone A

2.1.6.1 PRECISION ARTICLE A2

La définition, incluse dans le lexique, de « l'extension de l'urbanisation » reprend les termes de l'article L146-4-I du code de l'urbanisme précisant qu'en principe, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Or, l'article A2 ne permet pas une application exacte de cet article par une écriture trop restrictive excluant **toutes** les constructions, aménagements et installations destinées à l'exploitation agricole sauf s'ils sont situés en continuité d'une zone U ou en dehors des espaces proches du rivage, s'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées... ; et ce, que ces constructions, aménagements et installations constituent une extension de l'urbanisation ou non.

Il convient donc de rectifier cette erreur matérielle en incluant dans la rédaction de l'article A2 la nuance liée à l'extension de l'urbanisation.

Extrait règlement article A2 PLUi actuel

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

- Dans les communes littorales, les constructions, aménagements et installations destinées à l'exploitation agricole, à condition :
 - qu'ils soient situés en continuité d'une zone U, sans rupture d'urbanisation,
 - OU, en dehors des espaces proches du rivage, qu'ils soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées, avec l'accord du Préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.



Extrait règlement article A2 après modification simplifiée n°1

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

▪ Dans les communes littorales, les constructions, aménagements et installations destinées à l'exploitation agricole, à condition :

▪ **qu'ils ne constituent pas une extension de l'urbanisation au sens de la loi Littoral,**

▪ OU qu'ils soient situés en continuité d'une zone U, sans rupture d'urbanisation,
▪ OU, en dehors des espaces proches du rivage, qu'ils soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

2.1.6.2 REFORMULATION ARTICLE A9

L'article A9 relatif à l'emprise au sol contient trois paragraphes : une généralité (emprise au sol non réglementée) et deux exceptions (secteurs Asb et Anh). Or, le titre du premier paragraphe ne fait pas référence au secteur Anh (omission constitutive d'une erreur matérielle). Par conséquent, afin de mettre en cohérence le titre du premier paragraphe et les règles inscrites à l'article A9, un ajout est proposé comme suit :

REDACTION ACTUELLE PLU approuvé le 22/12/2012	REDACTION PROPOSEE APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE
9.1 Dans la zone A, à l'exception du secteur Asb (...)	9.1 Dans la zone A, à l'exception des secteurs Asb et Anh (...)
9.2 Dans le secteur Asb (...)	9.2 Dans le secteur Asb (...)
9.3 Dans le secteur Anh (...)	9.3 Dans le secteur Anh (...)

2.1.7 Modifications apportées aux zones UA, UB, UC et N et mise à jour de l'annexe 5.6.3 « Exposition aux risques de submersions marines »

La démarche de l'Etat d'amélioration de la connaissance du risque de submersion littorale est une priorité pour la protection des populations. A la suite de la tempête Xynthia, un premier atlas cartographiant les zones situées sous le niveau marin centennal ou derrière des éléments jouant un rôle de protection contre les submersions ou l'érosion marines a été élaboré et a fait l'objet d'un porter à connaissance en février 2011. Le règlement du PLUi dans sa rédaction en vigueur (article 1 des zones UA, UB, UC et N) prend en compte les



informations contenues dans ce porter à connaissance pour la zone de 100m derrière un ouvrage ou un cordon dunaire jouant un rôle de protection contre les submersions.

Cet atlas a été révisé par les services de la DREAL en 2013 afin d'intégrer la connaissance plus précise de la topographie de la surface terrestre et des niveaux marins.

Les modifications aux articles 1 des zones UA, UB, UC et N sont rendues nécessaires par la révision de l'atlas précité ainsi que la mise à jour de l'annexe 5.6.3 « Exposition aux risques de submersions marines » par l'annexion au PLUi des cartes et de la notice modifiées par les services de l'Etat en juillet 2013.

Extrait règlement PLUi actuel (rédaction identique pour les 4 zones)

ARTICLE UA1 – 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 ;

Extraits de la grille d'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme élaborée par la DDTM 14 en juillet 2013

Rappel article R111-2 CU : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.»

Type d'espaces	BANDE DE PRECAUTION DERRIERE UN OUVRAGE
Nature construction	
Construction nouvelle, changement de destination augmentant les enjeux	Interdiction
Extension* des constructions existantes	Interdiction sauf si réduction de la vulnérabilité **



Annexe non destinée à l'hébergement	Interdiction
Travaux d'entretien, de réfection, de réduction de la vulnérabilité	Autorisation avec recommandations
Création ou extension d'un lotissement (habitat et activités)	Interdiction
Nouveau siège d'exploitation agricole	Interdiction
Construction et extension d'un bâtiment agricole renfermant ou non des animaux	Interdiction
Création d'ERP stratégiques et établissements difficilement évacuables (sensibles)	Interdiction
Extension d'ERP stratégiques et établissements difficilement évacuables (sensibles)	Interdiction
Création d'ERP (autres : commerces, bureaux, salle des fêtes...)	Interdiction
Extension d'ERP (autres : commerces, bureaux, salle des fêtes...)	Interdiction sauf si réduction de la vulnérabilité **
Constructions techniques (transformateurs, sanitaires, postes de secours, STEP...)	Autorisation avec recommandations
Constructions ou installations exigeant la proximité immédiate de l'eau au sens de la loi Littoral	Autorisation avec prescriptions et recommandations
Reconstruction après sinistre non lié à l'aléa	Autorisation avec prescriptions et recommandations
Reconstruction après sinistre lié à l'aléa	Interdiction
Sous-sols	Interdiction
Clôture formant obstacle aux écoulements	Interdiction
Remblaiement	Interdiction sauf protection des lieux habités et non aggravation à l'aval.

* une extension est relativement faible, il ne peut s'agir du doublement d'une construction. Lorsque les surfaces nouvelles excèdent la proposition raisonnable de ce que l'on peut qualifier d'extension, le projet doit être traité comme s'il s'agissait d'une construction nouvelle.

** par création d'une zone refuge de surface limitée

Extrait règlement article 1 après modification simplifiée n°1 (rédaction identique pour les 4 zones)

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

▪ Dans la bande de précaution derrière un ouvrage ou un cordon dunaire jouant un rôle de protection contre les submersions marines :

- les nouvelles constructions, sauf :
 - les constructions ou installations exigeant la proximité immédiate de l'eau au sens de la loi Littoral, sous conditions ;
 - les travaux d'entretien, de réfection, de réduction de la vulnérabilité**, sous



conditions ;

- les reconstructions après sinistre NON LIES à l'aléa, sous conditions ;
- les constructions techniques (transformateurs, sanitaires, postes de secours, STEP...), sous conditions.

- la création ou l'extension d'un lotissement (habitat et activité)
- les changements de destination augmentant les enjeux.
- les extensions de constructions existantes (habitation, commerce, bureau, salle des fêtes...), sauf si elles entraînent une réduction de la vulnérabilité.
- les extensions de bâtiments agricoles (renfermant ou non des animaux), des ERP (établissements recevant du public) stratégiques et des établissements difficilement évacuables.
- les reconstructions après sinistre LIE à l'aléa.
- les sous-sols.
- les clôtures formant obstacle aux écoulements des eaux.
- les remblaiements (sauf si protection des lieux habités et non aggravation à l'aval)

2.2 Modifications apportées au plan de zonage

2.2.1 Modifications apportées à la légende du plan de zonage

La légende du plan de zonage comporte deux erreurs : d'une part, l'article référence pour les bâtiments agricoles pouvant changer de destination et d'autre part, le graphisme représentant la servitude en vue de la réalisation de programme de logements intermédiaires.

C'est pourquoi, il est nécessaire de modifier ces deux points comme suit :



Extrait légende du plan de zonage actuel



Bâtiments agricoles pouvant changer de destination
(article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme).



Servitude en vue de la réalisation de programme de logements
intermédiaires (article L. 123-2 b du code de l'urbanisme).

Extrait légende du plan de zonage après modification simplifiée n°1

- ☐ **Bâtiments agricoles pouvant changer de destination (art. L.123-3-1 code de l'urba.)**
 - ★ Habitations, équipements publics ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, commerce, artisanat ou bureaux
 - ★ Equipements publics ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, habitation pour les salariés de l'exploitation
- ☐ **Prescriptions particulières**
 -  Servitude en vue de la réalisation de programme de logements intermédiaires (art. L.123-2 b code de l'urba.)

2.2.2 Modifications apportées au chiffre indiquant la cote de niveau sur les Vaches Noires de Villers-sur-Mer et le Mont Canisy

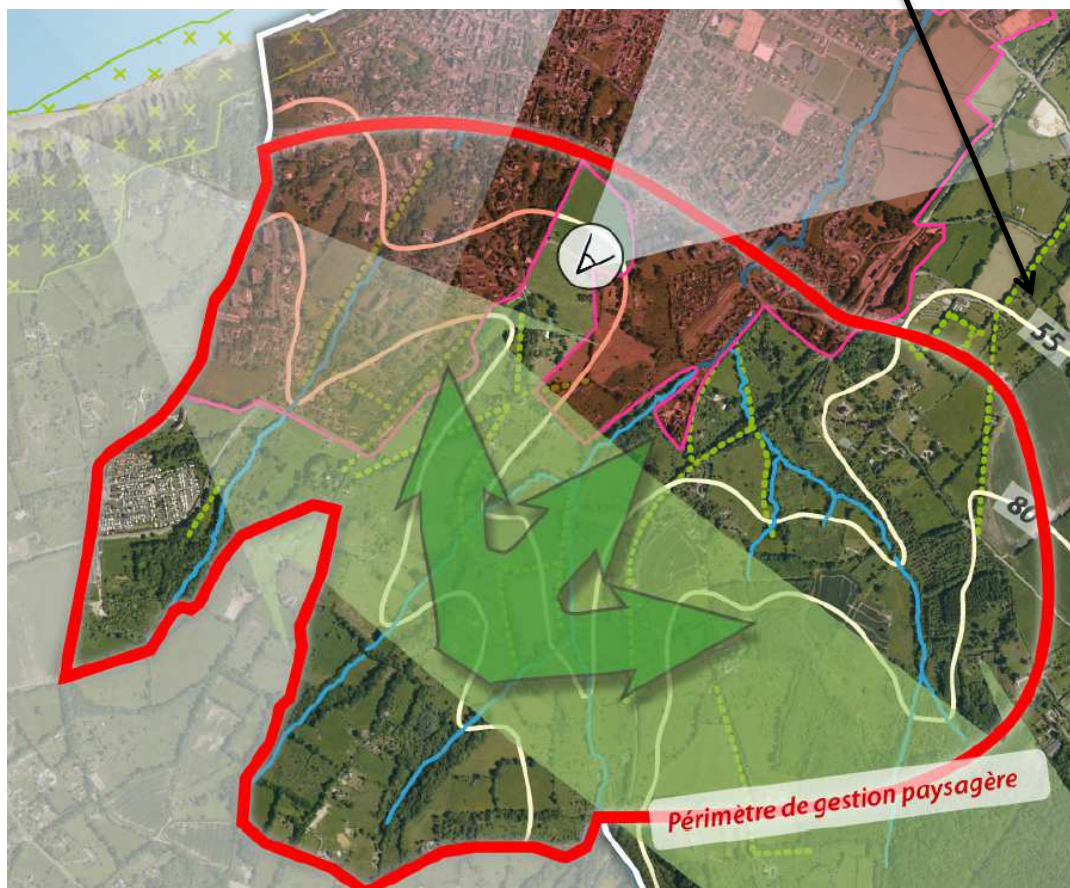
Les courbes de niveaux tracées sur le plan de zonage sont des traductions des Orientations d'Aménagement et de Programmation paysagères (O.A.P.) qui imposent une gestion des coteaux particulière grâce à des hauteurs de construction limitées au-delà de la courbe de niveau 55 (R+1 comble ou attique et 9m maximum) et une intégration paysagère renforcée et ce, afin de limiter les perceptions dans le grand paysage.

Sur le plan de zonage le tracé de la courbe correspond bien à la cote 55 (idem cartes OAP Vaches Noires et Mont Canisy), mais il est noté cote 50.

Il est donc nécessaire pour une bonne lecture du document et une compréhension sans équivoque de rectifier cette erreur en indiquant sur le plan de zonage le numéro 55 et non 50.



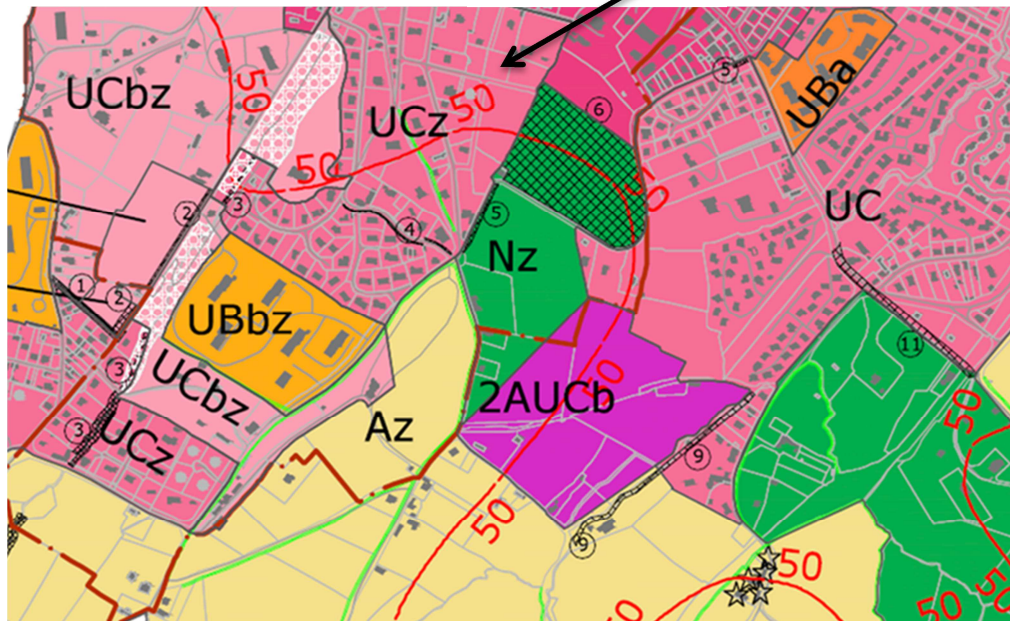
Extrait O.A.P. paysagère les Vaches Noires à Villers-sur-Mer (document 3. O.A.P. p11)
Indication de la cote 55 comme cote de référence : A CONSERVER



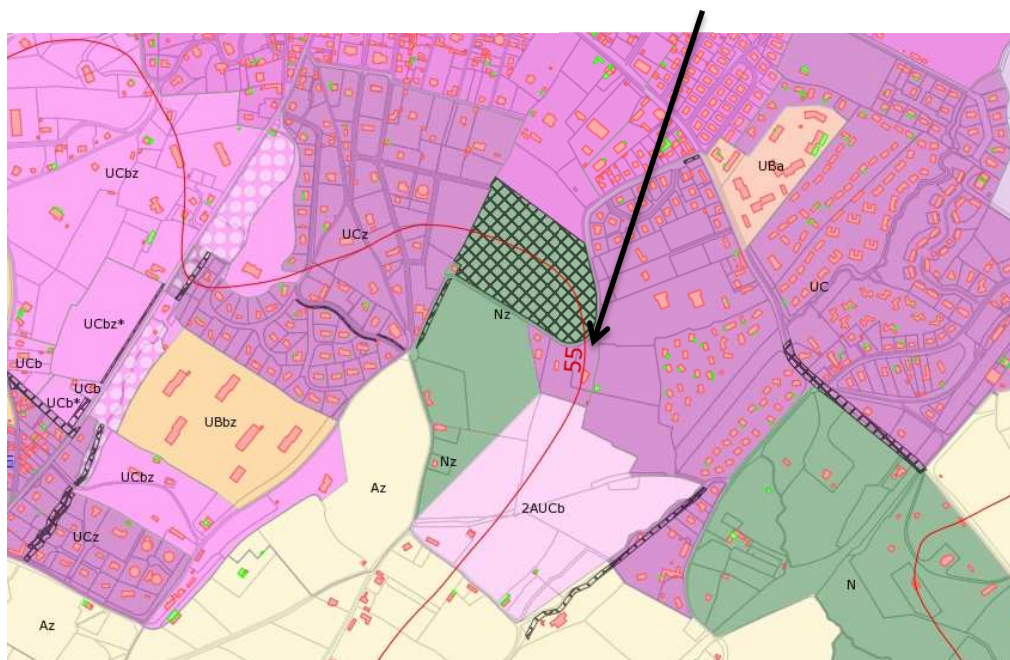


Extrait plan de zonage actuel Vaches Noires de Villers-sur-Mer

Indication de la cote « 50 » au lieu de « 55 » : MODIFIER le chiffre (et non le tracé)



Extrait plan de zonage après modification simplifiée n°1 Vaches Noires de Villers-sur-Mer





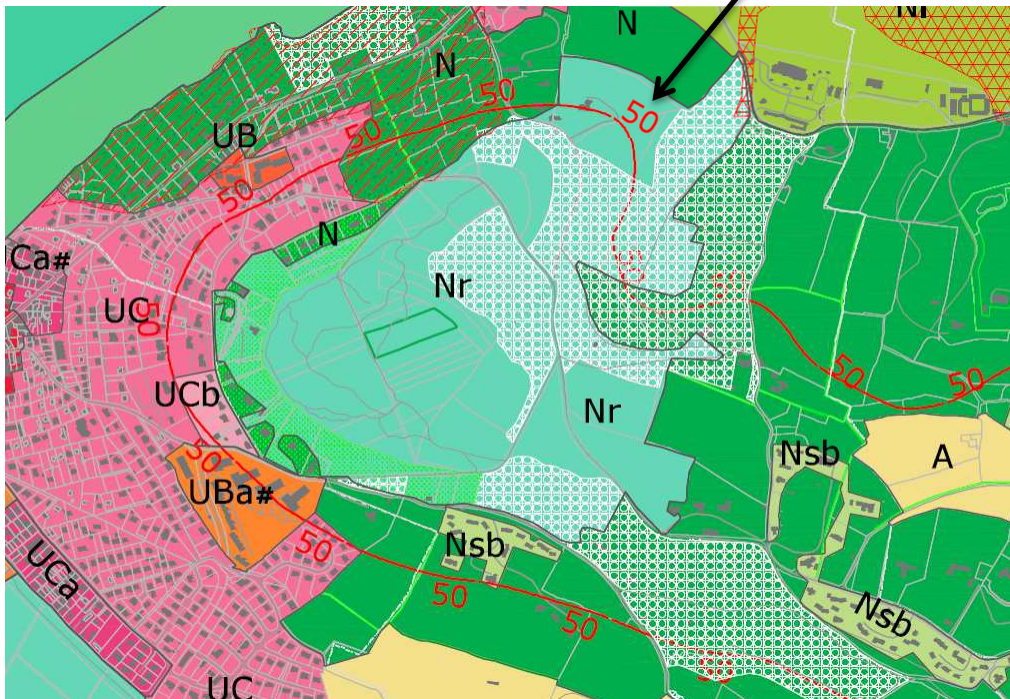
Extrait O.A.P. paysagère du Mont Canisy (document 3. O.A.P. p7)
 Indication de la cote 55 comme cote de référence : A CONSERVER



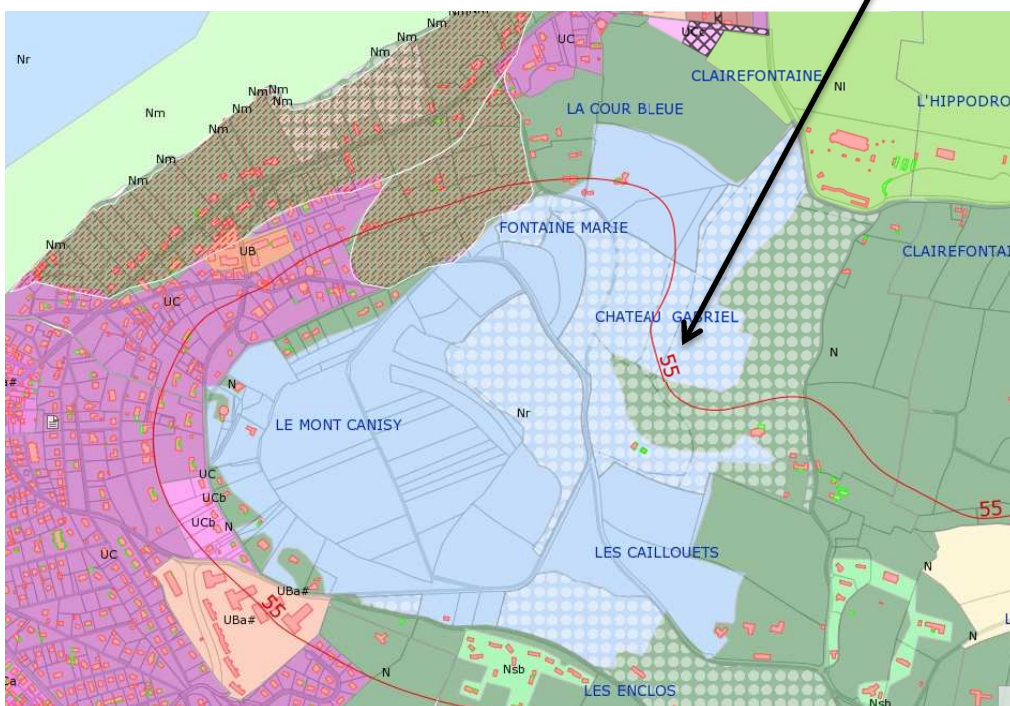


Extrait plan de zonage actuel Mont Canisy

Indication de la cote « 50 » au lieu de « 55 » : MODIFIER le chiffre (et non le tracé)



Extrait plan de zonage après modification simplifiée n°1 Mont Canisy





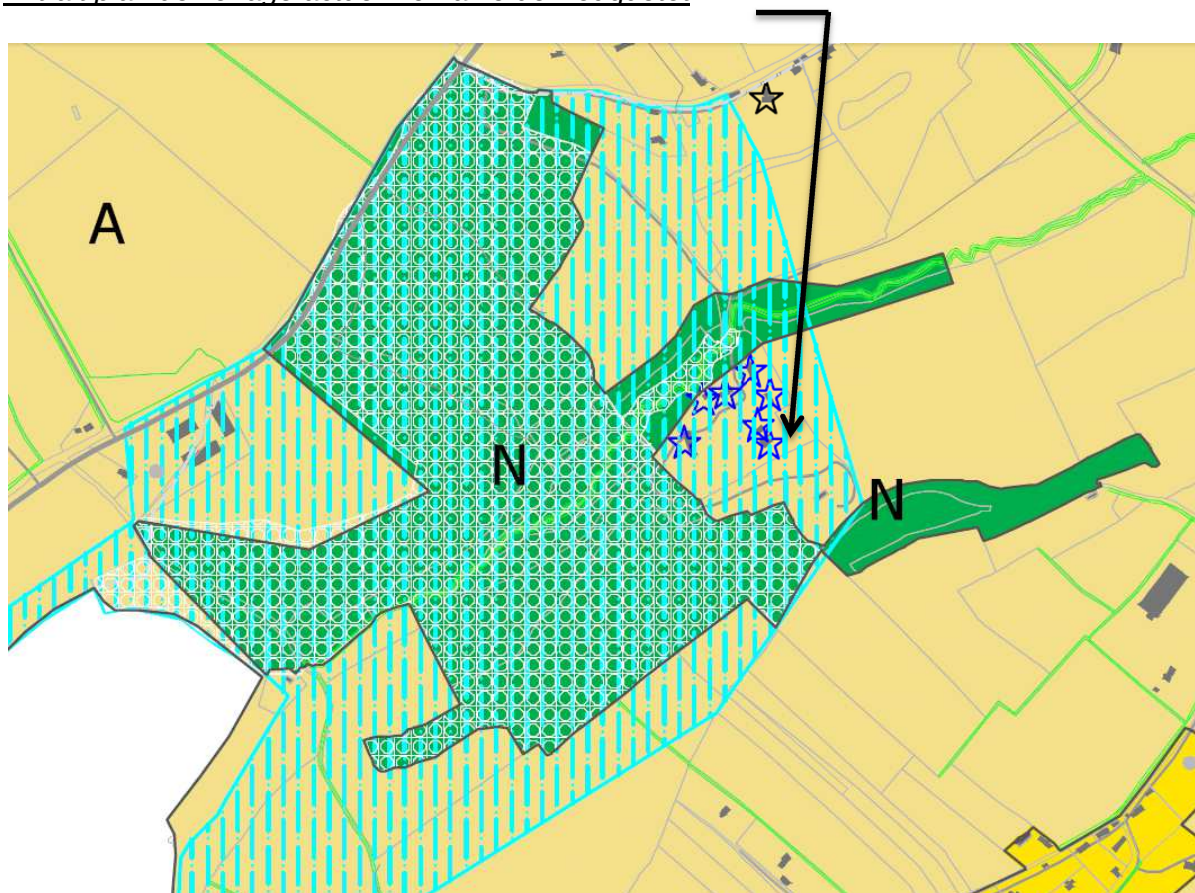
2.2.3 Modifications erreurs matérielles dans le repérage de 3 bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial

2.2.3.1 Déplacement d'une étoile à la Ferme de Bouquetot à Saint-Pierre-Azif

Une erreur apparaît sur le plan de zonage à Saint-Pierre-Azif sur le terrain de la ferme de Bouquetot. Le bâtiment repéré par une étoile bleue matérialisant les bâtiments agricoles pouvant changer de destination conformément à l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme (bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole) est aujourd'hui démoli (ancien hangar), alors qu'un bâtiment existant ne l'a pas été. Il convient donc de rectifier cette erreur afin d'être en cohérence avec le bâti existant.

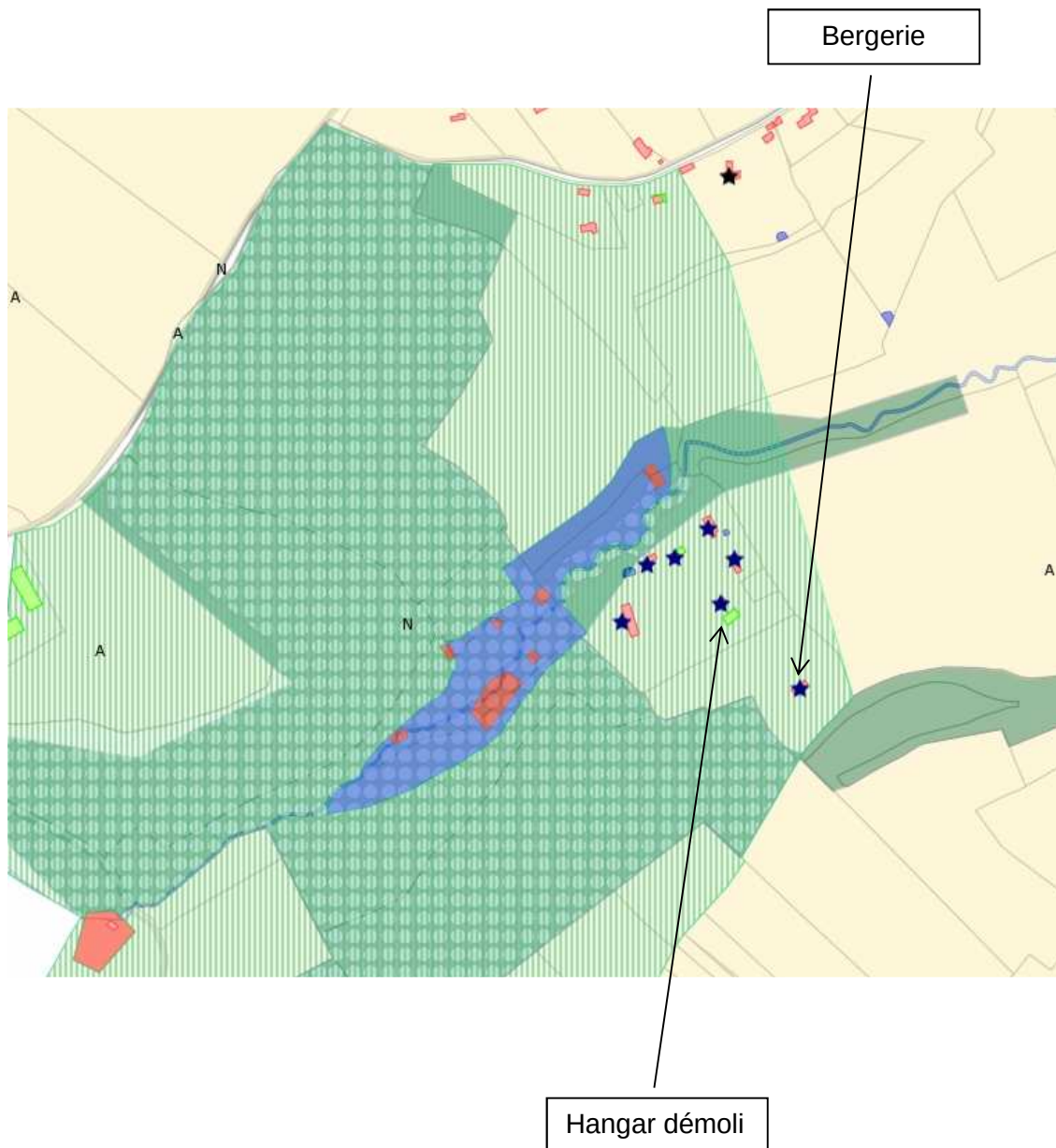
L'annexe 2 du document intitulé « 1.4 Explication des choix retenus » fait apparaître le bâtiment oublié sur le plan de zonage mais ne repère pas le fournil (pourtant repéré sur le plan de zonage par une étoile bleue). Il convient donc par conséquent de modifier dans ce sens l'annexe 2 afin d'harmoniser l'ensemble des documents.

Extrait plan de zonage actuel Domaine de Bouquetot



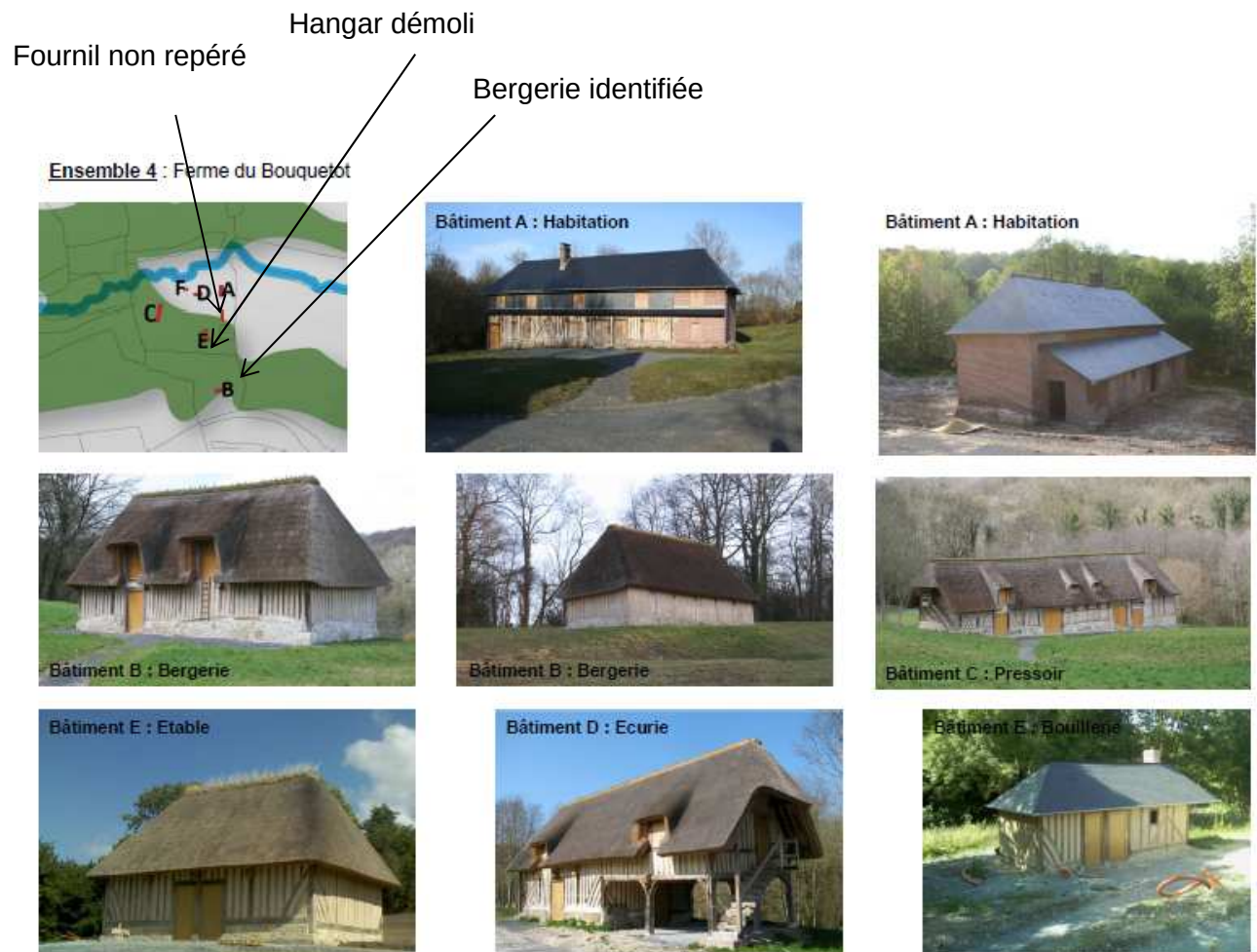


Extrait plan de zonage après modification simplifiée n°1





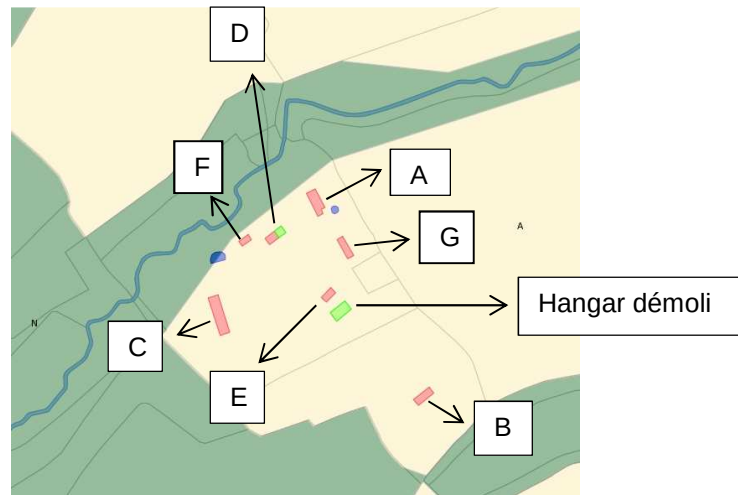
Extrait annexe 2 actuelle intitulée «bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial justifiant la possibilité de changer de destination en application de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme » p 5





Extrait annexe 2 intitulée «bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial justifiant la possibilité de changer de destination en application de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme » p 5 après modification

Ensemble 4 : Ferme de Bouquetot



Photographies Bâtiment G « Fournil » à intégrer dans l'annexe 2



2.2.3.2 Modification de la couleur de l'étoile repérant le bâtiment situé sur la parcelle B 562 sise à Blonville-sur-Mer

Lors de l'enquête publique sur le projet de PLUi, M.Ruckebush a fait une demande afin que la CCCC repertorie son bâtiment agricole puisque présentant un intérêt architectural certain. Le classement a été effectué mais une erreur matérielle est apparue quant à la couleur de l'étoile qui indique les possibilités de destination. Ainsi, l'étoile noire permet le



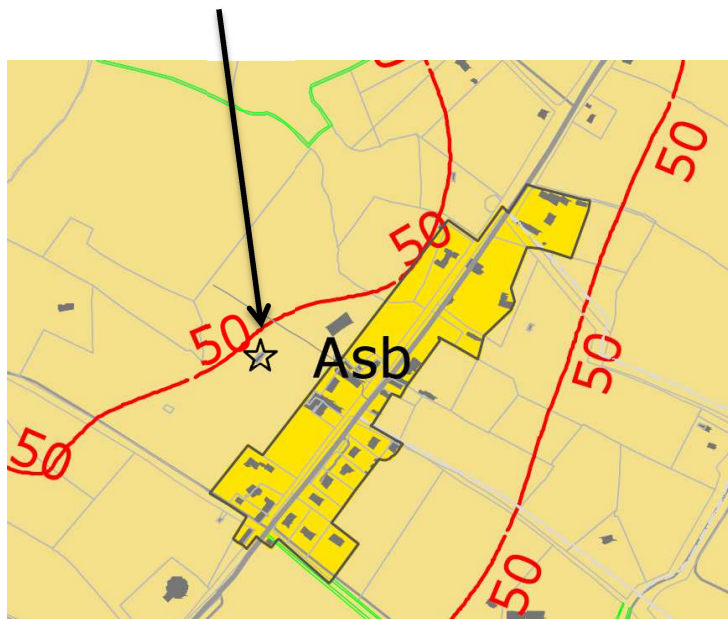
changement de destination de la construction destinée à l'exploitation agricole en équipements publics ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, habitation pour les salariés de l'exploitation, à condition :

- de ne pas rendre plus difficile l'accès et l'exercice des exploitations agricoles limitrophes ;
- et de garantir l'insertion paysagère des constructions concernées.

Il est proposé de rectifier cette erreur en permettant le changement de destination de la construction destinée à l'exploitation agricole en habitations, équipements publics ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, commerces, artisanat ou bureaux, à condition :

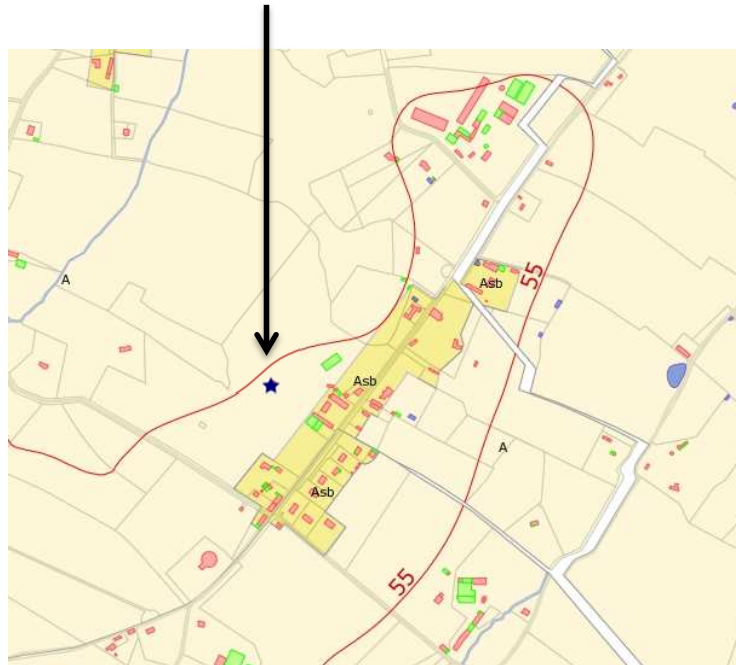
- de ne pas rendre plus difficile l'accès et l'exercice des exploitations agricoles limitrophes ;
- et de garantir l'insertion paysagère des constructions concernées.

Extrait plan de zonage actuel (Blonville-sur-Mer) : étoile noire





Extrait plan de zonage après modification simplifiée n°1 (Blonville-sur-Mer) : étoile bleue



2.2.3.3 Ajout repérage d'un bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial en zone A à Villers-sur-Mer (parcelle B 131)

Suite à l'arrêt Fernandez (CE, 12 janvier 2007, n°274362), la doctrine administrative a considéré que la destination de fait d'une construction constituait la destination de référence : « Lorsqu'un ensemble de constructions agricoles a été désaffecté et est utilisé de façon continue pour l'habitation, la jurisprudence considère que cet ensemble ne constitue plus un ensemble agricole mais un ensemble d'habitation. En conséquence, dans ce cas, la transformation d'une grange en bâtiment d'habitation ne constitue pas un changement de destination » (réponse ministérielle, n°1768, J.O. Sénat, Q. 29 novembre 2007, p. 2187).

L'application de ces textes a conduit à ne pas répertorier dans le cadre du PLUi un ancien bâtiment agricole présentant un intérêt architectural ou patrimonial situé sur la parcelle B 131 à Villers-sur-Mer et que les propriétaires souhaitaient transformer en habitation.

Un arrêt du conseil d'Etat, 12 mars 2012, n°336263, Cne de Ramatuelle, revient sur ce point. A la lecture du jugement, il ressort que pour apprécier la condition du changement de destination, il faut prendre en compte la destination initiale du bâtiment ainsi que, le cas échéant, tout changement ultérieur de destination qui a fait l'objet d'une autorisation.

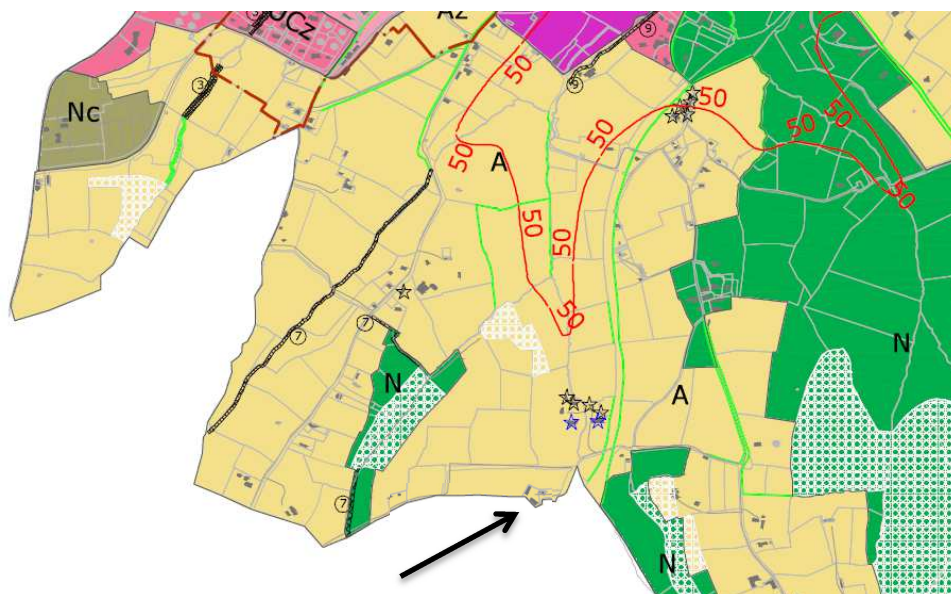
Un changement de destination doit donc être apprécié par référence à ce pourquoi l'immeuble a été autorisé pour être construit, ou autorisé pour être utilisé, et non en fonction de son usage effectif à la date à laquelle il fait l'objet d'une demande nouvelle d'autorisation. Afin de prendre en compte cette évolution jurisprudentielle du Conseil d'Etat, la



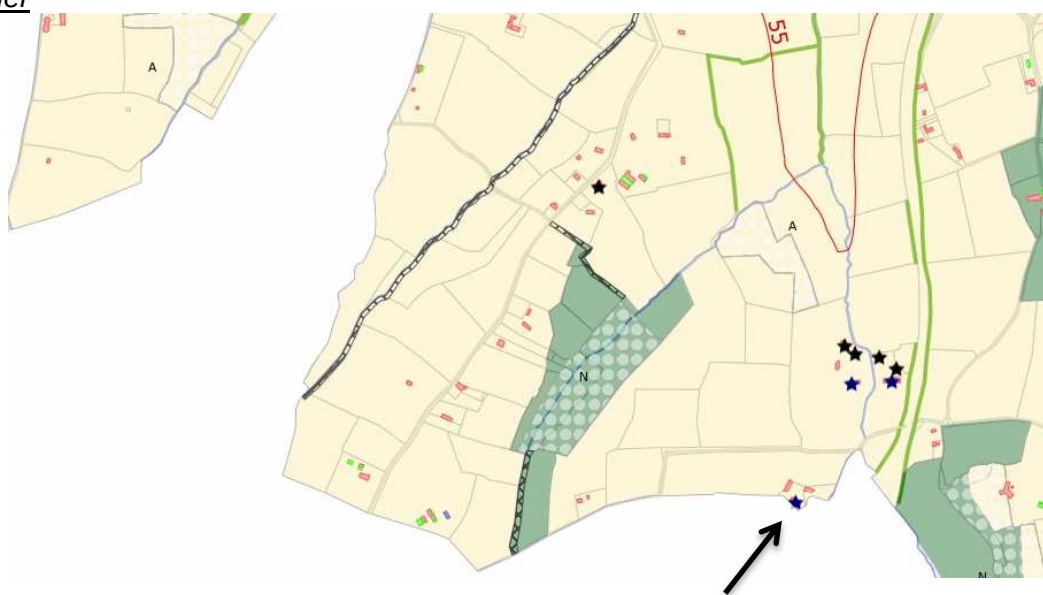
Communauté de Communes propose d'ajouter une étoile bleue repérant ledit bâtiment sis parcelle B 131 autorisant « le changement de destination des constructions destinées à l'exploitation agricole en habitation, équipements publics ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, commerces, artisanat, ou bureau à condition :

- de ne pas rendre plus difficile l'accès et l'exercice des exploitations agricoles limitrophes ;
- et de garantir l'insertion paysagère des constructions concernées. »

Extrait plan de zonage actuel parcelle cadastrale B 131 à Villers-sur-Mer



Extrait plan de zonage après modification simplifiée n°1 parcelle cadastrale B 131 à Villers-sur-Mer

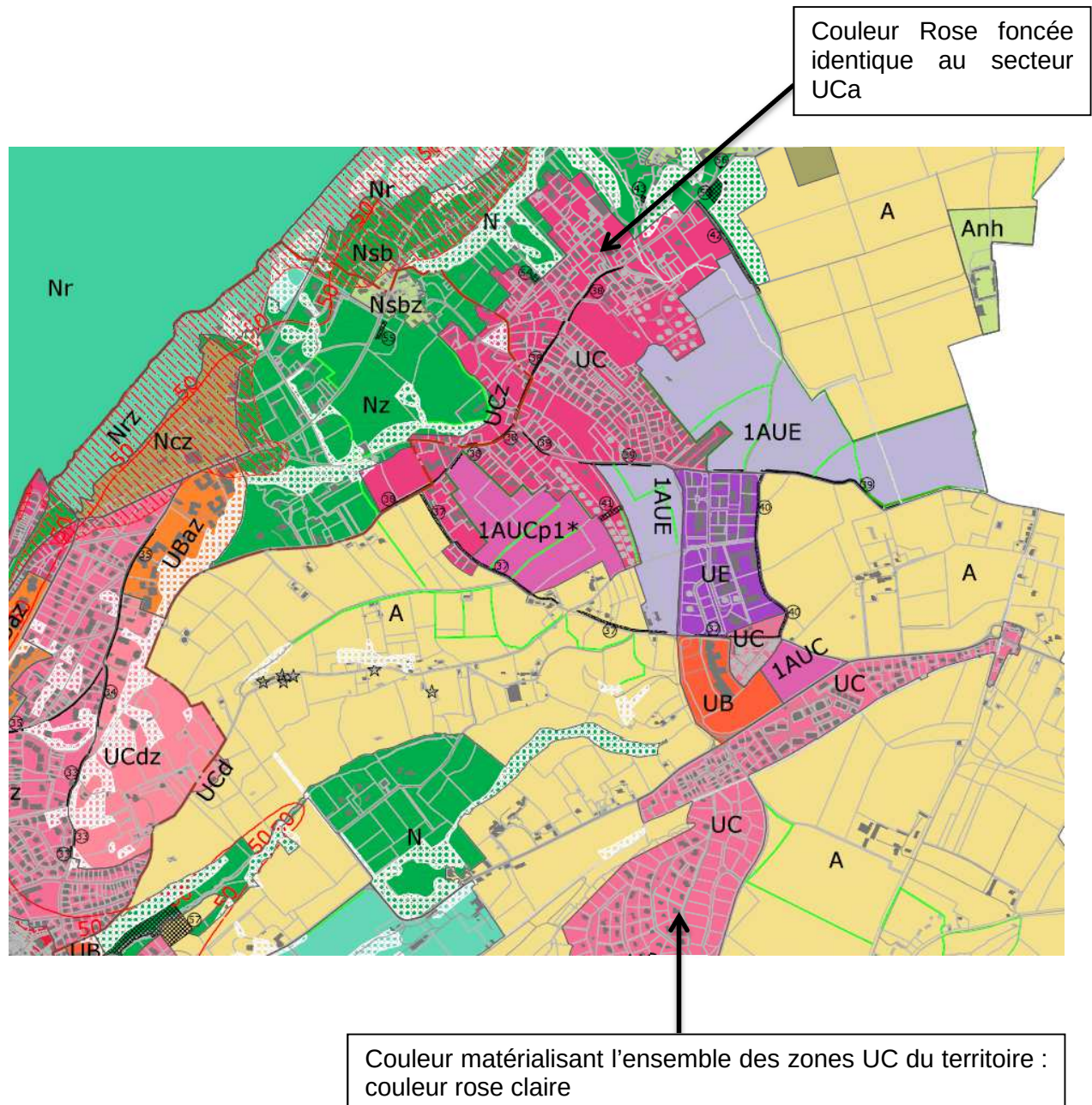




2.2.4 Modification de la couleur du zonage UC

La couleur utilisée pour matérialiser la zone UC dans le secteur d'Hennequeville à Trouville-sur-Mer n'est pas celle utilisée pour repérer les zones UC sur le reste du territoire. Sans changer le contour de la zone, il convient donc d'appliquer un aplat plus clair afin d'uniformiser la représentation des zones UC.

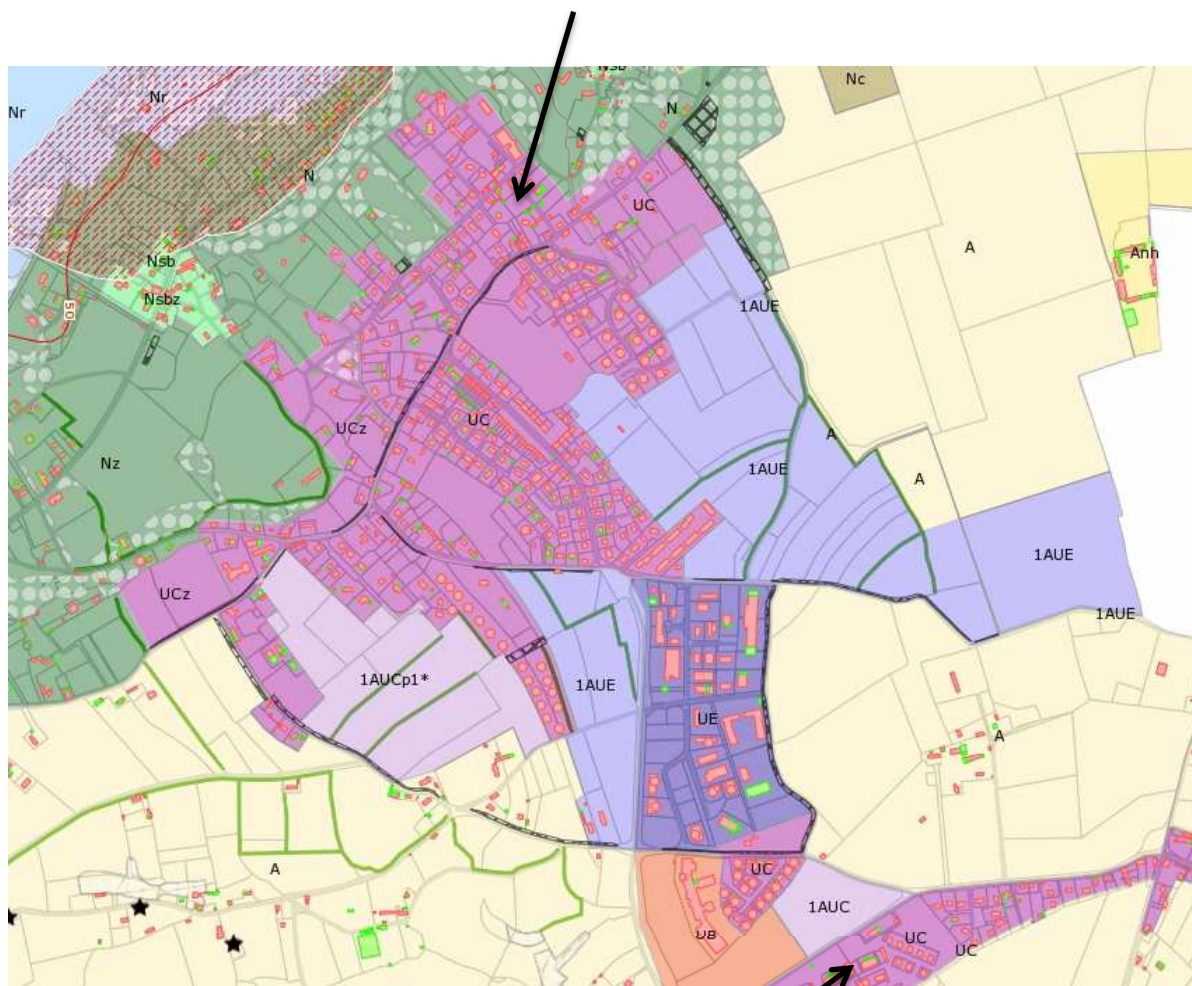
Extrait plan de zonage actuel secteur Hennequeville à Trouville-sur-Mer





Extrait plan de zonage après modification simplifiée n°1 secteur Hennequeville à Trouville-sur-Mer

Couleur cohérente avec celle repérant l'ensemble des zones UC du territoire



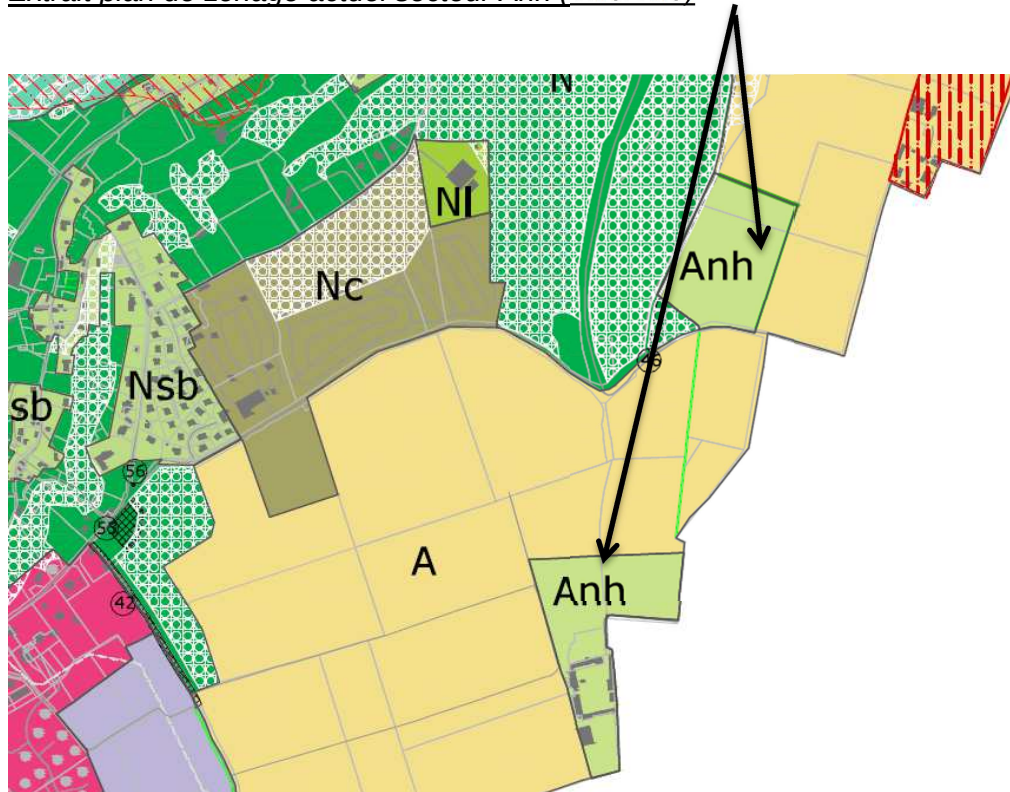
Couleur matérialisant l'ensemble des zones UC du territoire

2.2.5 Modification de la couleur du zonage Anh à Villerville

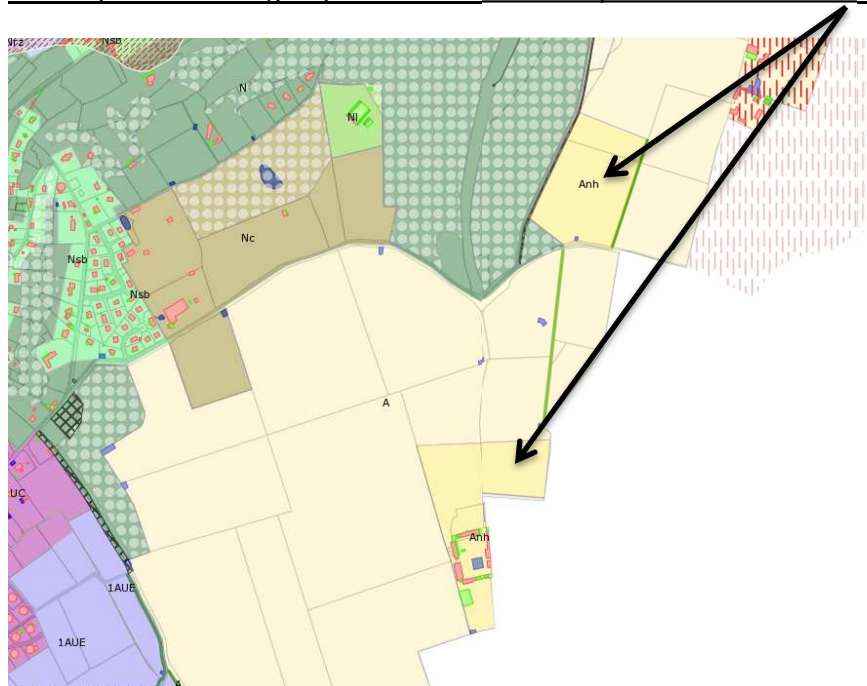
Le secteur Anh de Villerville est représenté sur le plan de zonage actuel du PLUi par un dégradé de vert, couleur qui correspond à la zone N et non à la zone A (jaune). Une modification doit donc être apportée afin d'appliquer un dégradé de jaune sur le secteur Anh, sans en changer le contour.



Extrait plan de zonage actuel secteur Anh (Villerville)



Extrait plan de zonage après modification simplifiée n°1 secteur Anh (Villerville)

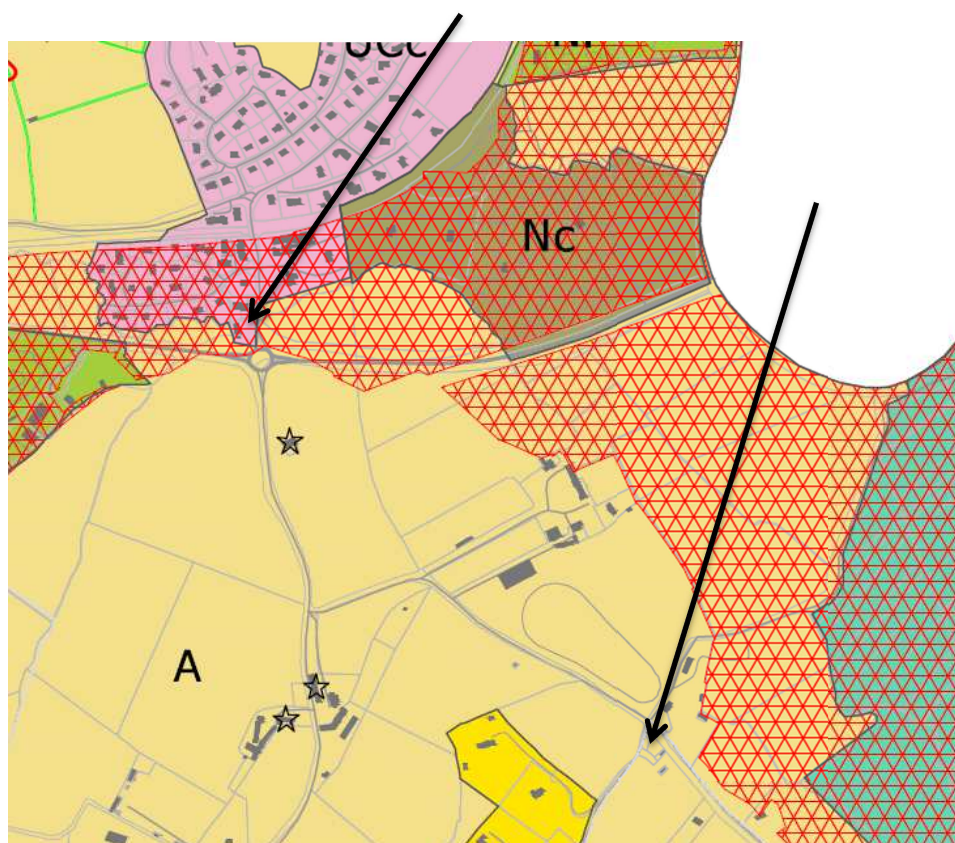




2.2.6 Correction erreurs matérielles Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) à Saint-Arnoult, Tourgeville et Touques

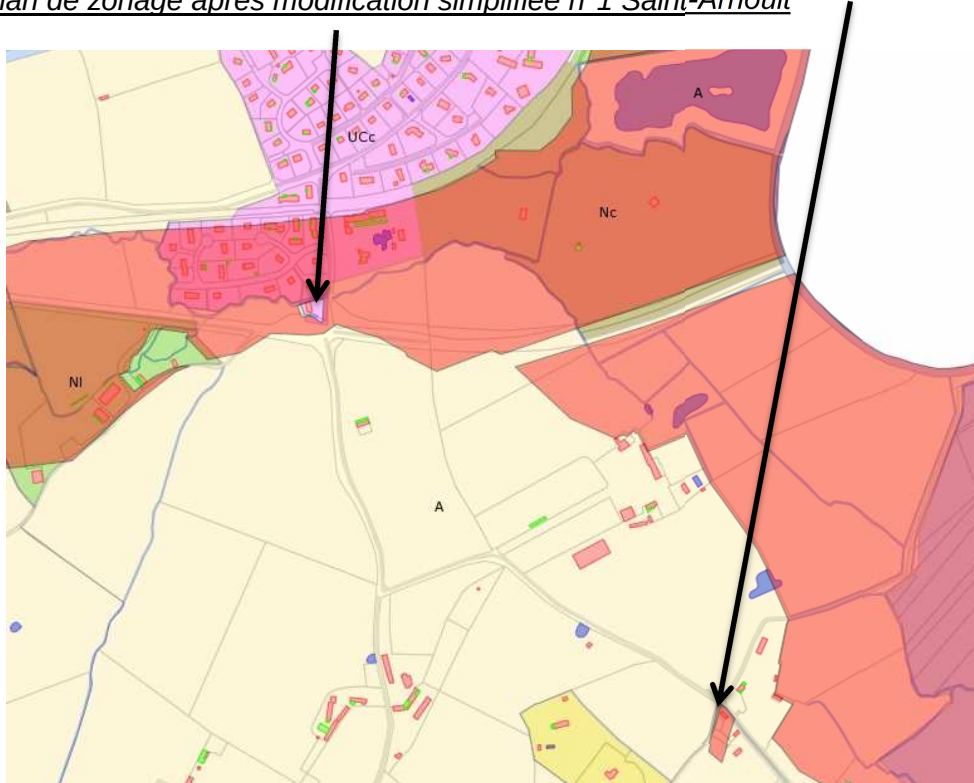
La zone rouge du PPRI de la Basse-Vallée de la Touques n'a pas été reportée sur le plan de zonage du PLUi conformément au plan du PPRI. Ainsi, une zone classée bleu foncé sur le plan du PPRI a été classée rouge sur le plan de zonage du PLUi (St Arnoult) ; une zone classée rouge sur le plan du PPRI n'a pas été reportée sur le plan de zonage du PLUi (St Arnoult) ; une zone rouge sur le plan du PPRI fait l'objet d'un léger décalage sur le plan de zonage du PLUi (Tourgeville) ; et enfin, une zone rouge a été omise sur la commune de Touques. La Communauté de Communes propose donc de rectifier ces quatre erreurs matérielles afin de ne pas créer de divergence entre les données reportées sur les différents documents.

Extrait plan de zonage actuel Saint-Arnoult





Extrait plan de zonage après modification simplifiée n°1 Saint-Arnoult

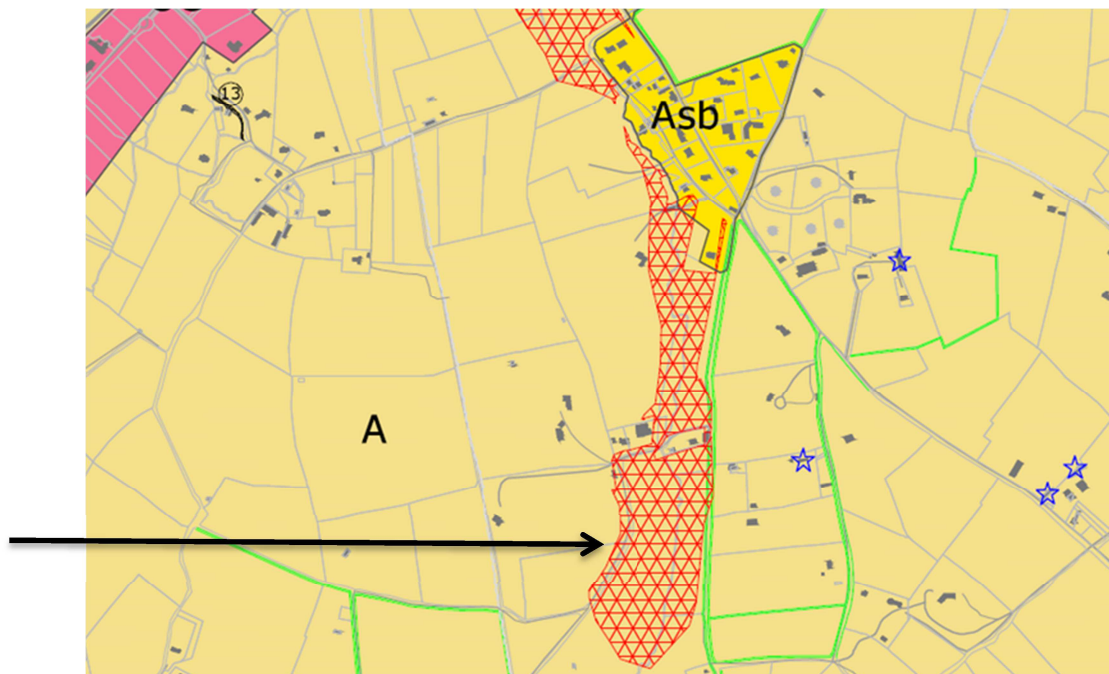


Extrait plan du PPRI Basse-Vallée de la Touques

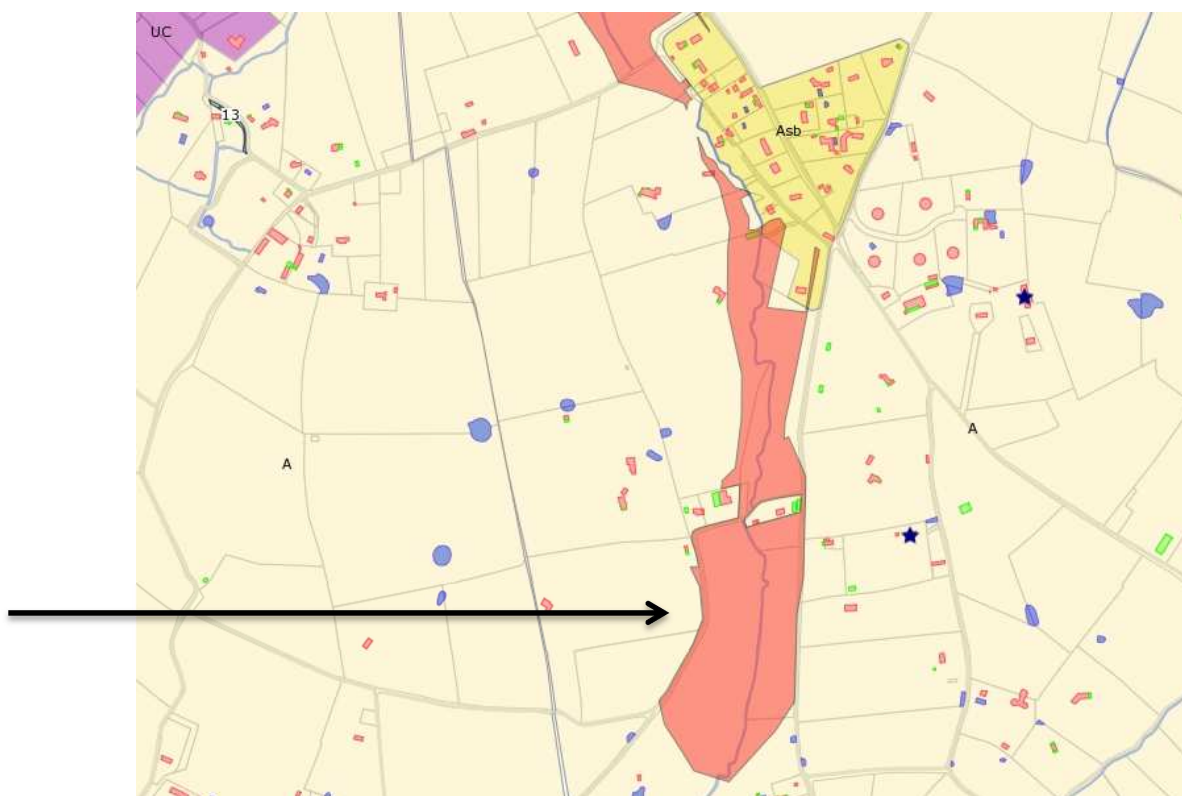




Extrait plan de zonage actuel Tourgeville

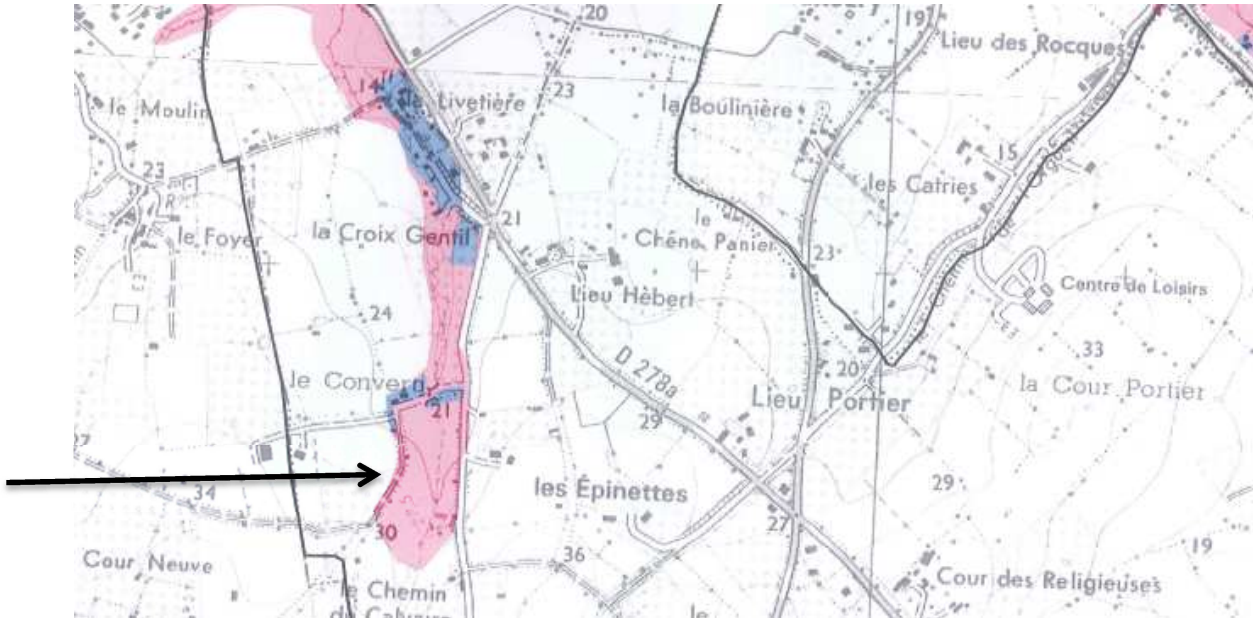


Extrait plan de zonage après modification simplifiée n°1 Tourgeville

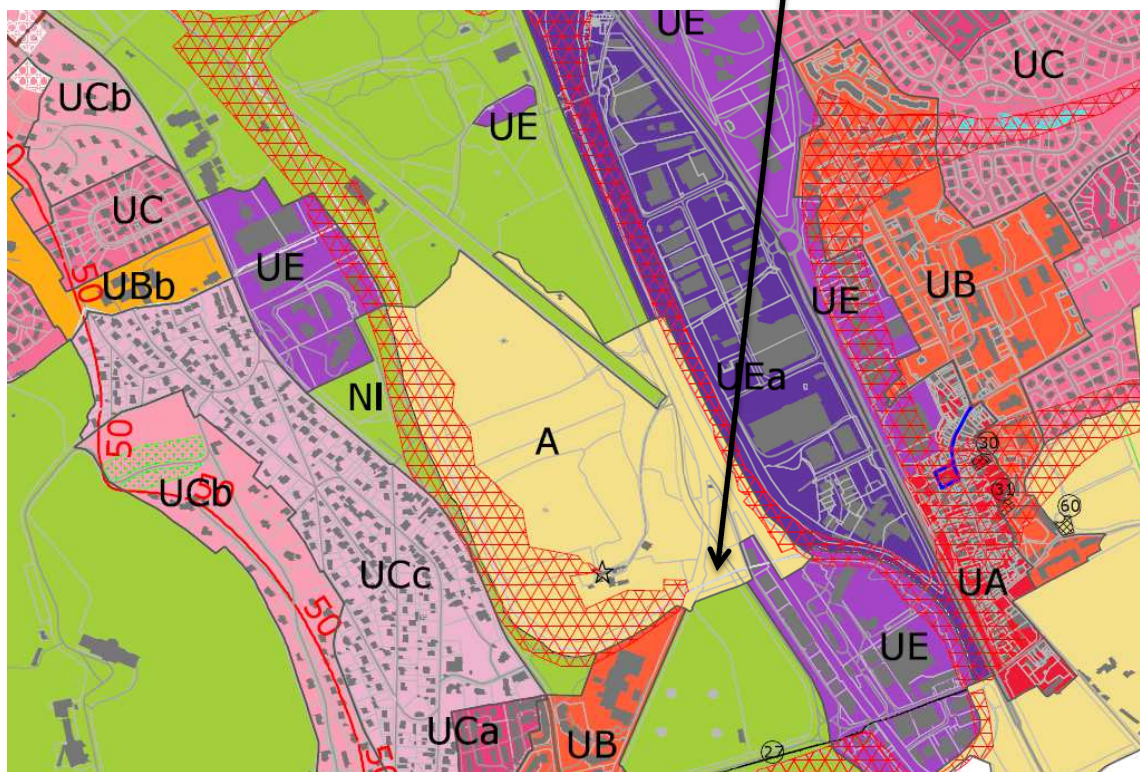




Extrait plan du PPRI Basse-Vallée de la Touques



Extrait plan de zonage actuel Touques

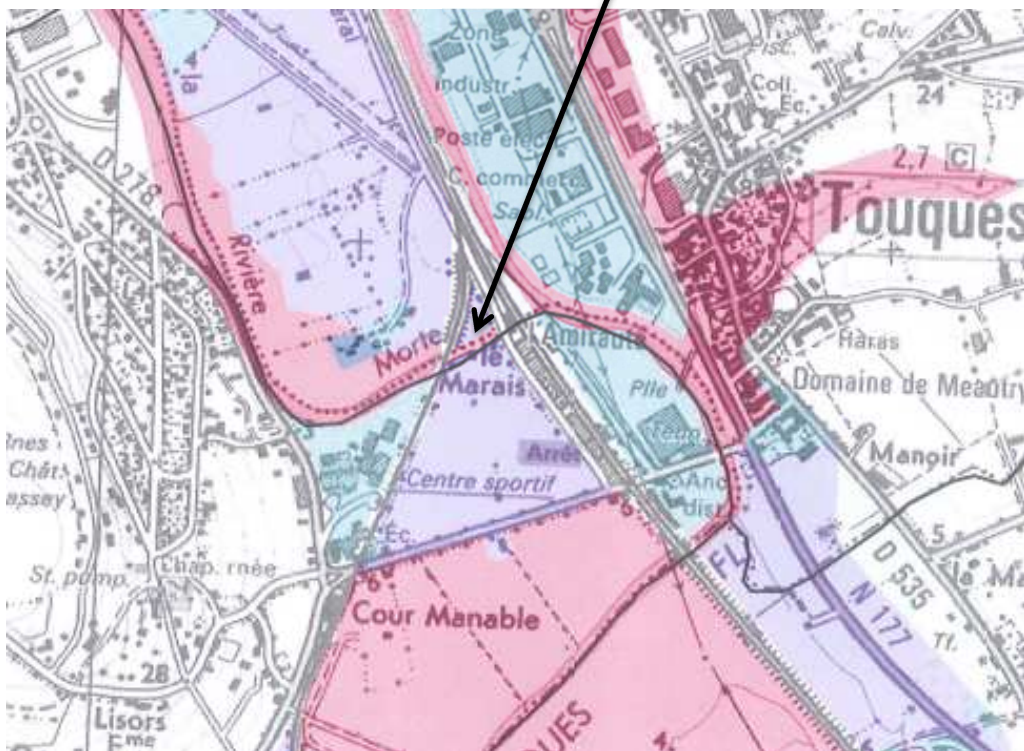




Extrait plan de zonage après la modification simplifiée n°1 (Touques)



Extrait plan du PPRI Basse-Vallée de la Touques



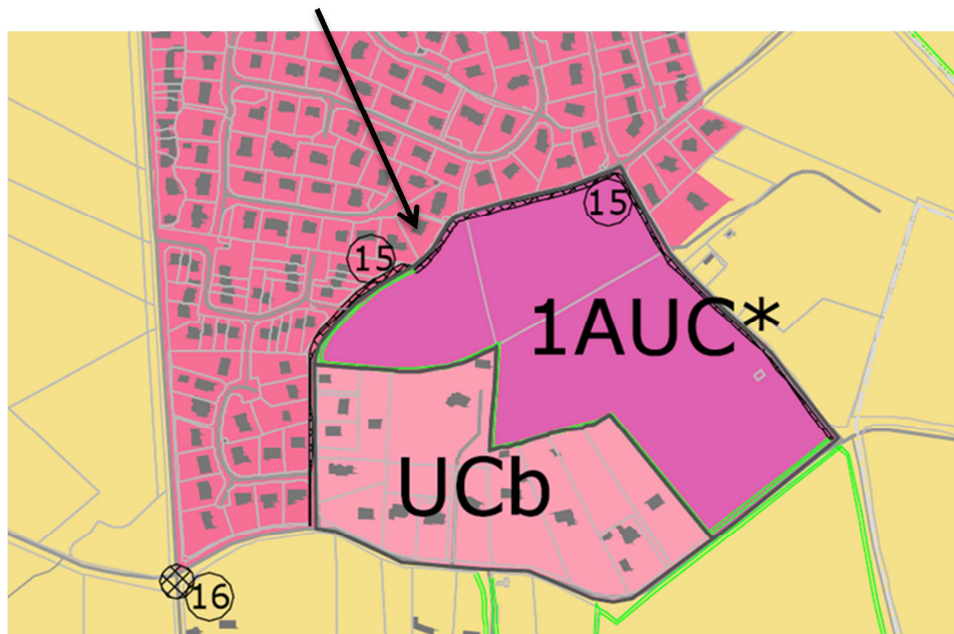


2.2.7 Suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°15 à Blonville-sur-Mer

L'emplacement réservé n°15 établi au profit de la commune de Blonville-sur-Mer pour l'élargissement du chemin du Pré le Houx (superficie : 2 500m²) a vocation à être supprimé pour partie sur demande de la commune qui ne considère plus opportun d'élargir le Chemin sur l'ensemble du linéaire actuel de l'emplacement réservé. En effet, afin de ne pas créer de gêne ou un dysfonctionnement urbain, la mairie ne souhaite pas multiplier le flux de véhicules le long du périmètre de la zone 1AUC*. C'est pourquoi, l'emplacement réservé sera conservé uniquement le long de la zone UCb pour une superficie de 290m² sans changer la destination initiale.

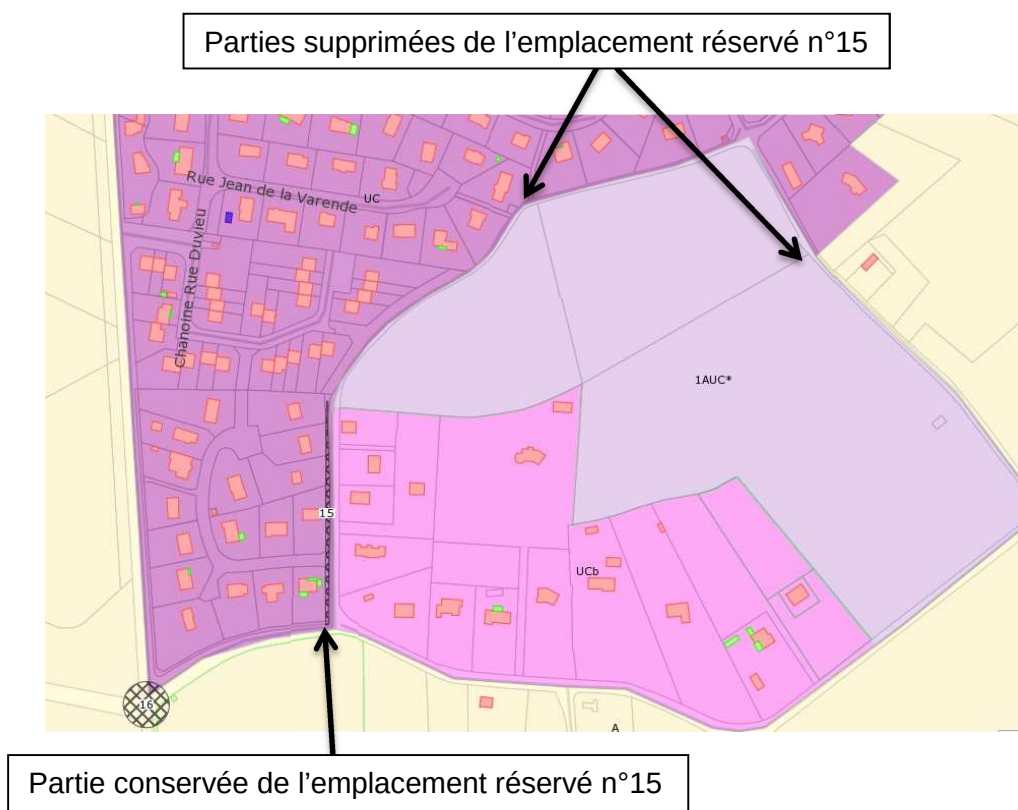
Le tableau répertoriant les emplacements réservés intitulé 4.2 sera modifié en conséquence.

Extrait plan de zonage actuel (Blonville-sur-Mer)





Extrait plan de zonage après modification simplifiée n°1 (Blonville-sur-Mer)



Extrait tableau 4.2 Emplacements réservés et servitude d'urbanisme

13	Vauville	350 m2	Réhaussement des berges	Communauté de communes de Cœur Côte Fleurie
14	Benerville-sur-Mer, Blonville-sur-Mer, Vauville, Tourgeville	13000 m2	Création piste cyclable	Communauté de communes de Cœur Côte Fleurie
→ 15	Blonville-sur-Mer	2500 m2	Elargissement du chemin du Pré le Houx	Commune
16	Blonville-sur-Mer	705 m2	Création giratoire	Département du Calvados
17	Benerville-sur-Mer, Tourgeville, Vauville	158650 m2	Déviation de la RD 74	Département du Calvados
18	Vauville	1350 m2	Extension cimetière	Commune
19	Saint Pierre Azif	935 m2	Extension des services techniques municipaux	Commune



Extrait tableau 4.2 Emplacements réservés et servitude d'urbanisme

13	Vauville	350m ²	Réhaussement des berges	CCCCF
14	Bénerville, Blonville, Vauville, Tourgeville	13 000m ²	Création piste cyclable	CCCCF
15	Blonville-sur-Mer	290m ²	Elargissement du chemin du Pré le Houx	Commune
16	Blonville-sur-Mer	705m ²	Création giratoire	Département du Calvados
17	Bénerville, Tourgeville, Vauville	158 650m ²	Déviations de la RD 74	Département du Calvados
18	Vauville	1 350m ²	Extension cimetière	Commune
19	Saint-Pierre-Azif	935m ²	Extension des services techniques municipaux	Commune

2.3 Modifications apportées aux orientations d'aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Le texte de l'O.A.P. concernant le Mont Canisy comporte la même erreur que celle exposée dans le paragraphe 2.2.2 du présent document qu'il convient de rectifier : référence à la cote « 50 » alors qu'il s'agit bien de la cote « 55 » telle qu'indiquée dans le paragraphe suivant et tracée sur le plan de l'OAP paysagère.

Extrait texte actuel OAP Mont Canisy (document 3 OAP p6)

En outre, une attention spécifique est portée aux hauteurs des constructions sur les coteaux, c'est-à-dire à partir de la courbe de niveau de cote altimétrique 50 NGF, afin de dégager les coteaux jusqu'à la cote 80 NGF, qui constitue la ligne de crête « paysagère » :

- aucune nouvelle urbanisation d'envergure n'y est possible (cf. tracé de la lisière urbaine)
- dans les zones urbaines existantes au delà de la courbe de niveau de cote altimétrique 55 NGF, l'intégration paysagère passera par des hauteurs de construction maximum ne pouvant excéder la hauteur des constructions avoisinantes, sans dépasser 9 mètres au faitage.

A partir de la courbe de niveau de cote altimétrique 90 NGF – sur le plateau, et non plus sur la ligne de crête – l'impact paysager est moins fort et cette zone sera, par l'application de la loi Littoral, très peu bâtie.

Extrait texte après modification simplifiée n°1 Mont Canisy

- « En outre, une attention spécifique est portée aux hauteurs des constructions sur les coteaux, c'est-à-dire à partir de la courbe de niveau de cote altimétrique **55 NGF**, afin de dégager les coteaux jusqu'à la cote 80 NGF, qui constitue la ligne de crête « paysagère » :
- aucune nouvelle urbanisation d'envergure n'est possible (cf tracé de la lisière urbaine)
 - dans les zones urbaines existantes au-delà de la courbe de niveau de cote altimétrique 55



NGF, l'intégration paysagère passera par des hauteurs de constructions maximum ne pouvant excéder la hauteur des constructions avoisinantes, sans dépasser 9m au faîtage.

(...) ».

2.4 Modification apportée à la liste des servitudes

La servitude AC 2 issue de la loi du 02 mai 1930 (réorganisation de la protection des monuments naturels et des sites de caractères artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque) concerne à la fois les sites inscrits et les sites classés.

Le tableau ci-dessous extrait du document « 5.3.2 Liste et description des servitudes » présente deux erreurs : « Site inscrit » et « 02/05/193 ».

TABLEAU DES SERVITUDES

Nature de la servitude	Référence juridique
Protection des monuments historiques AC1	Art. L.621-27 du Code du patrimoine Décrets : cf infra
Site inscrit AC2	Art. 17 de la loi du 02/05/193
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager AC4	Loi du 7/01/1983

Il convient donc de rectifier comme suit :

« Site inscrit ou classé AC2 »	Art 17 de la loi du 02/05/ 1930
--	--

2.5 Modifications apportées au plan de servitudes

2.5.1. Modification de la légende

La légende sur le plan de servitudes correspondant au Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrains (PPRMT) et aux Plans d'Exposition aux Risques (PER) ne fait pas apparaître les différents documents (Mont Canisy-Falaise des Vaches Noires-Côte de Grâce). Dans un souci d'amélioration de la lisibilité des documents pour une information optimale du public, la Communauté de Communes propose de détailler la légende plan de prévention par plan de prévention.



La zone A du Plan d'Exposition au Bruit est également ajoutée à la légende conformément au document de l'Etat. Cette zone, située en dehors de la Communauté de Communes, n'avait pas été répertoriée dans la légende.

Extrait légende plan de servitudes actuel

PM 1 - Plan de prévention des risques de mouvements de terrains

	Zone rouge		Zone rouge
	Zone B1		Secteur 1.B
	Zone B2		Secteur 2.B
	Zone B3		

PM 1 - Plan de prévention des risques d'inondations

	Zone "rouge"
	Zone "violette"
	Zone "bleu foncé"
	Zone "bleu"

Plan d'exposition au bruit

	Zone B
	Zone C
	Zone D



Extrait légende plan de servitude après modification simplifiée n°1

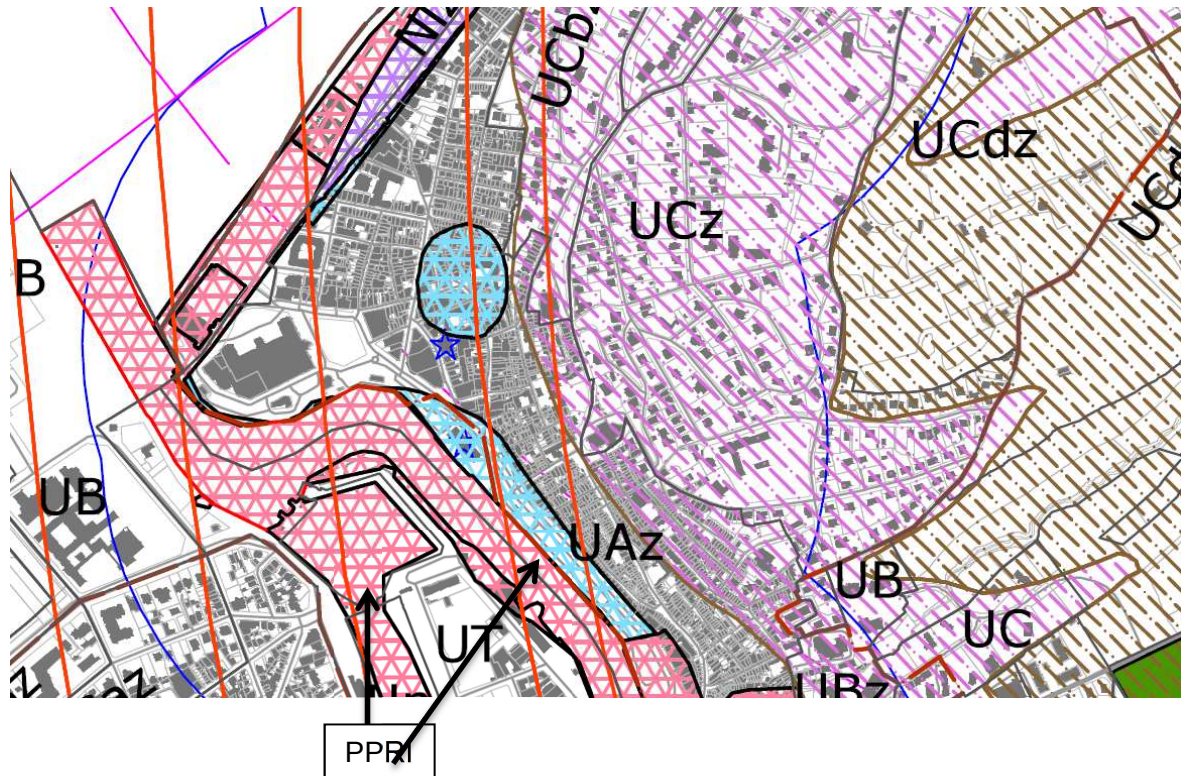
☐	Plan d'Exposition au Bruit
	Zone A
	Zone B
	Zone C
	Zone D
☐	PM1-PPRI
	Zone bleu
	Zone bleu foncé
	Zone rouge
	Zone violette
☐	PM1-Mont Canisy (Bénerville, Blonville, Deauville, St Arnoult, Tourgéville)
	Zone B1
	Zone B2
	Zone B3
	Zone rouge
☐	PM1-Falaise des Vaches Noires (Auberville, Gonneville-sur-Mer, Houlgate, Villers-sur-Mer)
	Zone bleue secteur 1B
	Zone bleue secteur 2B
	Zone rouge
☐	PM1-Côte de Grâce
	Zone bleue secteur 1B
	Zone bleue secteur 2B
	Zone rouge
☐	PM1-Versant nord du Mont Canisy (Bénerville)
	Zone B1
	Zone rouge

2.5.2 Nouvelle représentation graphique du PPRI

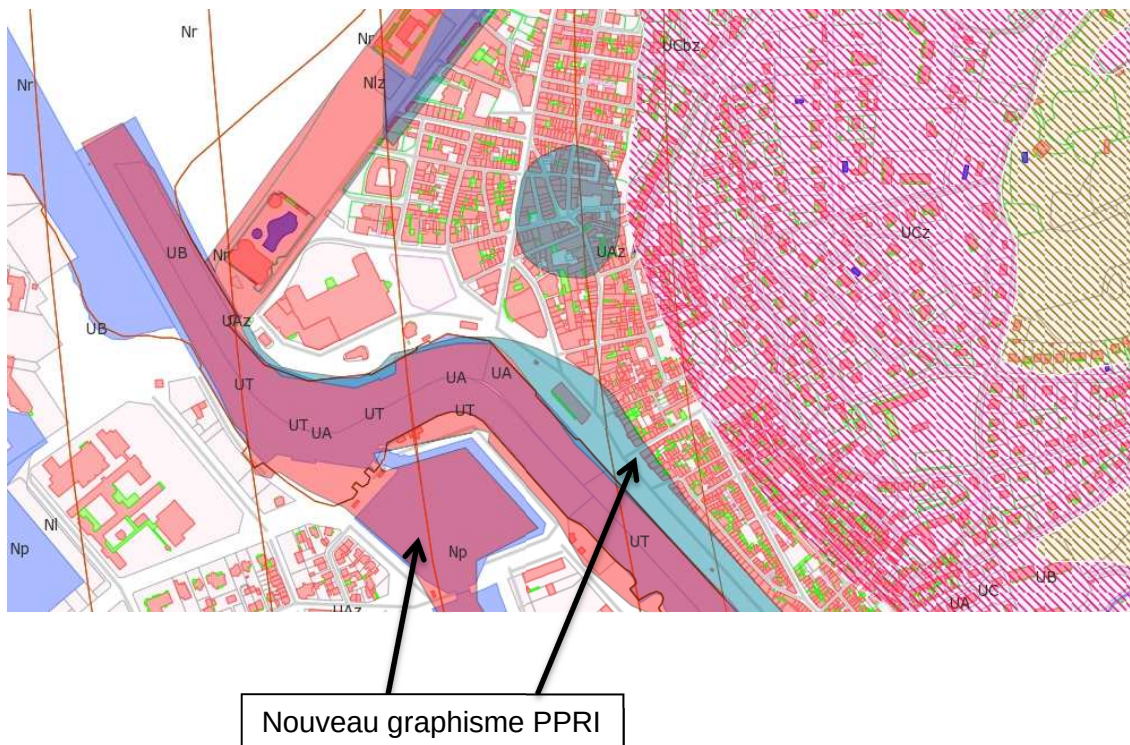
Afin d'améliorer la lisibilité du plan de servitudes, la Communauté de Communes propose de remplacer le graphisme actuel représentant le PPRI par un aplat reprenant les mêmes couleurs mais plus distinct du graphisme utilisé pour les PPRMT/PER.



Extrait plan de servitude actuel (Deauville-Trouville/Mer)



Extrait plan de servitude après la modification simplifiée n°1

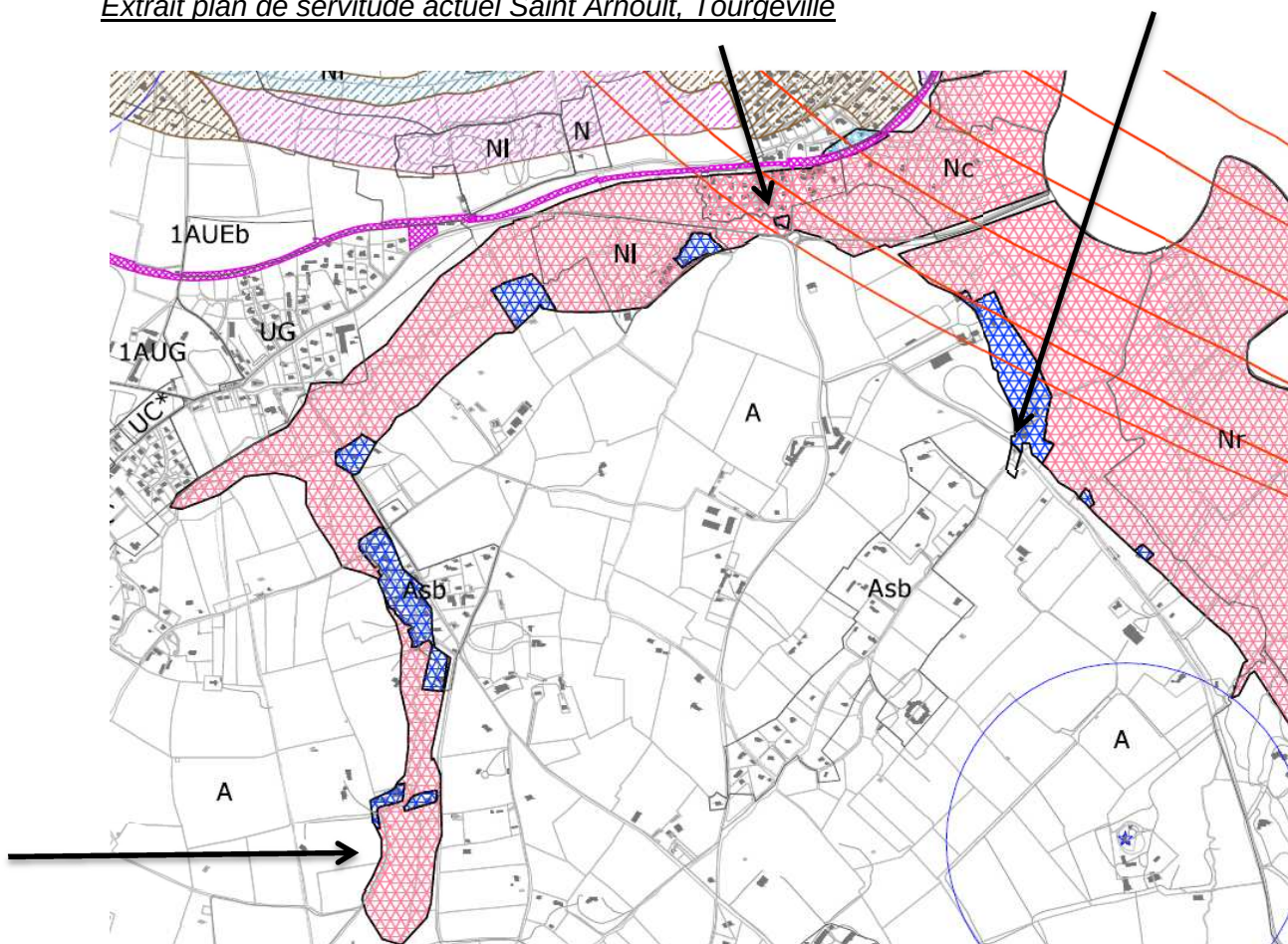




2.5.3 Correction erreur matérielle Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) à Saint-Arnoult, Tourgeville et Touques

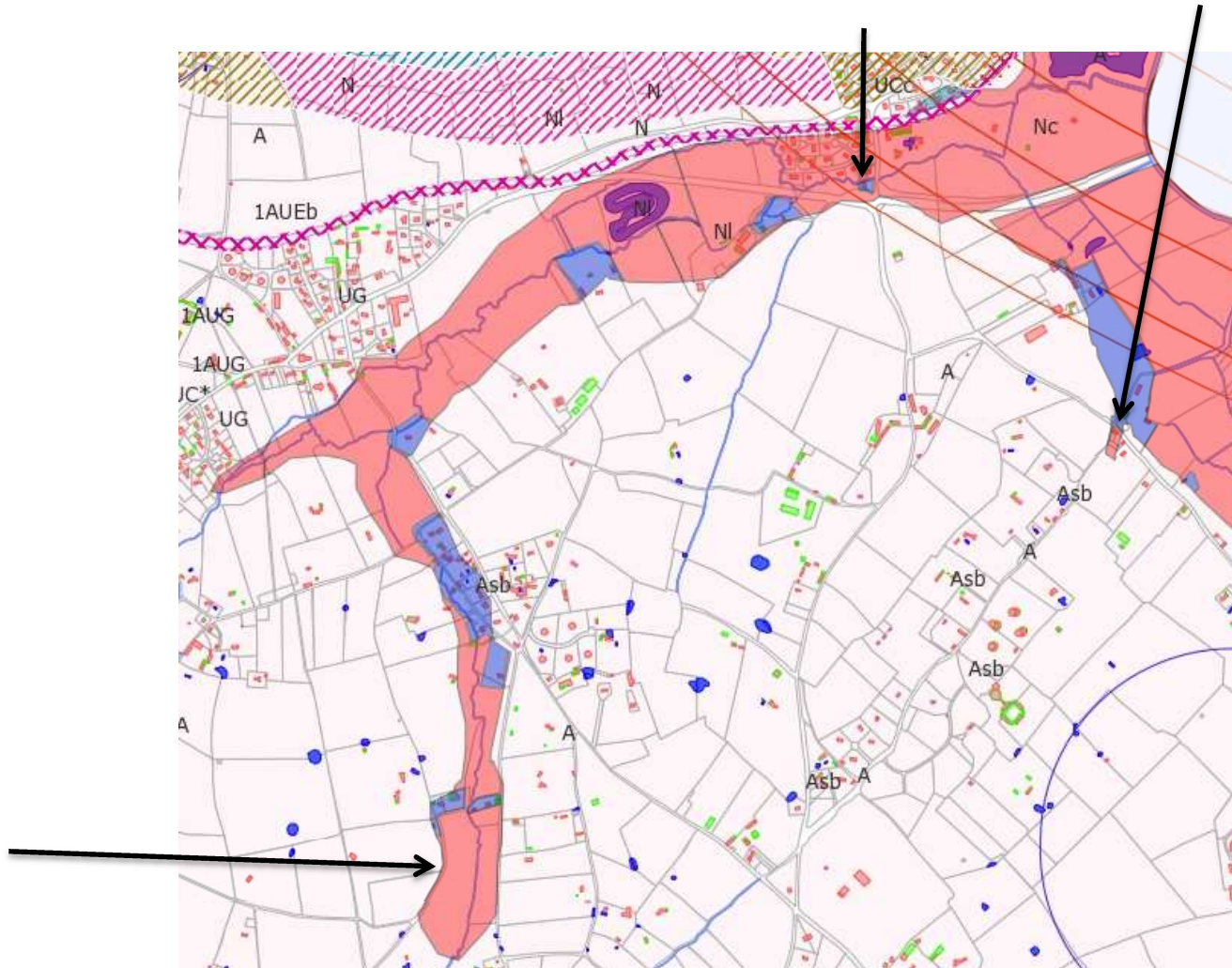
La zone rouge du PPRI de la Basse-Vallée de la Touques n'a pas été reportée sur le plan de servitude du PLUi conformément au plan du PPRI. Ainsi, une zone classée bleu foncé sur le plan du PPRI a été classée rouge sur le plan de servitude du PLUi (St Arnoult) ; une zone classée rouge sur le plan du PPRI n'a pas été reportée sur le plan de servitude du PLUi (St Arnoult); une zone rouge sur le plan du PPRI fait l'objet d'un léger décalage sur le plan de servitude du PLUi (Tourgeville) ; et enfin, une zone rouge a été omise sur la commune de Touques. La Communauté de Communes propose donc de rectifier ces quatre erreurs matérielles afin de ne pas créer de divergence entre les données reportées sur les différents documents.

Extrait plan de servitude actuel Saint Arnoult, Tourgeville



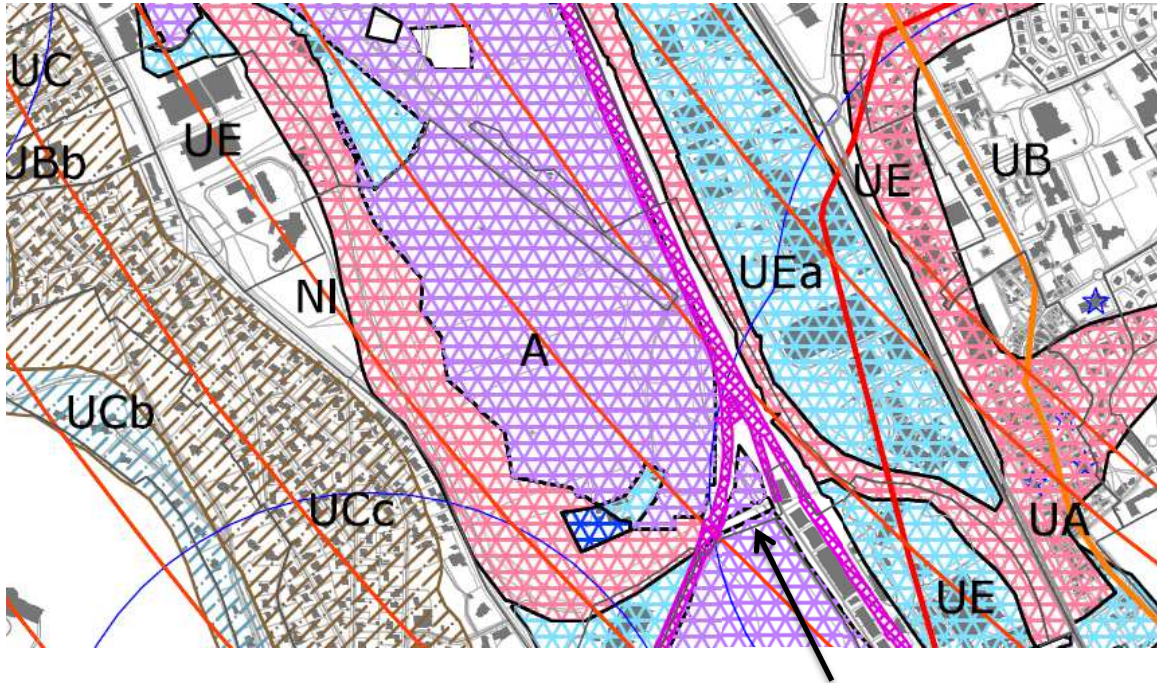


Extrait plan de servitude après modification simplifiée n°1 Saint-Arnoult et Tourgeville

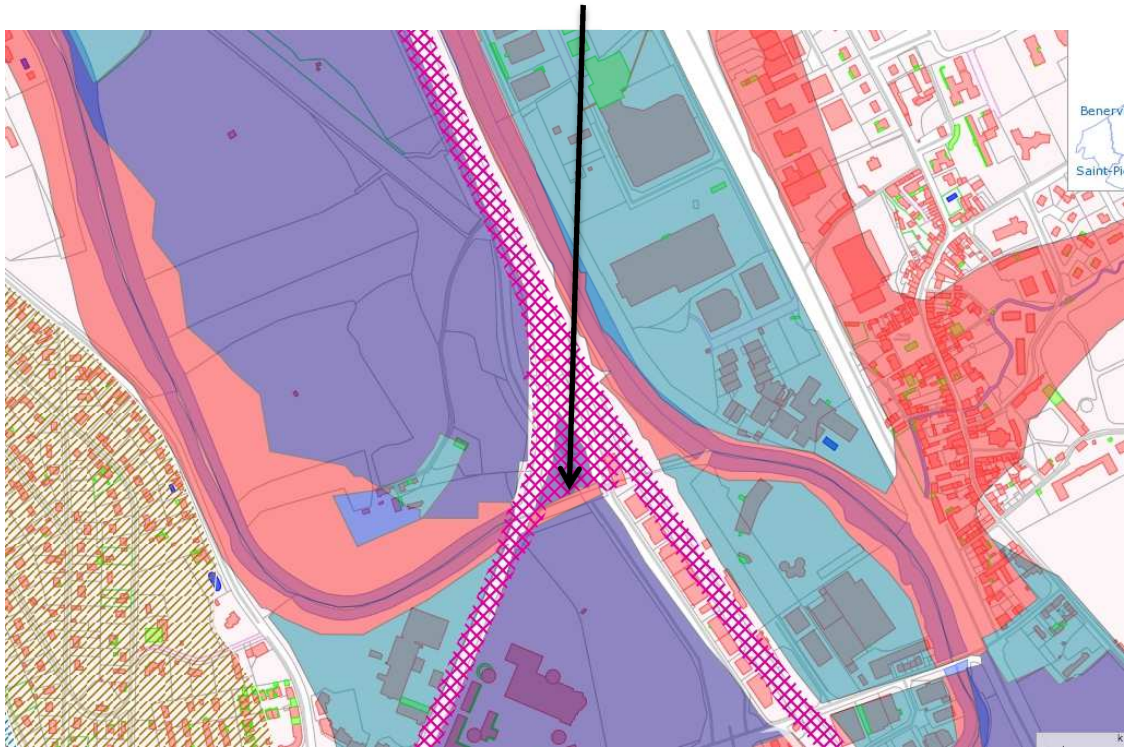




Extrait plan de servitude actuel Touques



Extrait plan de servitude après la modification simplifiée n°1 (Touques)





2.5.4 Correction erreurs matérielles Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain du Mont Canisy (PPRMT) et Plans d'exposition des Risques (PER) de Trouville-Villerville-Criqueboeuf et celui des Falaises des Vaches Noires

Sur la commune de Saint-Arnoult, le tracé du PPRMT du Mont Canisy représenté sur le plan de servitude n'est pas conforme au plan du PPRMT établi par l'Etat.

Sur la commune de Trouville-sur-Mer et Villerville le tracé du Plan d'exposition aux risques de Trouville-Villerville-Criqueboeuf représenté sur le plan de servitudes n'est pas conforme au plan du PER établi par l'Etat.

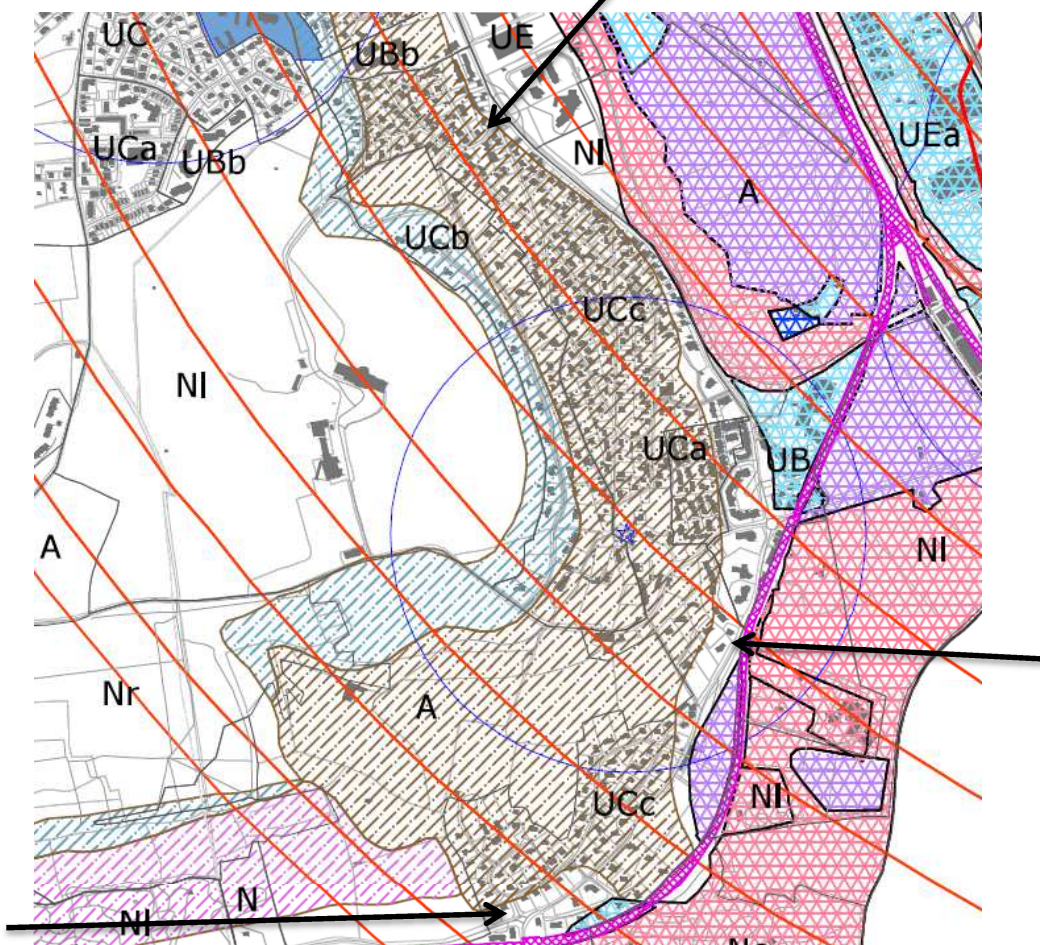
Sur la commune de Villers-sur-Mer, le tracé du plan d'exposition aux risques Falaises des Vaches Noires (PER) représenté sur le plan de servitudes n'est pas conforme au plan du PEB établi par l'Etat.

De légers décalages apparaissent et nécessitent d'être revus.

Extrait plan de servitudes actuel Saint-Arnoult

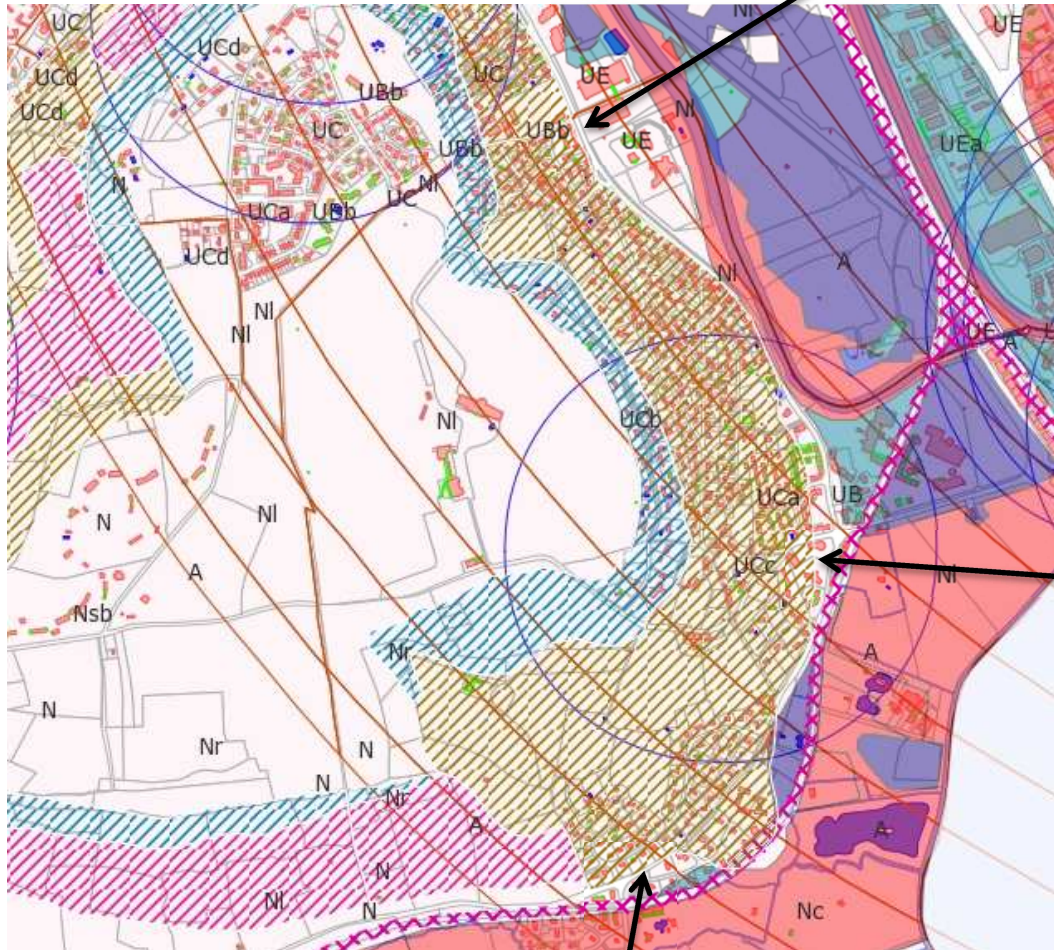


Erreur dans la représentation du tracé du PPRMT



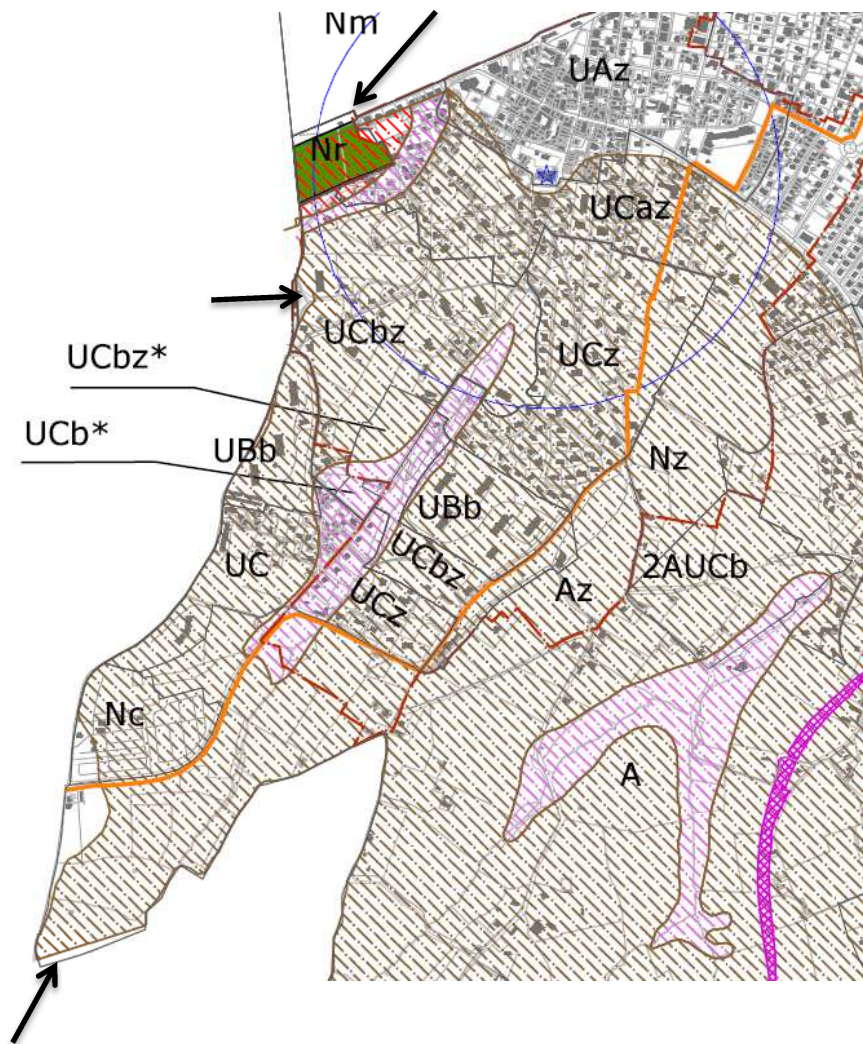


Extrait plan de servitudes après la modification simplifiée n°1 (Saint-Arnoult)





Extrait plan de servitudes actuel Villers-sur-Mer : exemples d'erreurs matérielles à modifier





Extrait plan de servitudes après la modification simplifiée n°1 Villers-sur-Mer : exemples d'erreurs matérielles modifiées

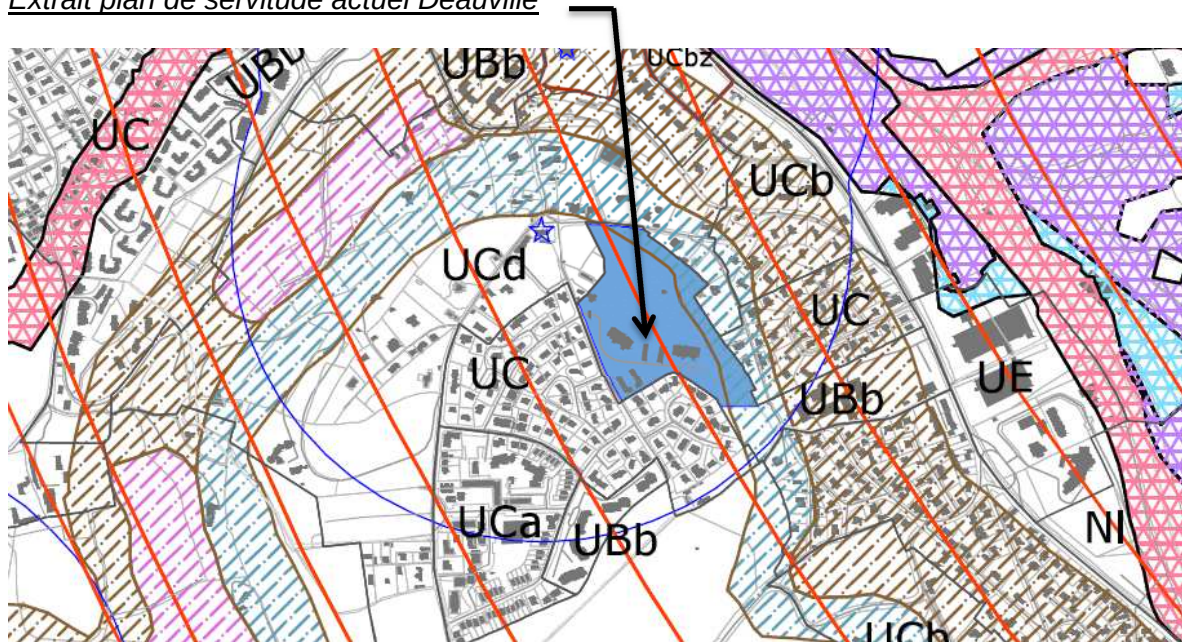




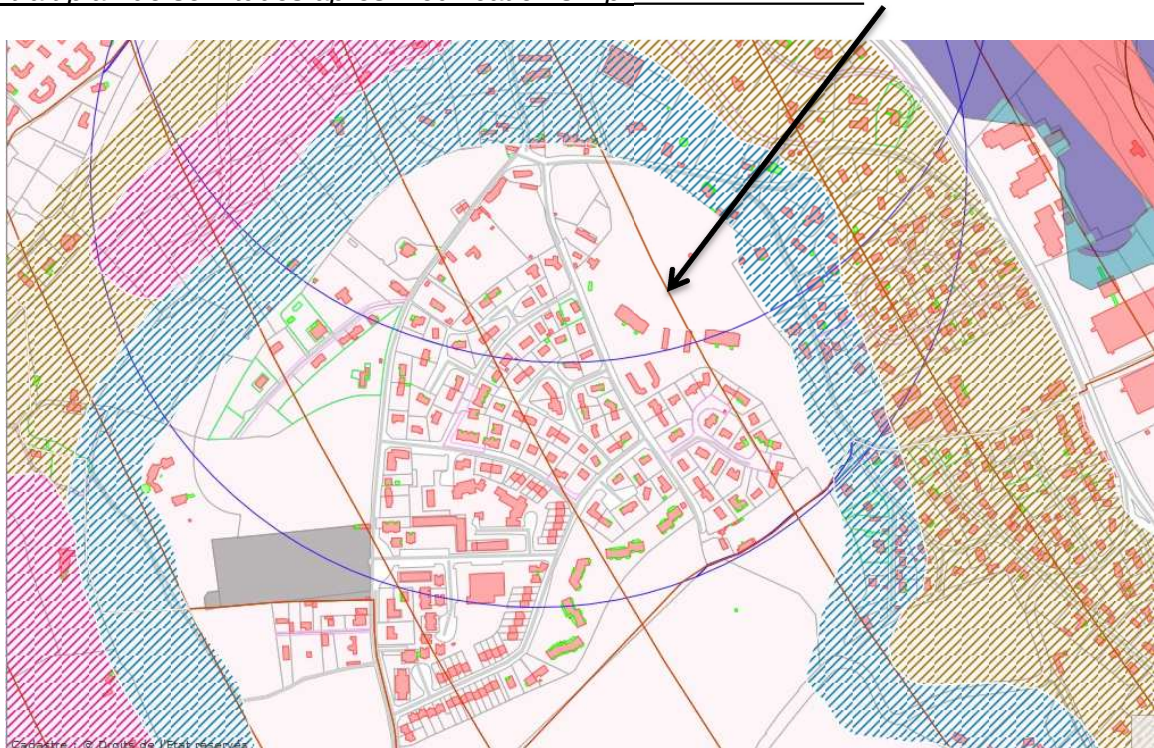
2.5.5 Suppression de l'aplat bleu (Deauville)

Un aplat bleu a été intégré au plan de servitudes sur les hauteurs de Deauville sans légende associée. Cet aplat doit être supprimé car il ne correspond à aucune servitude.

Extrait plan de servitude actuel Deauville



Extrait plan de servitudes après modification simplifiée n°1 Deauville

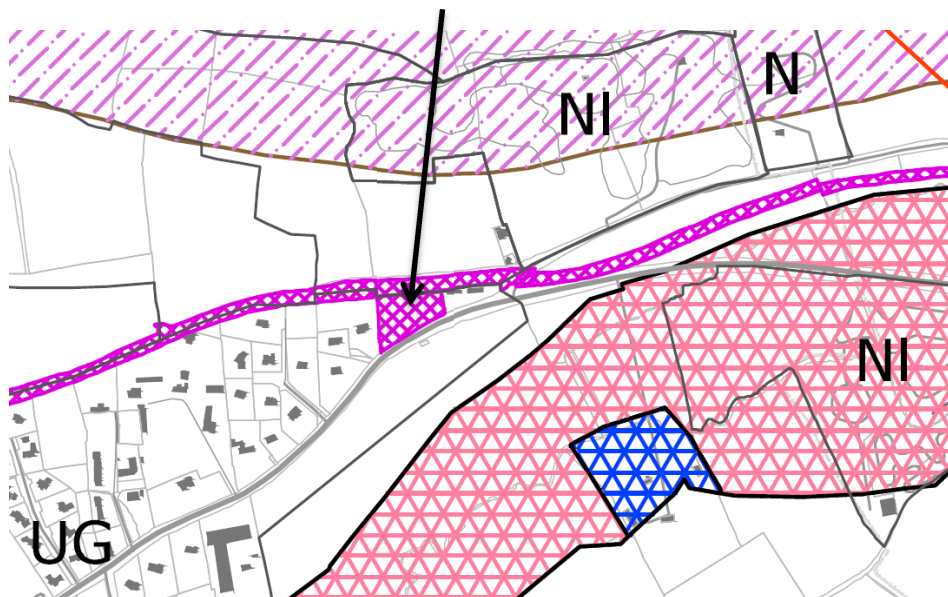




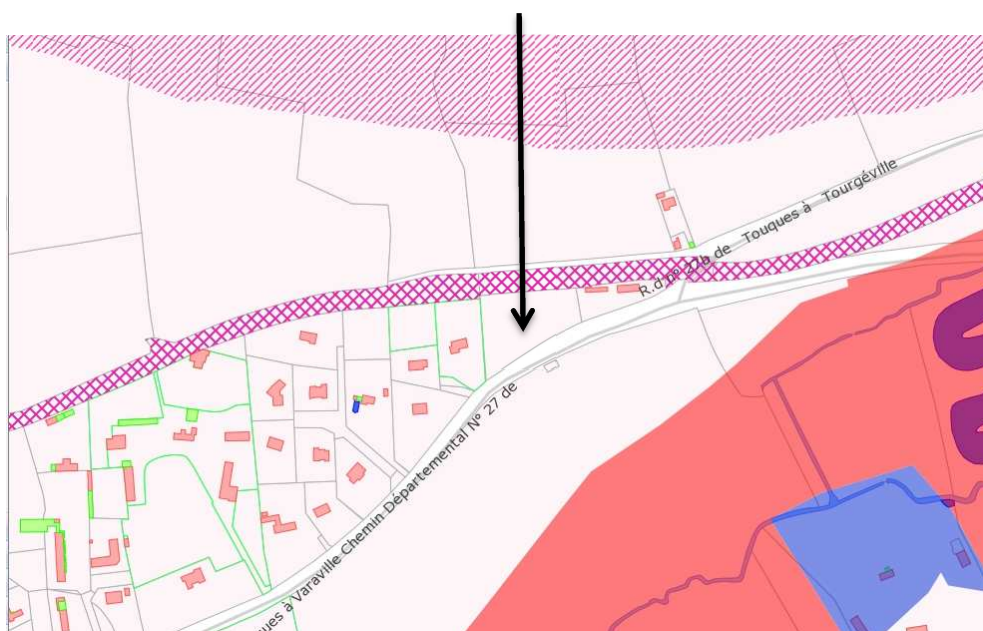
2.5.6 Modification du tracé de la servitude T1 voie ferrée (Tourgeville)

La parcelle AI 30 sise à Tourgeville bourg a été incluse dans le périmètre de la servitude T1 voie ferrée, alors qu'aucun document officiel ne fait état d'une servitude T1 sur cette parcelle. Il s'agit donc d'une erreur matérielle qu'il convient de rectifier.

Extrait plan de servitudes actuel Tourgeville



Extrait plan de servitudes après modification simplifiée n°1 Tourgeville



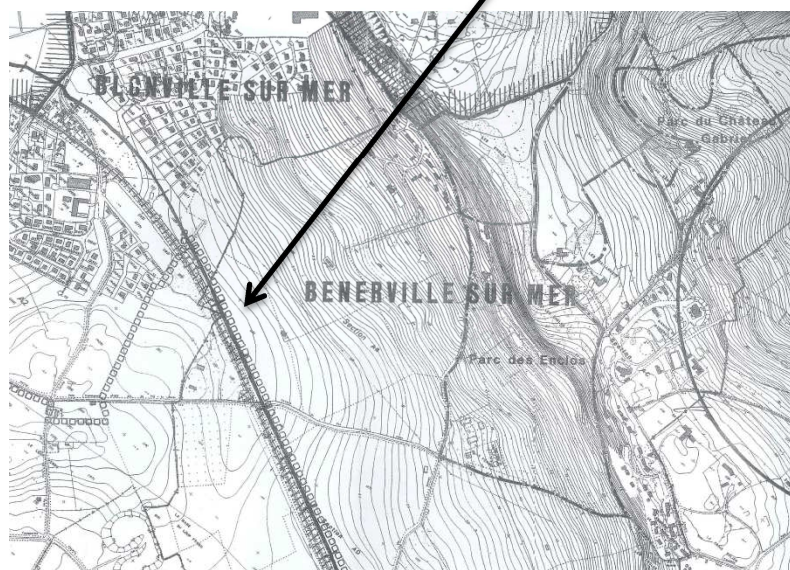


2.5.7 Ajout de la servitude de canalisation assainissement

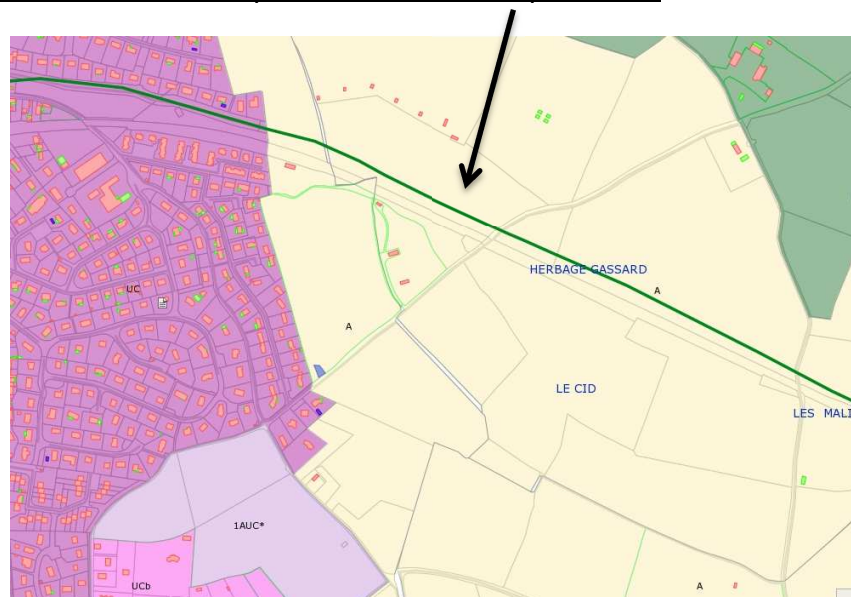
La servitude de canalisation sur le domaine privé reportée sur le plan de servitudes du PLUi de 2007 n'a pas fait l'objet d'une reprise dans le porter à connaissance de l'Etat pour le PLUi de 2012 et n'est donc pas reportée sur le plan de servitudes de celui-ci.

Or, il s'agit bien d'une erreur, cette servitude ayant toujours une utilité publique. Pour la rectifier, il est proposé de mettre à jour le plan de servitudes en ajoutant cette servitude différente par rapport à celle de 2007 car certaines canalisations sont depuis sous le domaine public.

Extrait plan de servitudes PLUi 2007



Extrait plan de servitudes PLUi après modification simplifiée n°1





2.5.8 Modification du tracé des périmètres de captage d'eau potable à Saint-Pierre-Azif

L'arrêté préfectoral du 17 juin 2008 annexé au PLUi (5 Annexes, 5.3 Servitudes, 5.3.3 Règles applicables-captages) déclare d'utilité publique l'instauration de périmètres de protection de captage d'eau potable. Les plans annexés audit arrêté traduisent les périmètres de captage. Or, la représentation de ces périmètres est erronée sur le plan de servitudes du PLUi. Il est donc proposé de modifier ces erreurs matérielles afin de se conformer aux plans annexés à l'arrêté préfectoral du 17 juin 2008.

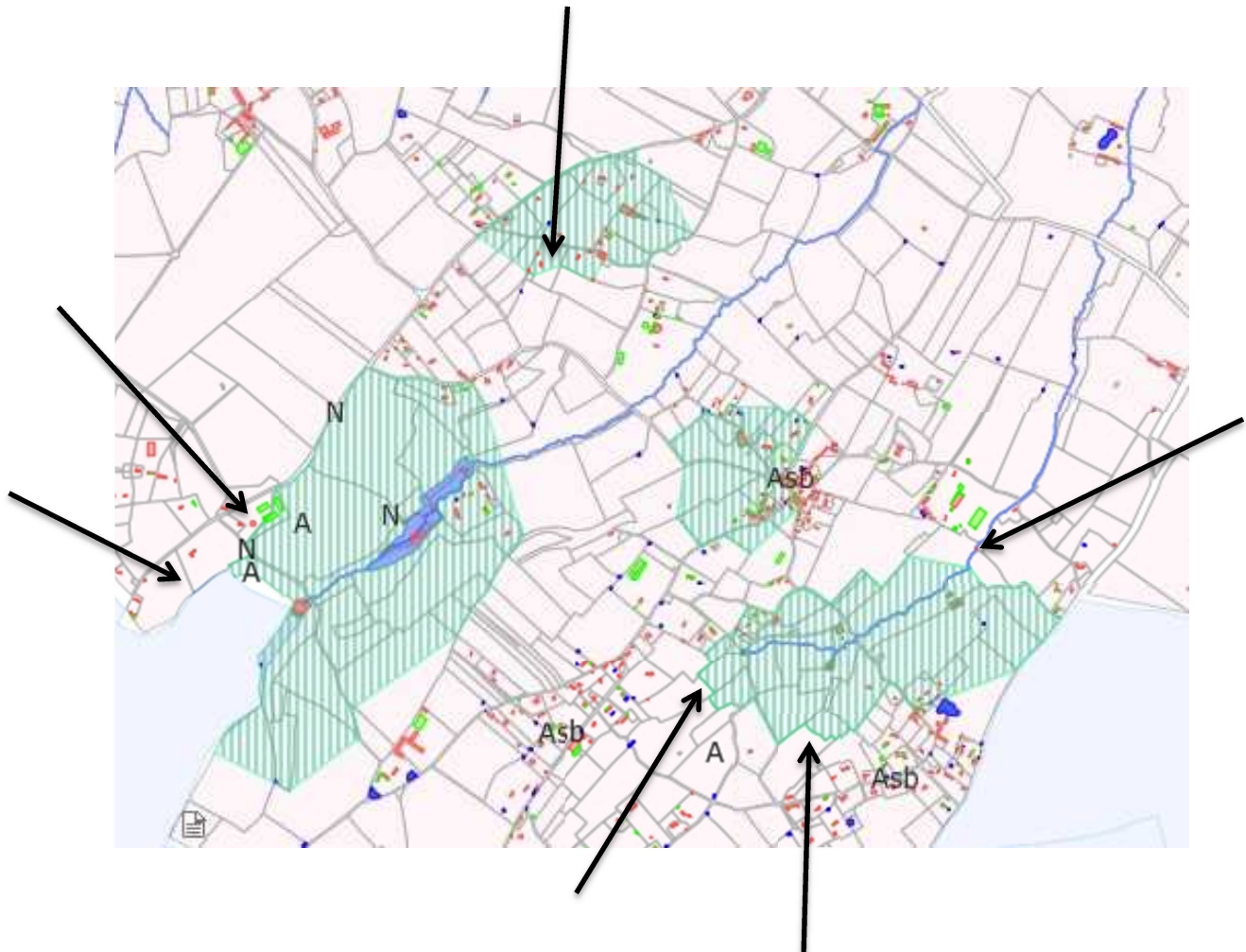
Extrait plan de servitudes actuel Saint-Pierre-Azif

→ Erreurs dans la représentation des périmètres





Extrait plan de servitude après modification simplifiée n°1 Saint-Pierre-Azif



2.5.9 Réajustement périmètre Plan d'Exposition au bruit (PEB)

Le périmètre du plan d'exposition au bruit nécessite également d'être légèrement réajusté avec les dernières données numériques transmises par la Direction de la sécurité de l'Aviation civile Ouest plus précises que les données détenues.

La carte ci-dessous présente les périmètres fixés dans le plan de servitudes du PLUi et le tracé rouge montre le réajustement à réaliser.

