

DREAL Normandie - Site de Caen
SECLAD - Pôle Évaluation Environnementale
1, rue Recteur DAURE
CS 60040
14006 Caen Cedex 1

Cabourg, le 13 Décembre 2022

REF. : SJ/AP/Aymeric PEZERIL – 02 31 91 09 13/ a.pezeril@cabourg.fr

REF AR : 1A 172 233 5481 0

Objet : ***Demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°6 du PLU de Cabourg***

Madame la Présidente de la Mission Régionale d'Autorité environnementale,

Conformément aux articles R. 104-30 du code de l'urbanisme, je vous consulte dans le cadre de la procédure dite « au cas par cas », afin de savoir si vous soumettez à évaluation environnementale notre projet de **modification n°6 du PLU de Cabourg**.

Je joins à cette saisine les pièces suivantes :

- ✓ L'annexe 2 / Examen au cas par cas / Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
- ✓ Le document d'étude provisoire (U1260 01 RP PLU M6)
- ✓ Le règlement graphique avant-après PLU

L'ensemble des pièces vous est transmis en un exemplaire en version papier et en un exemplaire en version numérique.

En application de l'article R. 104-32 du code de l'urbanisme, vous disposez de deux mois pour me notifier votre décision. L'absence de réponse de votre part au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

**L'Adjoint au Maire délégué à l'Urbanisme,
aux Travaux, au Cadre de Vie, à
l'Environnement**

Géry PICODOT



Annexe II

	Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme
	Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme	

En cas d'avis tacite, le formulaire sera publié sur le site Internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Votre attention est appelée sur le fait que les réponses apportées dans les cases de ce formulaire constituent des éléments particuliers sur lesquels votre analyse prendra appui, mais ils ne constituent pas l'analyse qui est à développer (rubrique 6)

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Date de demande de pièces complémentaires :	N° d'enregistrement
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

1. Identification de la personne publique responsable
Dénomination
COMMUNE DE CABOURG
SIRET/SIREN
211401179
Coordonnées (adresse, téléphone, courriel)
6 avenue des Dunettes 14390 CABOURG – 02 31 28 88 88
Nom, prénom et qualité de la personne physique habilitée à représenter la personne publique responsable
Charline LEQUESNE – Chargée de la gestion durable du domaine public, de la plage et des équipements c.leguesne@cabourg.fr
Nom, prénom et qualité de la personne physique ressource (service technique, bureau d'étude, etc.)
D. Sibaud, Architectes – Urbanistes / Agence Schneider
Coordonnées de la personne physique ressource (adresse, téléphone, courriel)
42 avenue du 6 juin BP 13030 – 14017 CAEN CEDEX 2 accueil@agence-schneider.fr / T/ 02 31 35 49 60

2. Identification du PLU
2.1 Type de document concerné (PLU, PLU(i))
PLU
2.2 Intitulé du document
Plan Local d'Urbanisme
2.3 Le cas échéant, la date d'approbation et l'adresse du site Internet qui permet de prendre connaissance du document
PLU : 22/02/2008 – Modif n°1 : 27/11/2009 – Modif n°2 : 01/09/2011 – Modif n°3 : 05/05/2017 – Mise à jour : 18/02/2019 – Modif n°4 : 17/12/2018 – Modif n°5 : 21 mars 2022 SITE : Géoportail de l'Urbanisme / Cabourg
2.4 Territoire (commune(s) ou EPCI) couvert par le PLU

Annexe II

Cabourg
2.5 Secteurs du territoire concernés par la procédure de révision, de modification ou de mise en compatibilité du PLU (matérialiser la localisation sur un document graphique)
Zone UC de l'actuel PLU + création d'emplacements réservés au sein de zones urbaines

3. Contexte de la planification
3.1 Documents de rang supérieur et documents applicables
Le territoire est-il couvert par un document de planification régionale (SAR, SDRIF, PADDUC, SRADDET) ?
<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, nom du document et date d'approbation :
SRADDET
Le territoire est-il couvert par un SCoT ?
<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, nom du SCoT et date d'approbation :
SCOT Nord Pays d'Auge – 29 février 2020
Le territoire est-il couvert par d'autres types de documents exprimant une politique sectorielle (schéma d'aménagement et de gestion des eaux, plan de gestion des risques d'inondation, charte de parc naturel, PCAET, etc.) ?
PPRL de l'estuaire de la Dives

3.2 Précédentes évaluations environnementales du PLU
Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration
<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la date de l'avis de l'AE sur l'évaluation environnementale
-
Si non, préciser, le cas échéant, la date de la décision issue de l'examen au cas par cas concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Nota : une EE a été réalisée lors de la Modification N°5 du PLU en 2021
Si cette évaluation environnementale a été réalisée, a-t-elle été actualisée ?
<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la date de l'actualisation
Avis MRAE 2021-4141
Comment l'avis de l'autorité environnementale relatif à cette évaluation environnementale ou son actualisation a été pris en compte ? Expliquer les conséquences sur la procédure actuelle
Sans objet
Depuis l'évaluation environnementale initiale, ou sa dernière actualisation, le PLU a fait l'objet d'une procédure d'évolution qui n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Voir remarque ci-dessus
Si oui, préciser sa date d'approbation et son objet
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4. Type de procédure engagée et objectifs de la procédure donnant lieu à la saisine

4.1 Type de procédure (révision, modification, mise en compatibilité) et fondement juridique				
MODIFICATION N°6 du PLU				
4.2 Caractéristiques générales du territoire couvert par le PLU				
4.2.1 Population concernée par le document, d'après le dernier recensement de la population (données INSEE)				
2019 : 3683 habitants / en baisse				
4.2.2 Caractéristiques spatiales				
Superficie totale (en hectares)	552			
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
zones 1 AU	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
zones 2 AU	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
zones A	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
zones N	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Total	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.2.3 Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).				
Sans objet pour la procédure				
4.3 Caractéristiques de la procédure				
4.3.1 Contenu et objectifs de la procédure				
Modification du Règlement pour renforcer l'application de la politique communale de l'habitat (en faveur des familles et des actifs locaux)				
4.3.2 La procédure a pour objet d'ouvrir une ou des zones à l'urbanisation ou de pouvoir autoriser des constructions				
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non				
Si oui, préciser la localisation et la superficie				
-				
Les incidences sur l'environnement de cette ouverture à l'urbanisation, ainsi que les incidences au regard des objectifs de conservation d'un site Natura 2000 ou, pour les territoires ultra-marins, au regard des objectifs de conservation des espaces nécessaires aux fonctionnalités écologiques ont-elles été analysées dans l'évaluation environnementale initiale ou dans sa version actualisée ?				
<input type="checkbox"/> Oui				

Annexe II

<input type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser les pages de l'évaluation environnementale initiale ou de son actualisation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.3.3 La procédure a pour objet ou pour effet d'augmenter la densité de certains secteurs
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.3.4 La procédure a pour objet :
- de créer un espace boisé classé
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de déclasser un espace boisé classé
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de classer de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et les superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de déclasser un espace agricole, naturel ou forestier
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et les superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de créer de nouvelles protections environnementales
<input checked="" type="checkbox"/> Oui précision réglementaire sur la maîtrise de l'imperméabilisation <input type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser les protections et leurs superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de supprimer une protection édictée en raison des risques de nuisance, qualité des sites, paysages, milieux naturels
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser les protections et leurs superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

4.4 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet
-Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
-Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.5 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure intégrée (L. 300-6-1)
-Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet
-Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.6 Mise en compatibilité du PLU avec un document supérieur
-Document(s) avec le(s)quel(s) le PLU est mis en compatibilité : parmi les documents listés à la rubrique 3.7 , intitulé du document, date d'approbation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
-Motif pour lequel le PLU est mis en compatibilité
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.7 La procédure a des effets au-delà des frontières nationales <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser les effets
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

5. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure			
5.1 Le plan local d'urbanisme est concerné par :			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	<input type="checkbox"/>	x	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	x	<input type="checkbox"/>	La modification est sans objet sur l'application de la Loi Littoral
Un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	<input type="checkbox"/>	x	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	x	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en	<input type="checkbox"/>	x	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du

Annexe II

application, respectivement, des articles L. 332-1 et L. 332-16 du code de l'environnement			texte.
Un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	x	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	x	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	x	<input type="checkbox"/>	Mise à jour du règlement avec la SUP du PPRL de l'estuaire de la Dives
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	x	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	x	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	<input type="checkbox"/>	x	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	x	<input type="checkbox"/>	La modification ne concerne pas le SPR
Des abords des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	x	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	x	<input type="checkbox"/>	La modification est sans incidence sur les zones humides
Une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	x	<input type="checkbox"/>	La modification est sans incidence sur la TVB
Une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	x	<input type="checkbox"/>	La modification est sans incidence sur les ZNIEFF
Un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	x	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	<input type="checkbox"/>	x	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	x	<input type="checkbox"/>	La modification est sans incidence sur les EBC

Annexe II

Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
5.2 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine sont concernés par :			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	<input type="checkbox"/>	x	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	x	<input type="checkbox"/>	La modification est sans objet sur l'application de la Loi Littoral
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	x	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	x	<input type="checkbox"/>	Modifications des règles sans incidence
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	x	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	x	<input type="checkbox"/>	Modifications des règles sans incidence
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	<input type="checkbox"/>	x	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
5.3 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine se situent dans ou à proximité :			
	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	<input type="checkbox"/>	x	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	x	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, de l'article L. 332-1 et des articles L. 332-16 à L. 332-18 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	x	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	x	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	x	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un abord des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	x	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Annexe II

D'une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	x	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	<input type="checkbox"/>	x	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	x	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	x	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	<input type="checkbox"/>	x	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	<input type="checkbox"/>	x	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	x	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	<input type="checkbox"/>	x	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

5.4 Des constructions à usage d'habitation ou des établissements recevant du public sont-ils prévus dans des zones de nuisances (nuisances sonores, qualité de l'air, pollution des sols, etc.) ?

Oui
 Non

Si oui, précisez :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

6. Auto-évaluation

L'auto-évaluation doit **identifier** les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné - et **expliquer** pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Se reporter à la rubrique 6 de la notice explicative pour le détail de la démarche permettant l'auto-évaluation. Fournir une note détaillée en annexe (cf. point 8).

Objet de la procédure :

La procédure de modification N°6 du PLU de la commune de Cabourg a pour objectif des modifications du règlement et l'ajout d'orientations d'aménagement sur le thème de l'habitat. Elle est nécessitée pour maintenir les objectifs de la commune dans un contexte de renforcement de la pression immobilière (suite à la crise du COVID).

Elle ne concerne que les zones urbanisées et en particulier la zone UC.

Elle prévoit l'ajout de deux emplacements réservés et d'un secteur de projet pour la mise œuvre d'orientations de la politique de l'habitat.

Incidences de la modification N°6 sur l'environnement :

- *sur l'espace agricole ou forestier* : aucune
- *sur une zone humide* : aucune
- *sur les milieux naturels et la biodiversité* : les modifications réglementaires dans la zone UC contribueront à limiter l'imperméabilisation et la réduction des surfaces en pleine terre.
- *sur l'alimentation en eau potable* : sans objet ;
- *sur le paysage et le patrimoine bâti* : les modifications réglementaires dans la zone UC contribueront à la résorption de friches ou constructions vétustes.
- *pollutions diverses* : sans objet.
- *sur l'assainissement des eaux usées* : sans objet.
- *risques et nuisances* : aucune ; les dispositions du PPRL de l'estuaire de la Dives restent applicables
- *air / énergie / climat* : positive du fait de l'objectif de mieux loger les actifs locaux et saisonniers dans la commune, ce qui pourra contribuer à la limitation des déplacements ;

Conclusions de l'auto-évaluation :

L'absence d'incidences notables sur l'environnement de la procédure de modification envisagée, conduit la collectivité à considérer qu'il n'est pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale pour cette procédure de renforcement réglementaire en lien avec la politique communale de l'habitat.

7. Autres procédures consultatives	
7.1 Date prévisionnelle de transmission du projet aux personnes publiques associées	
Janvier 2023	
7.2 Autres consultations envisagées (consultations obligatoires et facultatives)	
Aucune	
7.3 Procédure de participation du public envisagée	
- enquête publique <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
- participation du public par voie électronique <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
- enquête publique unique organisée avec une ou plusieurs autres procédures <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non	
Si oui, préciser lesquelles	
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	
- autre, préciser les modalités	
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	

8. Annexes		
8.1 Annexes obligatoires		
1	Dossier de révision, modification ou mise en compatibilité du PLU (comprenant notamment, le cas échéant, l'exposé des motifs des changements apportés)	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Documents graphiques matérialisant la localisation des secteurs du territoire concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale et comportant des zooms qui permettent de localiser et identifier les secteurs avant et après mise en œuvre des opérations (<i>rubrique 2.5</i>).	<input checked="" type="checkbox"/>
3	L'auto-évaluation (<i>rubrique 6</i>)	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Version dématérialisée du document mentionné dans les rubriques 2.3, 4.3.2, 4.4, 4.5 et 4.6 lorsqu'il n'est pas consultable sur un site <i>Internet</i>	<input type="checkbox"/>
8.2 Autres annexes volontairement transmises par le déposant		
Veuillez préciser les annexes jointes au présent formulaire, ainsi que les rubriques auxquelles elles se rattachent		
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.		

9. Engagement et signature			
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus <i>Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus</i> (personne publique responsable)			
Fait à	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. <i>CABOURG</i>	le,	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. <i>12/12/2022</i>
Nom	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. <i>DUVAL</i>	Prénom	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. <i>TRISTAN</i>
Qualité	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. <i>Maire</i>		
Signature			
 			

1. INTRODUCTION

1.1. Évolution du document de planification

P.O.S. initial	approuvé le	8 Décembre 1975
P.L.U.	approuvé le	22 février 2008
Modification N°1	approuvée le	27 novembre 2009
Modification N°2	approuvée le	5 septembre 2011
Modification N°3	approuvée le	5 mai 2017
Modification N°4	approuvée le	11 février 2019
Mise à jour	approuvée le	18 février 2019
Modification N°5	approuvée le	21 mars 2022

1.2. Contexte et enjeux

Dans le cadre des réflexions sur son développement urbain, la commune de Cabourg a précisé par une délibération en date du 12 décembre 2022, sa stratégie pour la mise en œuvre de sa politique du logement et de l'habitat sur la commune.

Elle se fonde sur l'état des lieux et les enjeux suivants :

a- Un contexte immobilier qui a des conséquences fortes sur l'évolution de la population communale et des équipements publics

- Les prix de l'immobilier ont connu ces dernières années une importante croissance ; Cette augmentation est un frein à la mixité sociale et générationnelle. Elle rend toujours plus difficile l'accès au logement sur la commune, des actifs locaux, des plus jeunes et des moins aisés, dont les jeunes familles. Elle réduit aussi l'équilibre entre les résidences principales et les résidences secondaires, favorisant l'arrivée d'investisseurs touristiques.
- la population communale diminue et la part des plus âgés augmente très fortement l'augmentation des prix immobilier accélère le vieillissement de la population, réduisant le nombre de familles et corolairement, la population de résidents permanents. L'INSEE dénombre ainsi 3683 habitants en 2019 pour 4026 habitants en 2008, soit une baisse de près de 10% en une décennie.

Les "plus de 60ans" qui représentaient 32% de la population en 2008 en représente 52% en 2019, soit une croissance beaucoup plus importante que celle qui est liée au vieillissement général de la population française.

Le nombre des "moins de 15ans" a diminué d'un tiers, de 15% en 2008 à 10% en 2019

- Cette évolution de l'équilibre entre les différentes classes d'âge conduit à une réduction des équipements publics dont scolaires se traduisant par des fermetures de classes.

b- Un contexte environnemental et patrimonial qui nécessite des adaptations des modes de construction et d'aménagement. Or une densification non maîtrisée des quartiers pavillonnaires pourrait réduire sensiblement les zones non imperméabilisées, alors qu'elles sont indispensables à la bonne gestion des eaux pluviales (et des risques d'inondation). Elle pourrait de plus réduire la couverture végétale, nécessaire à la qualité du cadre de vie.

La commune a, en conséquences, retenu de procéder à une modification de son PLU pour mieux mettre en œuvre ses objectifs.

1.3. Contenu de la modification N°6 du P.L.U.

Cette modification du PLU est ainsi engagée pour modifier la réglementation applicable à court terme dans les quartiers pavillonnaires de la zone UC, pour y favoriser un meilleur équilibre de la production de logements. Elle conduira conjointement, sur l'ensemble de la commune, à promouvoir une production de logements adaptée aux besoins de leurs habitants (en terme d'espace extérieur et d'ensoleillement).

En conséquences, le présent dossier comprend :

1°- la mise en réserve de deux emplacements :

- avenue des Dunettes, pour la création d'un parc de stationnement public,
- impasse de la Pompe pour terminer son élargissement, et permettre l'extension de l'aire de stationnement présente au nord.

2°- la création d'orientations d'aménagement et de programmation pour une meilleure adaptation des logements à venir aux besoins locaux en terme d'habitat.

3°- la modification du règlement de la zone UC pour contribuer au maintien et à la création sur ces différents quartiers de logements adaptés aux besoins des ménages locaux et en particulier à ce ceux des familles et des actifs, dont les saisonniers.

4° la création d'un secteur de projet sur l'ilot à restructurer, au sud de l'église et au nord du Cimetière, en bordure du Site Patrimonial Remarquable qui couvre la cité balnéaire.

Elle sera aussi l'occasion d'introduire des précisions dans le règlement pour en faciliter la lecture et de le mettre à jour suite à l'entrée en application du PPRL de l'estuaire de la Dives.

1.4. Forme de la procédure

Elle fait l'objet d'une consultation de l'Autroité Environnementale dans le cadre d'une procédure "au-cas-par-cas".

Elle fera l'objet d'une enquête publique, vu la création d'emplacements réservés.

2. MODIFICATION DU PLU POUR UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DES BESOINS DE LOGEMENTS SUR LA COMMUNE

Rappel de l'organisation des zones et règles sur les quartiers résidentiels

La révision du PLU approuvée en 2008 divisait la commune en 4 zones urbaines où l'habitat dominait. Elles l'étaient en fonction de leur forme urbaine, avec pour objectifs d'y encadrer la densification pour y maintenir globalement le paysage et y préserver un cadre de vie de qualité. La zone UC regroupait les quartiers pavillonnaires, dont le maintien était souhaité, pour les objectifs énoncés ci-dessus.

Elle se distinguait ainsi des trois autres zones urbaines à vocation d'habitat (UA, UB et UD), qui comprenaient des immeubles ou pouvaient en recevoir et qui pouvaient concerner des quartiers plus centraux et plus mixtes, en terme d'occupation.

Or le renforcement (récent) de la pression immobilière tend à y multiplier des opérations de regroupement foncier pour y construire des immeubles qui peuvent modifier sensiblement l'occupation du sol (et donc l'imperméabilisation et la réduction de la couverture arborée) ainsi que les confrontations entre des bâtiments de taille et forme très diverses. Cela soulève des problèmes de voisinage et, surtout, tend à favoriser la création de logements touristiques en supprimant progressivement les logements uni-familiaux, très recherchés par les familles locales.

En conséquence, il est retenu, en cohérence avec les objectifs de la politique de l'habitat du conseil municipal de compléter l'analyse urbaine pour mieux adapter le règlement de la zone UC, à la forme urbaine et aux caractéristiques environnementales et paysagères à maintenir.

RAPPEL DES RÈGLES QUI RÉGISSENT LES FORMES URBAINES DE L'HABITAT EN UC ET UD

	Zone UC	Zone UD
CARACTÈRE DE LA ZONE	Quartiers pavillonnaires dont on souhaite conserver la forme urbaine et la densité actuelles. > UCa : Habitat individuel de faible hauteur.	Quartiers d'immeuble qui entourent le centre de la ville. > UDa avec une hauteur moindre et une partie en cours de renouvellement urbain.
ARTICLE 9 Emprise au sol	35% Sauf pour les zones Bleue foncé = B1 du PPRL qui impose une emprise au sol ne dépassant pas 30%	
ARTICLE 10 Hauteur	UCa : 7m à l'égout 12m au faitage 5m à l'égout 10m au faitage	UDa : 10m à l'égout 15m au faitage 7m à l'égout 10m au faitage
ARTICLE 11 Toiture	Toitures terrasses limitées aux attiques, annexes, et immeubles si masquées par une acrotère	
ARTICLE 12 Stationnement	une place de stationnement par tranche de 60 m ² de SP (mini : une place par logement / maxi : deux places par logement)	
ARTICLE 13 Espaces verts	Espaces vert planté d'arbres : 30% de la superficie de l'unité foncière pour l'habitat + 10% d'espace vert commun si opération d'aménagement	Espaces vert planté d'arbres : 30% de la superficie de l'unité foncière pour l'habitat réduit à 20% si rez-de-chaussée actif + 10% d'espace vert commun si opération d'aménagement

2.1. Analyse urbaine complémentaire sur les quartiers pavillonnaires de la zone UC

LECTURE DES FORMES URBAINES

> voir les cartes de hauteur des constructions sur la commune ci-après

Les deux cartes présentées ci-après ont été réalisées à partir des données issues de la BD TOPO :

- l'une montre la répartition des bâtiments suivant leur hauteur à l'égout ;
- l'autre montre la répartition des bâtiments suivant leur nombre de niveaux.

Elles permettent ainsi de noter :

- que les constructions les plus hautes (en rouge) se déploient à ce jour :
 - o sur une bande d'environ 200m à partir de la digue,
 - o sur à peu près la même largeur de part et d'autre du boulevard des Diablotins jusqu'à la rue du Pont de Pierre,
 - o de part et d'autre de l'avenue de la merce qui est cohérent avec la répartition par secteur retenu par le PLU ;
- qu'à l'est du boulevard précédent, l'essentiel des constructions sont au moins en R+1+C, et qu'à contrario sur la partie ouest de la ville, les quartiers présentent des constructions de faible hauteur, à quelques exceptions "immobilières" près qui ne sont pas sans soulever des enjeux de voisinage et de confrontations urbaines.
- que la partie ancienne de la ville (au sud de l'église) cumule une forte densité au sol et des hauteurs plus fortes que sur les autres quartiers pavillonnaires, ce qui pourraient justifier une différence de sectorisation dans la zone UC.

LECTURE DU PAYSAGE URBAIN

Les analyses qui suivent visent à préciser la lecture urbaine des différents quartiers de la zone UC, en mettant en exergue les différentes formes urbaines, grâce à des extraits de cadastre et de photographies aériennes les plus récentes (sur Google maps), ainsi que des photographies réalisées sur site pendant l'automne 2022.

a- Secteur UCa / au nord-ouest de l'Avenue Charles de Gaulle

> voir fiche ci-après

Ce quartier formé à l'origine de petits pavillons, se déploie entre les immeubles qui longent le bord de mer (et sont beaucoup plus hauts) et l'avenue Charles de Gaulle. Il comprend en son centre un ensemble de six immeubles en R+1+2C ou R+2+2C sur une parcelle "en frite" d'un peu plus d'un hectare.

Ainsi lorsqu'on se trouve dans la rue de la Périgourdine ou sur l'avenue de la Bizontine, on peut voir derrière les maisons, les immeubles (classés en zone UD) qui les surplombent, et au nord, ceux qui les séparent du bord de mer et présentent une hauteur de près de 15m (R+4+C).

Ses deux secteurs UCa sont (toujours) essentiellement composés de maisons individuelles de plain-pied avec un seul niveau habitable. Si le parcellaire d'origine se composait de petites parcelles d'environ 400 à 700 m² de superficie, on peut remarquer le grand nombre de regroupement déjà effectué pour réaliser de plus grandes unités foncières, dont de rares d'entre elles (à ce jour) comptent des immeubles, comme la résidence "Côté Dune" en R+1+C.

b- Secteur 2/ UCa / Entre l'avenue Charles de Gaulle et l'avenue Guillaume le Conquérant

> voir fiche ci-après

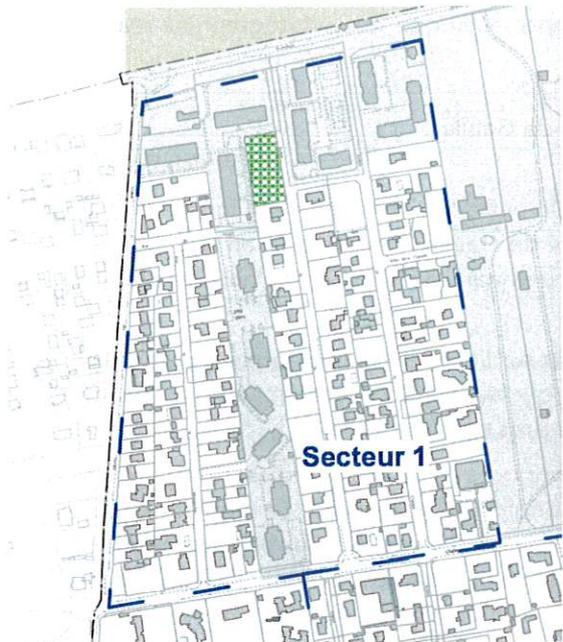
Ce secteur compte une majorité de maisons individuelles en R+C et plus rarement R+1+C. On remarque deux immeubles de logements sociaux collectifs en R+1+2C (photo 2) et un immeuble de 4 logements sociaux intermédiaires en R+1+C (Photo3).

Sur sa limite avec l'avenue Charles de Gaulle, il compte des bâtiments d'anciennes activités économiques (restaurant, ...) ou des pavillons, qui sont désaffectés et pourraient connaître de prochaines mutations, posant la question du type de nouvelles constructions qu'il serait opportun d'y accueillir.

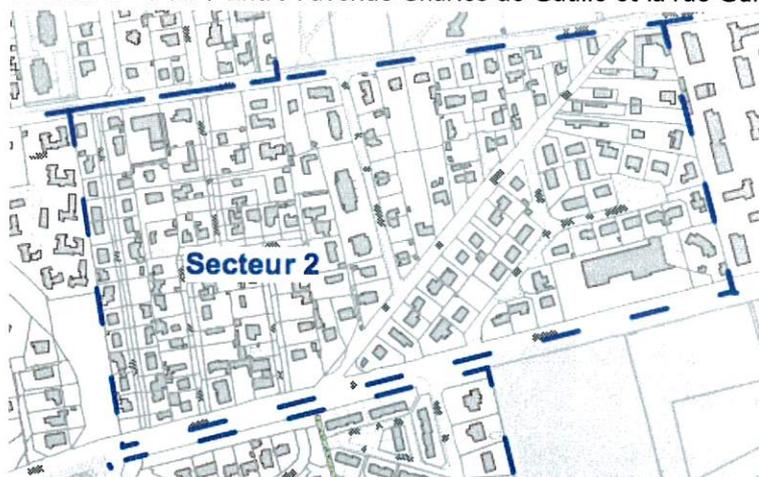
Données d'occupation des sols :

- secteur UCa ouest :
 - o emprise au sol moyenne : 17,5%
 - o densité nette : 18 logements/ha
 - secteur UCa est :
 - o emprise au sol moyenne : 15%
 - o densité nette : 19 logements/ha
 - Avenue Sainte Thérèse:
 - o emprise au sol moyenne : 26 %
 - o densité nette : 28 logements/ha
 - o parcellaire moyen : 340m²
- Immeuble "Côté Dune" :
> emprise au sol : 35%
- Projet "Opaline" :
> emprise au sol : 35%

Secteur 1 - UCa : au nord-ouest de l'Avenue Charles de Gaulle



Secteur 2 - UCa / Entre l'avenue Charles de Gaulle et la rue Guillaume le Conquérant



c- Secteur 3 - UC / Entre l'avenue Charles de Gaulle et la rue Guillaume le Conquérant

Cette partie de la zone UC est composée uniquement d'immeubles de type R+1+C ou R+2+C. Ce sont majoritairement des résidences privées composées d'appartements destinés à la location saisonnière.

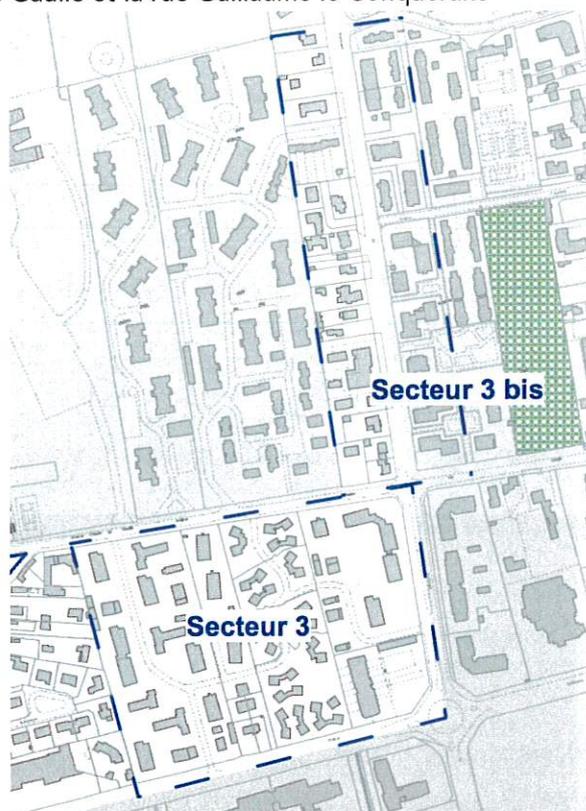
Ce quartier jouxte sur trois de ses côtés d'autres quartiers d'immeubles aux abords du centre-ville. Le paysage depuis la rue apparaît donc homogène.

d- Secteur 3bis - UC / Boulevard des Diablotins

Ce secteur de la zone UC regroupe un ensemble de maisons individuelles qui subsistent à l'ouest du Boulevard des Diablotins entre des immeubles (en R+2+C ou R+2+2C).

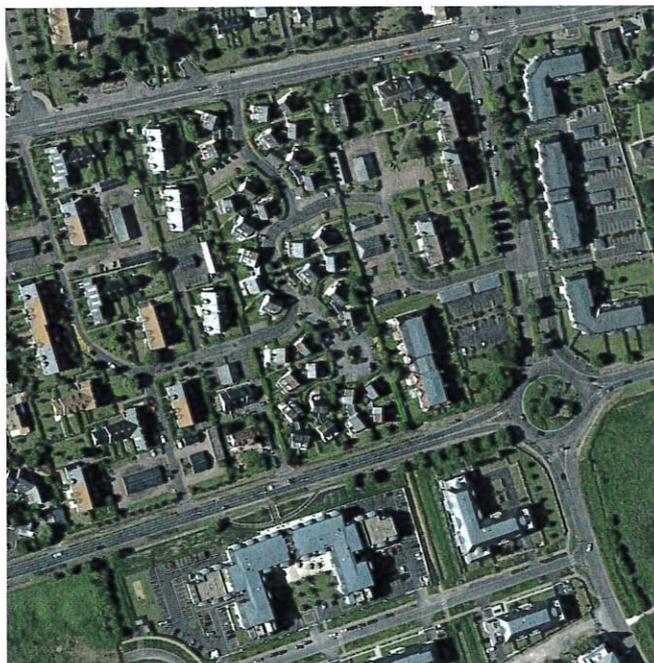
Elles comprennent de 1 à 3 niveaux habitables.

Il existe ainsi de fortes ruptures d'échelle entre les bâtiments présents de part et d'autre de ce boulevard.



Emprise au sol des immeubles à l'est du Boulevard des Diablotins ou en zone UC au sud de l'avenue Charles de Gaulle :

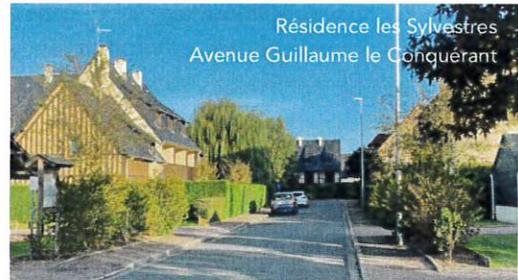
- de 17 à 25%



secteur 3Bis

secteur 3

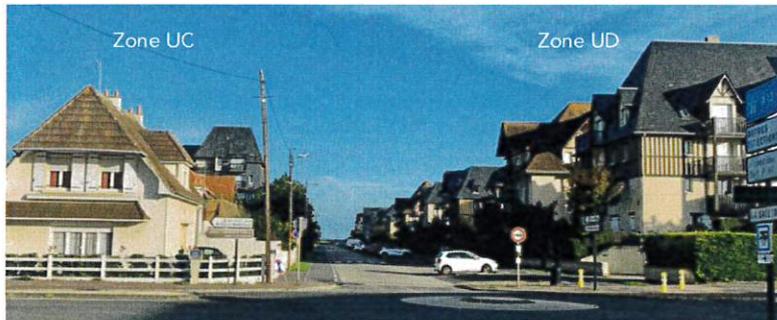
SECTEUR 3 – UC



Différents immeubles de la zone UC



SECTEUR 3bis – UC



Limite entre la zone UC et la zone UD
Boulevard des Diablotins



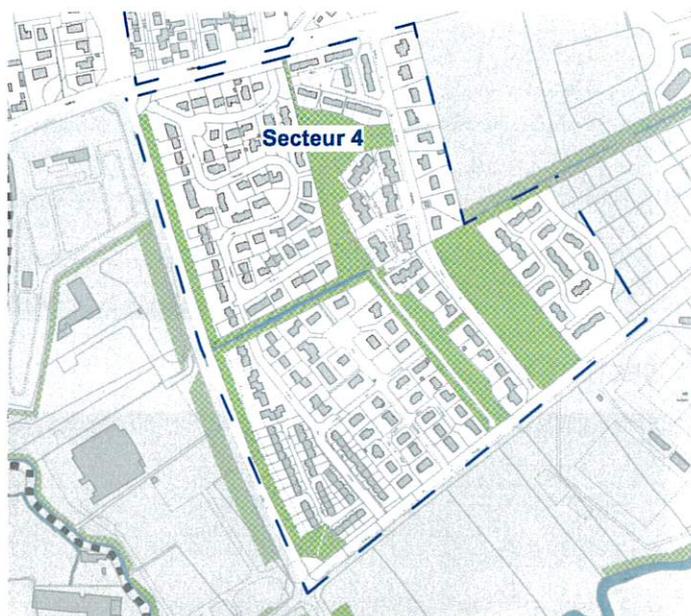
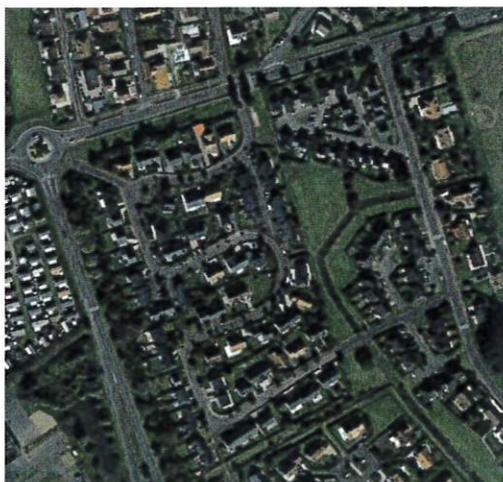
e- Secteur 4 - UC / entre les avenues de la Divette et Guillaume le Conquérant

Ces quartiers pavillonnaires dont l'urbanisation a été engagée dans les années 1990, présentent des formes urbaines, toutes pavillonnaires (avec au maximum 7m à l'égout et R+1+C), mais plus mixtes en terme de densité et d'occupation.

Ils comptent en effet des lots qui furent libres de constructeurs et diverses opérations de logements locatifs sociaux reconnaissables à leur densité horizontale (logements individuels groupés ou logements intermédiaires) compensée par des coulées vertes (pour la gestion des eaux et en bordure de la Divette) et la préservation d'un boisement ou de vastes espaces non imperméabilisés pour le golf ou l'hippodrome.

Autres données d'occupation des sols :

- o emprise au sol moyenne : 24 %
- o densité nette : 26 logements/ha



Différents types de maisons rue des Drakkars



Différents types de logements sociaux



f- Secteur 5 - UC / Centre bourg, au sud et à l'est de l'église Saint-Michel

Ce secteur est un des plus anciens secteurs urbanisés de la commune, c'est le site du village qui existait avant la cité balnéaire. Sa partie Est qui est antérieure à sa partie Ouest, a une densité d'urbanisation supérieure, ainsi qu'une emprise au sol plus élevée : 35% en moyenne contre 21%, pour la partie Ouest. La hauteur du bâti est plus hétérogène.

La zone compte essentiellement des maisons individuelles (parfois groupées) en R+C, R+1 (toit terrasse) ou R+1+C. On y distingue deux immeubles situés place de l'Église et avenue de la Divette en R+4+C.

S'y trouvent également le cimetière, les serres municipales et un garage.

2.2. Objectifs de la politique communale de l'urbanisation et en particulier de l'habitat

- Après la révision de la réglementation sur le SPR, conforter les dispositions réglementaires préservant la qualité environnementale et paysagère des autres quartiers résidentiels du territoire ;
- Organiser la mutation de certains secteurs, en cohérence avec la politique du logement du conseil municipal ;
- Renforcer les dispositions réglementaires permettant de préserver et conforter l'accueil de familles sur la commune, dont celles des actifs locaux, pour redéployer plus de mixité sociale et générationnelle ;
- Renforcer les dispositions réglementaires permettant de préserver et conforter l'hébergement de saisonniers ou de créer du logement abordable pour les actifs locaux (en particulier les salariés des services qui forment l'essentiel de l'économie du territoire).

Et en conséquence,

- préserver la typologie des quartiers qui reçoivent principalement des familles résidentes à l'année ;
- préserver la diversité des formes d'habitat sur la commune, sans renoncer à une certaine densification.

2.3. Ajout d'orientations d'aménagement sur la thématique "logement"

Pour, d'une part, mieux organiser la production de logements sur la commune et assurer la préservation de logements destinées aux familles, dont celles des actifs locaux, et d'autre part pour expliciter le niveau de qualité du cadre de vie attendu pour les nouveaux programmes de logements, les orientations d'Aménagement (Pièce 2b du PLU) sont complétées par l'ajout d'un chapitre :

" ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT APPLICABLES À LA CRÉATION DE LOGEMENTS "

Elles fixent deux types d'orientations qui devront être prises en compte par les nouveaux programmes de logements. Les premières ne visent que les quartiers d'habitat (principalement pavillonnaire) de la zone UC, les secondes, l'ensemble de la commune.

A - PROGRAMMATION DES LOGEMENTS :

Ces orientations visent à préserver un équilibre des tailles de logements produites au sein d'une même opération de construction qui vise à la production de plus de 3 logements au sein de la zone UC :

- au plus 25% des logements de l'opération seront de type T1 et/ou T2,
- au moins 25% des logements de l'opération seront de type T4 et plus.

Pour éviter toute ambiguïté dans l'application de ce principe, les tailles minimales/maximales des petits ou grands logements sont précisées.

Ces nouvelles orientations visent, d'une part, à éviter la surproduction de petits logements qui seront principalement destinés à l'occupation ou la location touristique, lors d'opération de démolition/reconstruction, et d'autre part, à assurer le maintien d'un nombre suffisant de "T4 et plus " pour répondre à la diversité des ménages et de leurs besoins.

Cette orientation se justifie par la répartition actuelle des logements : la commune compte près de 80% de résidences secondaires et sur le total de son parc de logements, 75% d'appartements (plus de 8000) pour seulement 2 700 maisons.

Sur les 18% de résidences principales que compte la commune, l'INSEE indique en 2019, la répartition du parc suivante :

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	1 949	100,0	1 893	100,0	1 996	100,0
1 pièce	77	4,0	78	4,1	88	4,4
2 pièces	502	25,7	463	24,5	569	28,5
3 pièces	503	25,8	478	25,3	467	23,4
4 pièces	418	21,4	423	22,3	418	21,0
5 pièces ou plus	449	23,1	451	23,8	453	22,7

Ce qui laisse penser que seulement un millier de maisons correspond à des résidences principales.

B- QUALITÉ RESIDENTIELLE ET ENVIRONNEMENTALE DES LOGEMENTS :

Ces orientations visent à contractualiser ce qui apparaît (après le confinement) indispensable, d'une part, à la qualité de vie des occupants d'un logement : la présence d'un espace extérieur attenant, d'autre part à la prise en considération des enjeux énergétiques et climatiques actuels : l'ensoleillement et la ventilation des logements.

Ainsi, deux orientations sont ajoutées pour être appliquées sur l'ensemble de la commune :

" a- Mise à disposition d'un espace privatif extérieur attenant à chaque logement

Chaque logement disposera d'un espace privatif extérieur attenant au logement (jardin, terrasse, balcon, etc.).

Pour être pris en compte, il sera dimensionné pour permettre à l'ensemble des personnes susceptibles d'habiter le logement, de déjeuner confortablement à l'extérieur ; pour les plus petits logements, il aura au moins 1,5 m de profondeur disponible.

Il sera étudié de façon à y limiter les vis-à-vis et les vues plongeantes.

b- Qualité de l'ensoleillement et de la ventilation des logements

Pour réduire les consommations d'énergies et pour la qualité du cadre de vie :

- Aucun logement ne pourra disposer de pièces de vie uniquement éclairées au nord ;
- Les logements d'au moins trois pièces présenteront une double orientation ;

De plus, l'implantation des immeubles sera étudiée pour ne mettre aucun logement à l'ombre toute une journée, durant la période hivernale.

Modification du PLU :

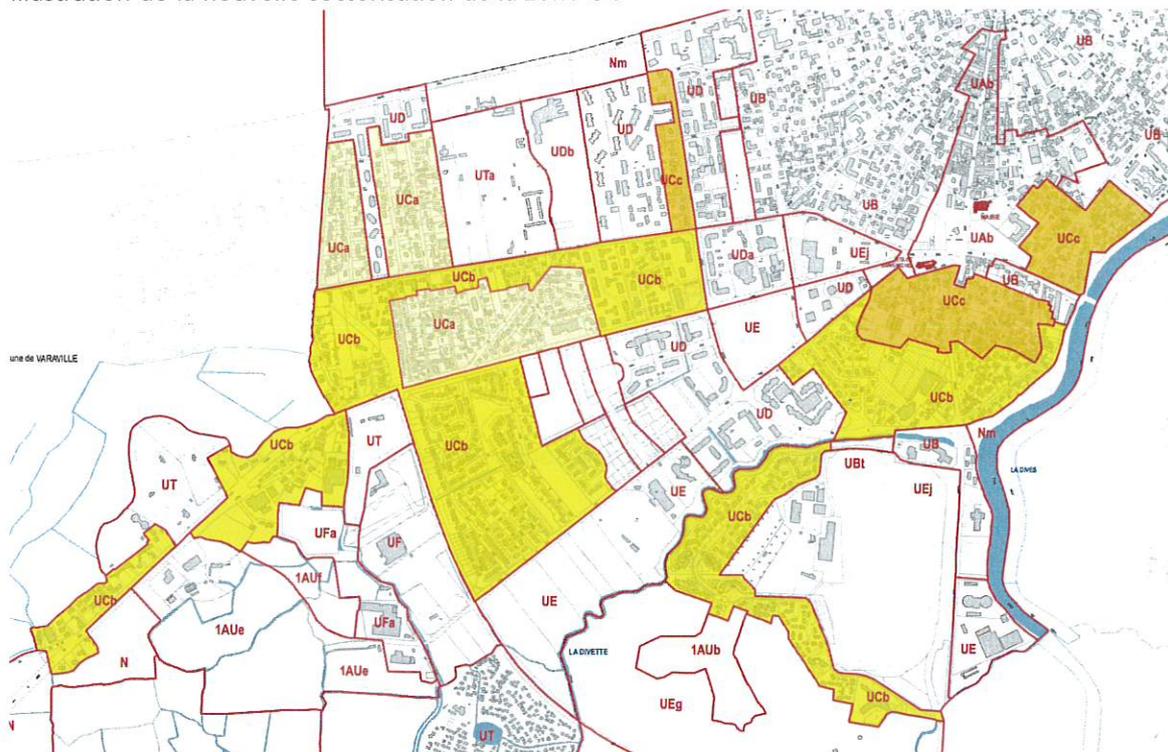
Un chapitre est ajouté aux Orientations d'Aménagement.

2.4. Modification du règlement de la zone UC

> voir extraits du règlement graphique avant et après modification

Le règlement de la zone UC est modifié pour préciser la sectorisation entre les différents quartiers de la commune et ainsi adapter plus finement le règlement applicable à chacun, en fonction des constats précédents (en terme de pression foncière et de hauteur moyenne des constructions dans un quartier).

Illustration de la nouvelle sectorisation de la zone UC



Ainsi, trois secteurs sont délimités dont les règles suivantes varient :

Secteurs PLU M6	Emprise au sol (Art.9)	Hauteur (Art.10)
UCa	≤ 25% + 20m ² de SP*	5m /10m
UCb (ancien UCa)	≤ 35%	5m/10m
UCc (ancien UC)	≤ 35%	7m /12m

> en italique les règles modifiées

* SP = surface de plancher

Justification de la nouvelle sectorisation

Cette nouvelle sectorisation permet d'organiser/maitriser la densification des quartiers pavillonnaires en prenant en compte :

- leur situation : plus ou moins proche des équipements et services du centre-ville ; dès à présent enclavés dans des quartiers d'immeubles (Boulevard des Diablotins) ;
- leur forme urbaine actuelle : densité horizontale et hauteur des constructions ;
- leur occupation actuelle et l'importance de la pression immobilière qui s'y exerce : c'est-à-dire la part plus ou moins importante de résidences principales ou au contraire de résidences secondaires ;
- l'âge des quartiers et les besoins de réhabilitation qui justifient (ou non) d'y favoriser des opérations de démolition / reconstruction.

La sectorisation est revue de la façon suivante :

- **UCa** : la réglementation et le périmètre de ce secteur sont revus.
Son emprise au sol maximale est réduite de 35% à 25% afin qu'elle soit plus proche de celle qui existe dans ces quartiers pavillonnaires de petites maisons (dont celles à vocation) touristiques, et ainsi afin d'éviter une déstructuration de ces quartiers par des opérations de démolition des maisons et de reconstruction de petits immeubles de (petits) appartements.

En cohérence avec l'objectif de préservation de la typologie des logements qu'il contient, un quota de 20m² est retenu pour permettre à toute maison d'être agrandie lors d'une restructuration, sans que la densité horizontale de la parcelle soit structurellement modifiée.

Son tracé est revu pour lui soustraire la frange sud de l'avenue Charles de Gaulle, où des opérations de démolition/reconstruction pourront être entreprises vu leur intérêt urbain et paysager le long de cet axe structurant de la commune.

- **UCb** : ce second secteur reprend la réglementation du secteur UCa (avant modification), c'est-à-dire une hauteur correspondant à l'essentiel des pavillons qu'il accueille pour éviter la modification de la forme urbaine actuelle (et de la typologie des logements), mais permettre une densification horizontale, pour la création d'extensions ou d'annexes. Il couvre des quartiers pavillonnaires principalement occupés par des résidents permanents.
- **UCc** : ce troisième secteur reprend la réglementation initiale de la zone UC. Autorisant des constructions avec un étage et des combles ou un étage en attique, il a vocation à permettre une densification (dans les limites fixées par le règlement du PPRL) par la création de nouveaux quartiers de maisons de ville, ou de petits immeubles avec deux étages (dont un en attique ou sous combles). Ceci, dans les quartiers proches du centre-ville, où des maisons de ville existent dès à présent, ou qui sont entourées de petits immeubles.

Cette nouvelle sectorisation permet ainsi (en complément des OAP) d'adapter les règles pour que les objectifs du PADD puissent continuer à être mis en œuvre, dans un contexte où la pression immobilière a évolué :

- Rappel d'un des objectifs du conseil municipal énoncé par le PADD :
 - " > Favoriser la construction de programmes de logements diversifiés qui privilégient les résidences principales
 - Pour poursuivre le rééquilibrage de l'offre en faveur de la population résidente et répondre aux besoins de population qui peinent à se loger : actifs locaux, jeunes ménages, familles, ... notamment par la construction de logements à vocation sociale ;
 - Adapter le développement de l'hébergement touristique au positionnement de la station balnéaire ;
- Rappel d'une des orientations générales du PADD :
 - " > Poursuivre la création de logements sur les terrains situés au sein de la zone urbanisée, en renonçant à la densification des années 70 :
 - Il est choisi de rééquilibrer le parc de logement en faveur des résidences principales.
 - Afin de répondre à des besoins multiples, c'est un parc de logements diversifiés qui sera mis en place ; il comprendra des pavillons, des maisons de ville et des immeubles d'appartements.

Ajout d'une précision dans l'article UC13 pour limiter l'imperméabilisation

De plus, l'article 13 est précisé pour assurer la maîtrise de l'imperméabilisation, lors de densification horizontale et en conséquence le maintien en pleine terre des espaces verts requis.

" Les parcelles recevant de l'habitat, des hôtels ou des résidences de tourisme comprendront un espace vert **en pleine terre qui sera** planté d'arbres-tiges sur une surface au moins égale à 30 % de la superficie de l'unité foncière. Ce quota sera réduit à 20 % sur les parcelles recevant en rez-de-chaussée des commerces, équipements ou services.

Modification du PLU :

Le règlement graphique est modifié.

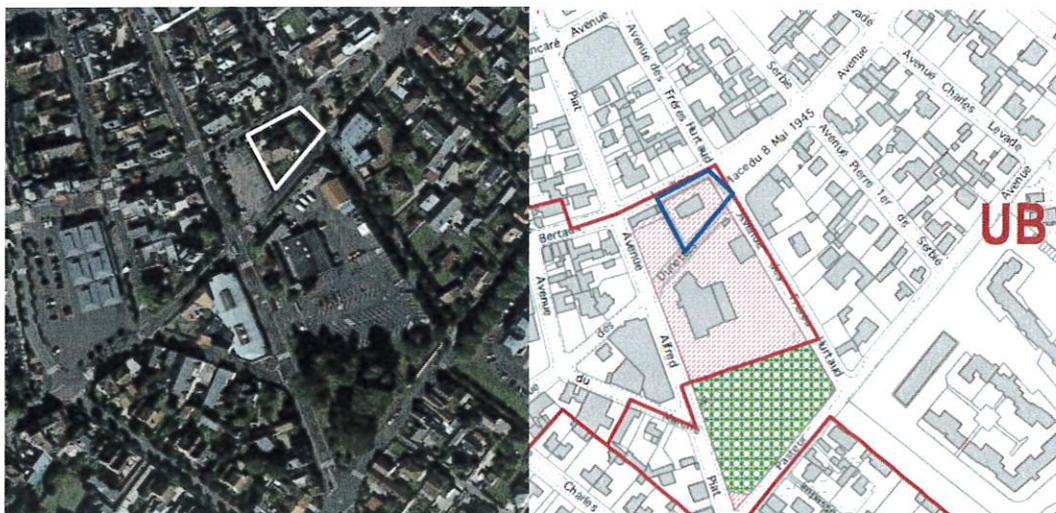
Le règlement de la zone UC est modifié.

3. CRÉATION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

> voir extraits du règlement graphique
avant et après modification

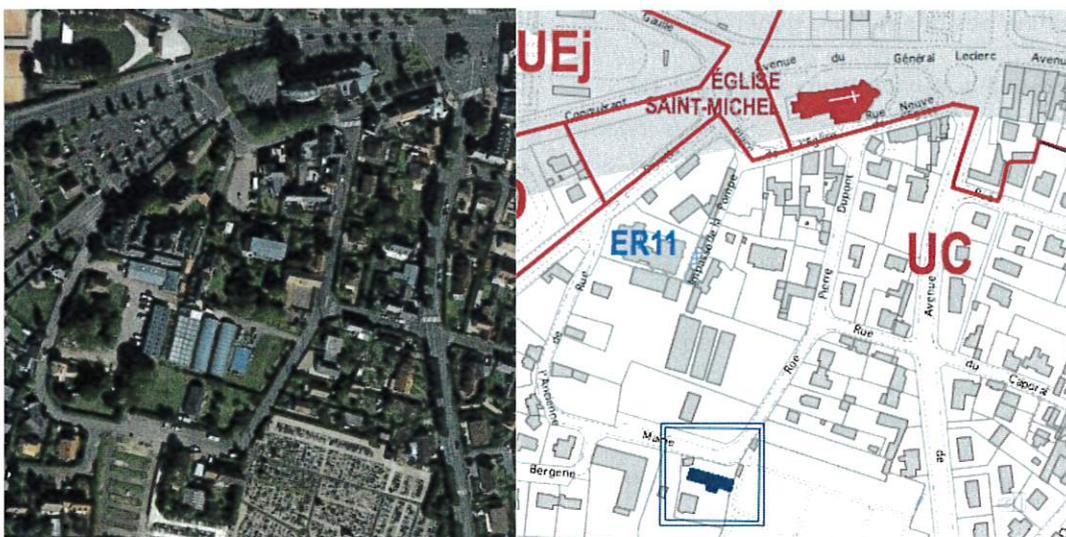
3.1. Création d'un emplacement réservé N°15

Pour étendre la capacité de l'aire de stationnement présente au sud de la ville balnéaire et à l'ouest du square Paul Marion, et répondre ainsi aux besoins liés à la capacité d'accueil actuel et au marché, la commune souhaite réserver à son profit la parcelle AO20 (superficie cadastrale : 731m²), en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme. Il permettra la création d'un nouveau parc de stationnement pour le quartier.



3.2. Création d'un emplacement réservé N°11b

Pour étendre la capacité de l'aire de stationnement présente au sud de l'église et poursuivre l'élargissement de l'impasse de la Pompe, la commune souhaite réserver à son profit la parcelle AT309 (superficie cadastrale : 358m²) et une partie de la parcelle AT311 (superficie cadastrale : 778m²). Nota : la parcelle AT311 est intégrée dans le secteur de projet.



Modification du PLU :

Le règlement graphique et la liste des emplacements sont complétés en conséquence.

4. CRÉATION D'UN SECTEUR DE PROJET

4.1. Contexte et enjeux

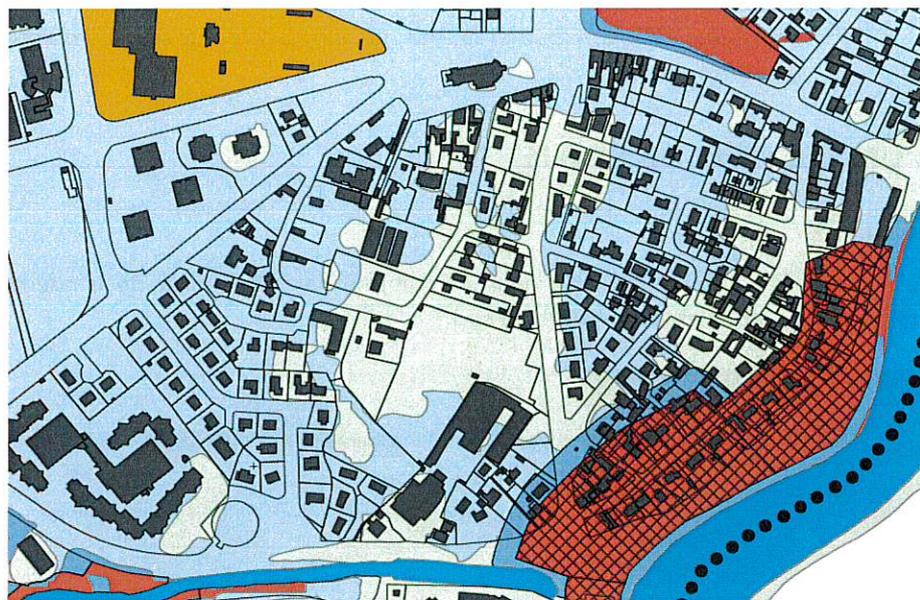
La commune souhaite étudier la réurbanisation du quartier compris dans la boucle de la rue de l'ancienne Mairie, entre l'église au nord et le cimetière au sud.



C'est un ensemble foncier peu dense, d'un peu plus d'un hectare, qui est occupé par le site des anciennes serres de la mairie, et par quatre parcelles comprenant chacune un logement individuel.

Il est desservi par une rue à faible capacité : la rue de l'ancienne mairie, et potentiellement par l'Impasse de la Pompe dont la mairie a préparé l'élargissement par un premier emplacement réservé (ER11) qui sera complété, dans le cadre de la présente procédure, par un second (voir ci-dessus).

Ce site est compris dans les zones verte et bleue du PPRL qui prévoit des dispositions particulières d'adaptation de l'urbanisation sans pour autant l'interdire (mais en fixant des seuils à respecter pour les nouvelles constructions et des emprises au sol maximales).



4.2. MODIFICATION DU REGLEMENT

> voir extraits du règlement graphique
avant et après modification

Vu les enjeux urbains sur ce secteur :

- qui représente une opportunité pour la création de logements, dont de logements pour des publics spécifiques,
- dont la desserte doit être étudiée vu la capacité du réseau viaire actuel,
- dont la cohérence globale doit être précisée vu la multiplicité de propriétaires fonciers,
- qui est compris dans les zones bleue (à l'ouest) et verte (à l'est) du PPRL,

il est retenu de disposer "un secteur de projet", en application de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme qui dispose " Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° (...)

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Le règlement de la zone UC (article UC1) est complété de la façon suivante :

"Dans le secteur de projet inscrit sur le règlement graphique lors de la modification N°6 du PLU, les nouvelles constructions sont interdites, en application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme pendant une durée au plus égale à 5 ans, à l'exception d'une construction (ou extension de construction) d'au plus 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (pour celle qui ne comporte pas de surface de plancher) par unité foncière existante."

Le seuil retenu correspond à une extension limitée à l'échelle des unités foncières existantes, permettant une adaptation de l'existant, dans l'attente de la réglementation et des orientations qui seront applicables, en déclinaison du projet retenu.

Modification du PLU :

Les règlements graphique et écrit sont complétés.

5. AUTRES MODIFICATION DU REGLEMENT

5.1. Rappel dans le "caractère de la zone"

L'introduction au règlement des zones urbaines est complétée pour rappeler aux pétitionnaires qu'ils doivent consulter :

- les servitudes d'utilité publique et en particulier le règlement du PPRL de l'estuaire de la Dives,
- les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 2b),
- les dispositions de la Loi Littoral.

Modification du PLU :

Le caractère de chaque zone est complété en conséquence.

5.2. Mise à jour de la réglementation sur les zones inondables

L'entrée en application de la servitude d'utilité publique qu'est le PPRL de l'estuaire de la Dives, supprime l'utilité d'une partie de la réglementation prévue lors de la révision du PLU.

Elle est donc supprimée.

6. RESPECT DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.153-34 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

Les modifications qui précèdent sont compatibles avec les dispositions des articles L.153-34 et suivants du Code de l'Urbanisme, en effet :

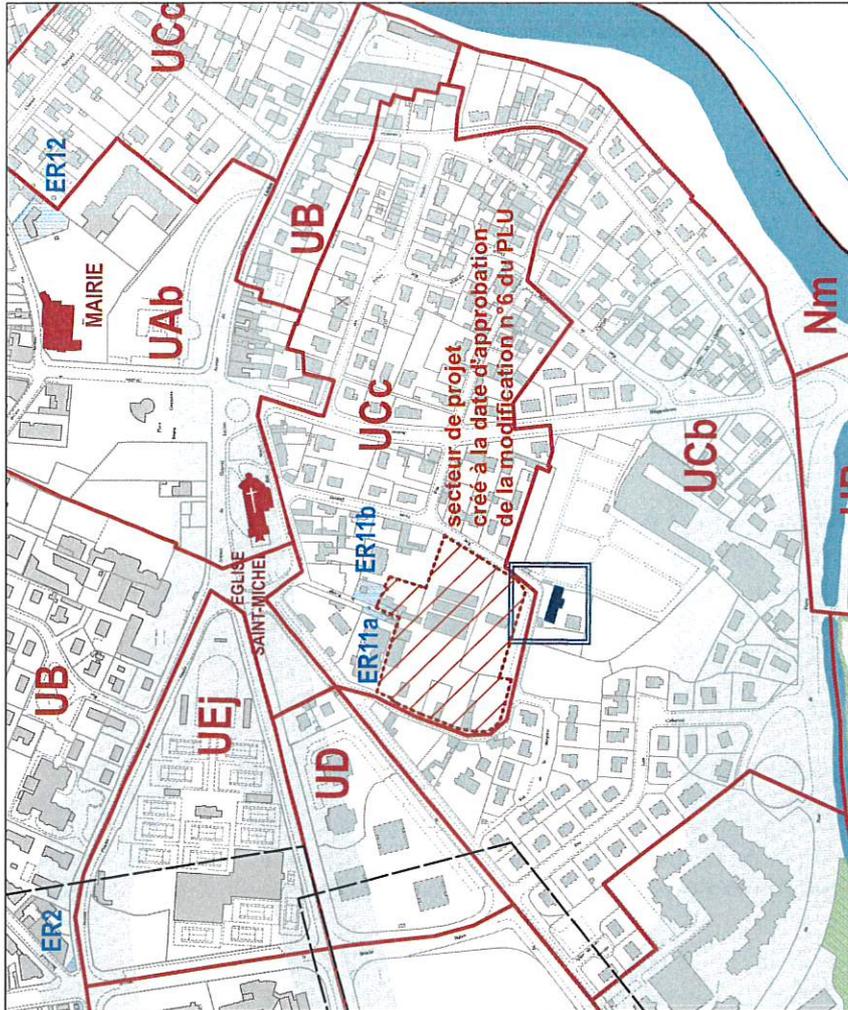
- Elles ne changent pas les Orientations définies par le PADD : les modifications réglementaires proposées restent compatibles avec ses orientations générales.
- Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle, ni aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

La procédure donne lieu à une enquête publique puisque les modifications proposées conduisent à ajuster le périmètre des zones urbaines et de zones d'urbanisation future entre elles, sans donner lieu à de nouvelle ouverture à l'urbanisation (toutes les zones de la commune étant déjà ouvertes).

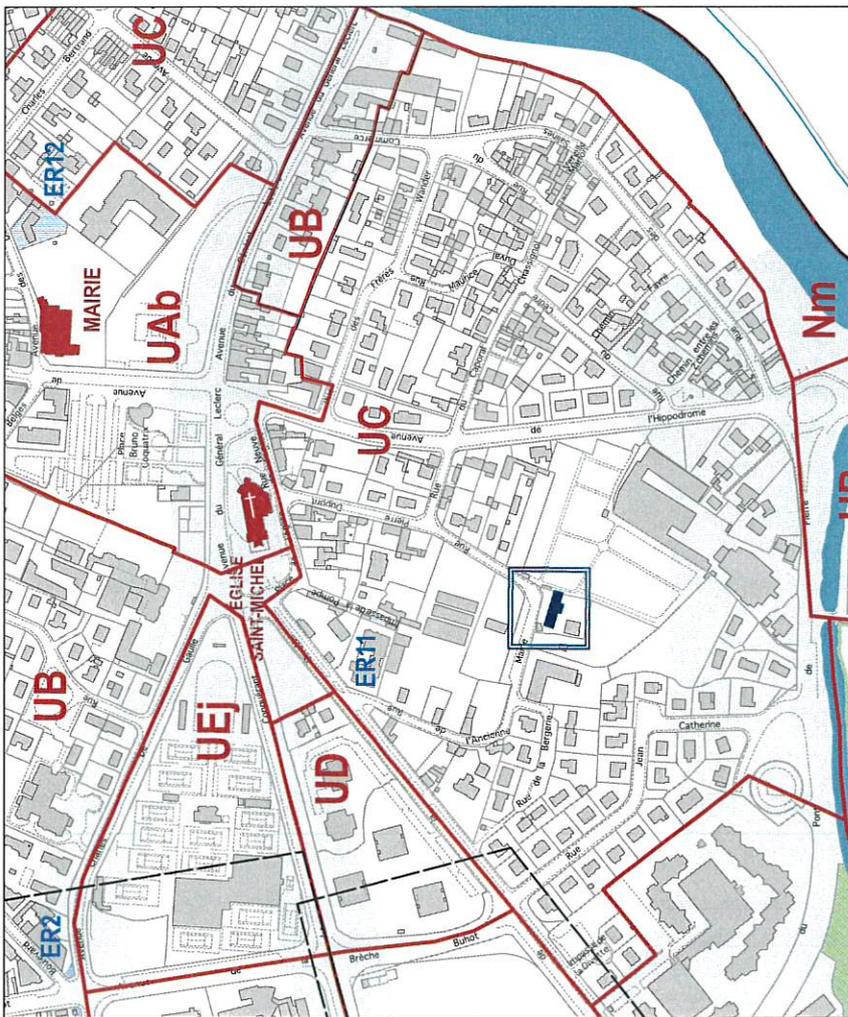
EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

- > Création de secteurs UCb et UCc
- > Création d'un secteur de projet
- > Création d'un emplacement réservé n°11b

Extrait du RÈGLEMENT GRAPHIQUE après modification 1/4000è



Extrait du RÈGLEMENT GRAPHIQUE avant modification 1/4000è



RÈGLEMENT GRAPHIQUE :

- LIMITE DE ZONE
- Secteur de projet en application de l'article L151-41 du CU
- EMBLEMES RÉSERVÉS
- AU PROFIT DE LA COMMUNE :**
- ER11a - Prolongement de voie Impasse de la Pompe130 m²
- ER11b - Élargissement de la voie Impasse de la Pompe et création d'un parking495 m²

ÉLÉMENTS, ENSEMBLES PAYSAGERS OU BÂTIS REMARQUABLES repérés en application des articles L151-19 et suivants du code de l'urbanisme :

- CONSTRUCTIONS REMARQUABLES (bâtimts, alignements de murs...) > la représentation des murs est schématique

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT :

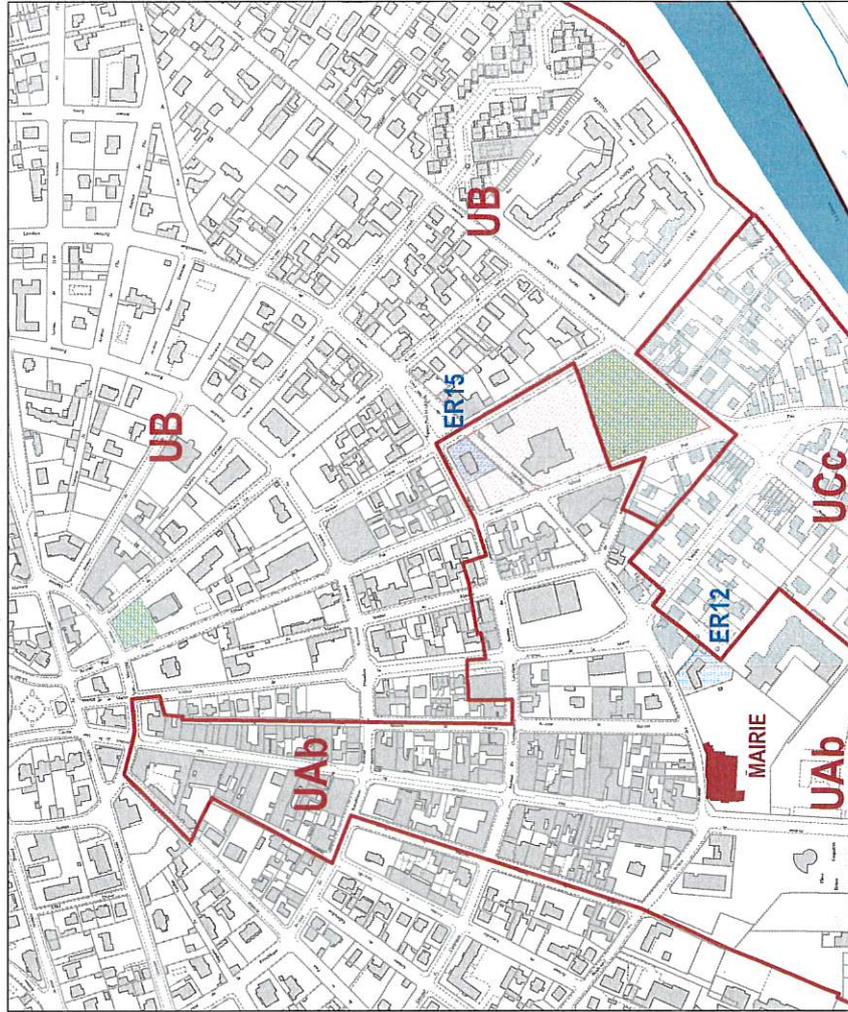
- SECTEURS FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT (cf pièce 2b du dossier de PLU)
- PLANTATIONS À CRÉER (Pour les haies, le motif est figuratif) LISIÈRES VERTES (chemins et plantations) à conserver ou à créer (en application des Orientations Particulières d'Aménagement, cf pièce 2b)

POUR INFORMATION :

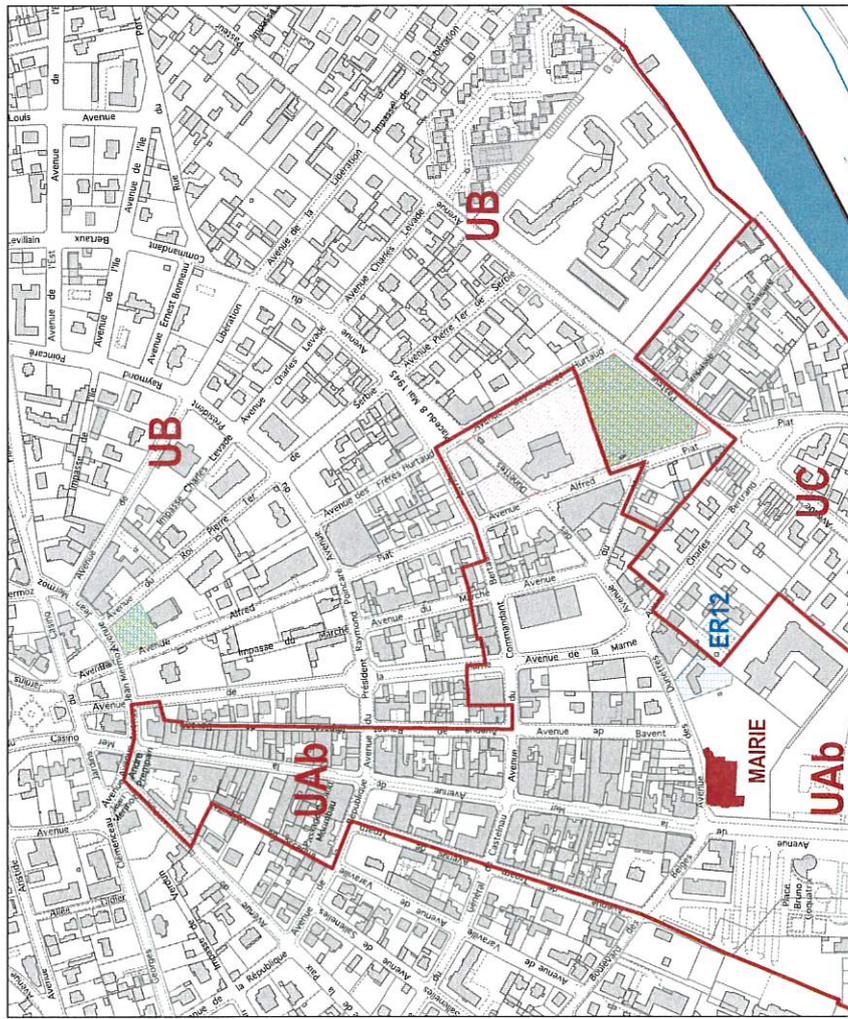
- SECTEUR D'ISOLEMENT PHONIQUE EN APPLICATION DU CLASSEMENT SONORE DE INFRASTRUCTURES TERRESTRES

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE
 > création de l'emplacement réservé n°15

Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE après modification 1/4000e



Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE avant modification 1/4000e



RÈGLEMENT GRAPHIQUE :

-  LIMITE DE ZONE
-  CHEMINS À CRÉER OU À CONSERVER
-  ESPACES BOISÉS CLASSES EXISTANTS OU À CRÉER

NOTA : Un accès à un chemin à travers un espace boisé classé ou une plantation à créer est autorisé s'il ne conduit qu'à une interruption marginale de la plantation. Les symboles sont figuratifs.

-  EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

AU PROFIT DE LA COMMUNE :

ER15 Création d'un parking 730 m²

POUR INFORMATION :

-  ZONE DE SUSPICION DE POLLUTION INDUSTRIELLE

