



## DÉPARTEMENT DU CALVADOS

**POS initial**                    **approuvé le**                    **08.12/1975**

RÉVISION N° 1 approuvée le 04.11/1988

RÉVISION N° 2 approuvée le 28.03/1991

RÉVISION N° 3 approuvée le 27.08/1992

RÉVISION N° 4 approuvée le 20.11/1998

### **Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22.02/2008**

Modification n° 1 ..... 27.11/2009

Modification n° 2 ..... 01.09/2011

Modification n° 3 ..... 05.05/2017

Modification n° 4 ..... 11.02/2019

Mise à jour ..... 18.02/2019

Modification n° 5 ..... 21.03/2022

# **PLU - Modification n°6 APPROBATION**

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal  
en date du : **11 décembre 2023**

LE MAIRE  
Monsieur Tristan DUVAL

**1g - RAPPORT DE PRÉSENTATION de la modification n°6**

# 1. INTRODUCTION

## 1.1. Évolution du document de planification

<b>P.O.S. initial</b>	<b>approuvé le</b>	<b>8 Décembre 1975</b>
<b>P.L.U.</b>	<b>approuvé le</b>	<b>22 février 2008</b>
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 se stabilise autour de 3700 habitants et la part des plus âgés augmente très fortement ; l'augmentation des prix immobiliers accélère le vieillissement de la population, réduisant le nombre de familles et corolairement, la population de résidents permanents. L'INSEE dénombrait ainsi 3683 habitants en 2019 pour 4026 habitants en 2008, soit une baisse de près de 10% en une décennie.

Les "plus de 60 ans" 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.

La part des "moins de 15 ans" 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 ses différents quartiers, de logements adaptés aux besoins des ménages locaux et en particulier à ceux des familles et des actifs, dont les saisonniers.

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

5° - **la modification du règlement graphique pour permettre l'aménagement de la partie nord du chemin de Villiers.**

Cette procédure sera aussi l'occasion d'introduire des précisions dans le règlement pour faciliter sa 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 a fait l'objet d'une consultation de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'une procédure "au-cas-par-cas", à l'issue de laquelle aucune évaluation environnementale n'a été prescrite, et 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

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

La révision du PLU approuvée en 2008 divisait la commune en quatre 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 termes 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 et en cohérence avec les objectifs de la politique de l'habitat du conseil municipal, il est retenu 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 REGLES DES ZONES UC ET UD QUI REGISSENT LES FORMES URBAINES DES QUARTIERS D'HABITAT

	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 foncée = 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 un acrotère	
ARTICLE 12 Stationnement	une place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de SP (mini : une place par logement / maxi : deux places par logement)	
ARTICLE 13 Espaces verts	Espaces verts plantés d'arbres : 30% de la superficie de l'unité foncière pour l'habitat + 10% d'espace vert commun si opération d'aménagement	Espaces verts plantés 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

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

### LECTURE DES FORMES URBAINES

> voir les cartes ci-après

#### *Répartition des bâtiments par hauteur*

La carte présentée ci-après a été réalisée à partir des données issues de la BD TOPO. Elle montre la répartition des bâtiments suivant leur hauteur à l'égout ; La légende indique l'équivalence en termes de niveaux pleins.

Elle permet 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 mer.

Ce 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.

#### *Emprise au sol moyenne par quartier*

Les exemples ci-après permettent de visualiser les densités moyennes réelles des différents quartiers, afin de mesurer les enjeux liés à la densification ou à la réurbanisation avec les règles actuelles du PLU.

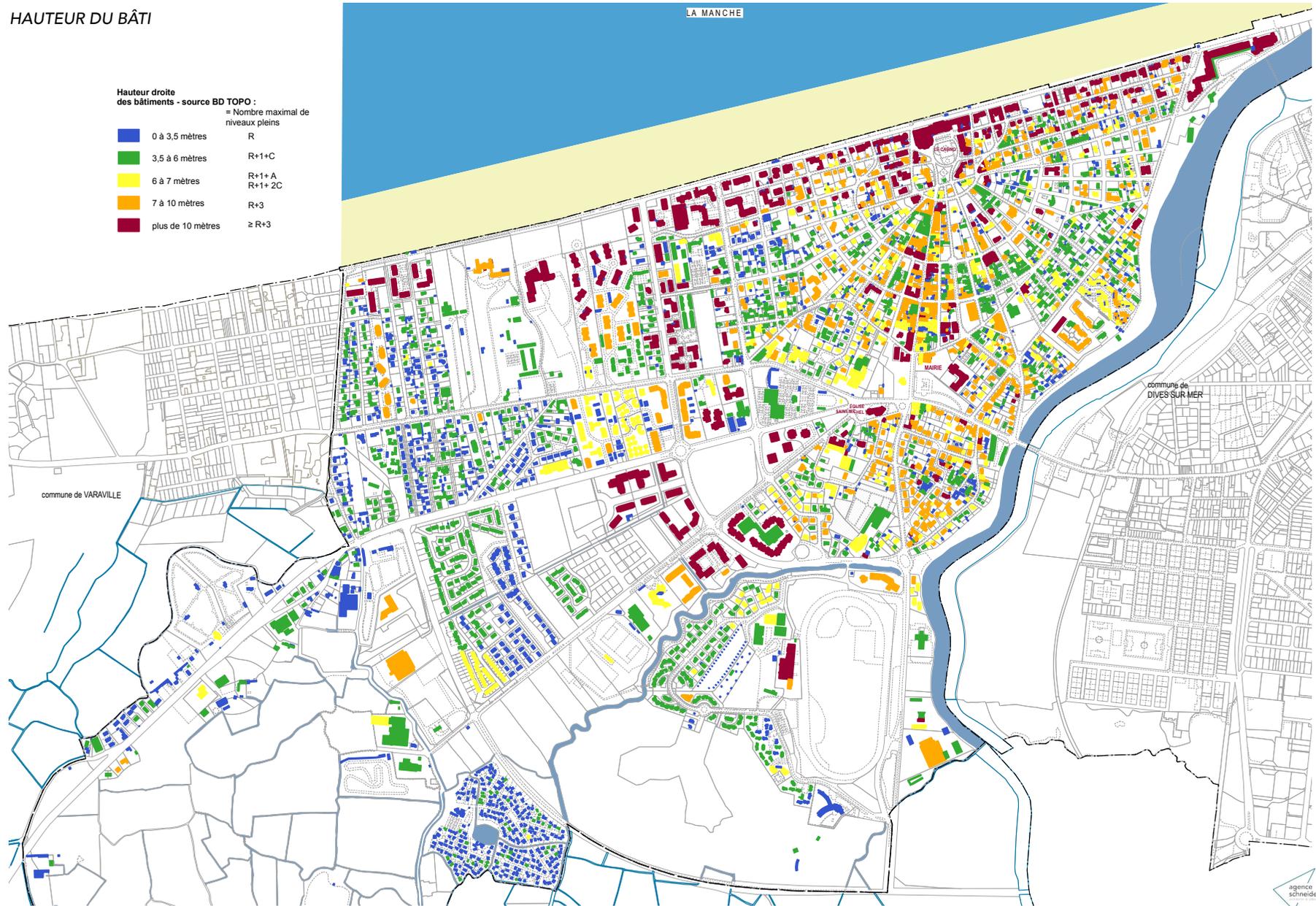
#### *Densité de logements par secteurs*

Les exemples ci-après permettent d'illustrer les variations de densités résidentielles au sein de la commune de Cabourg (sachant que certaines concernent de l'habitat principal et d'autres de l'habitat de loisirs).

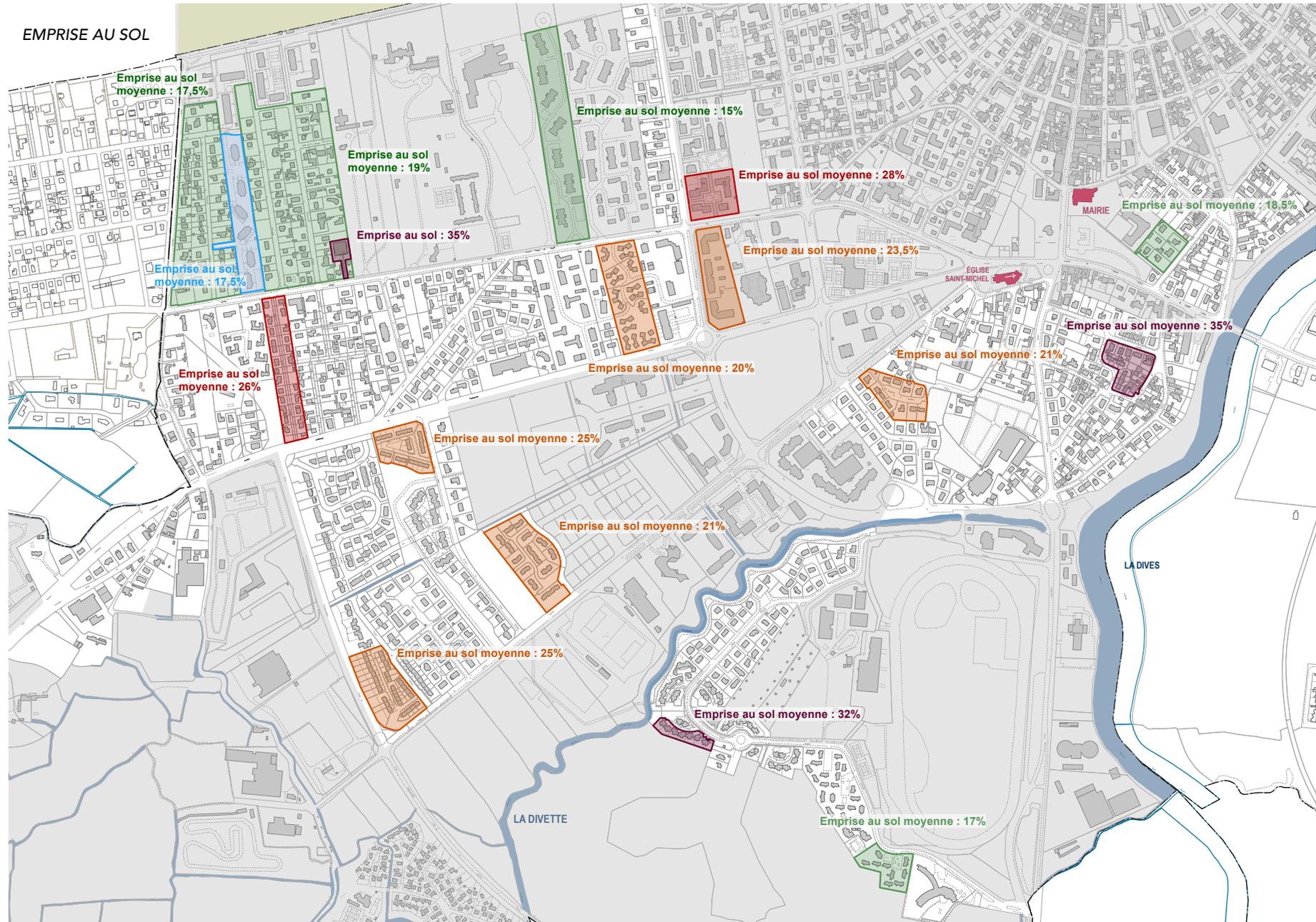
# HAUTEUR DU BÂTI

Hauteur droite des bâtiments - source BD TOPO :  
= Nombre maximal de niveaux pleins

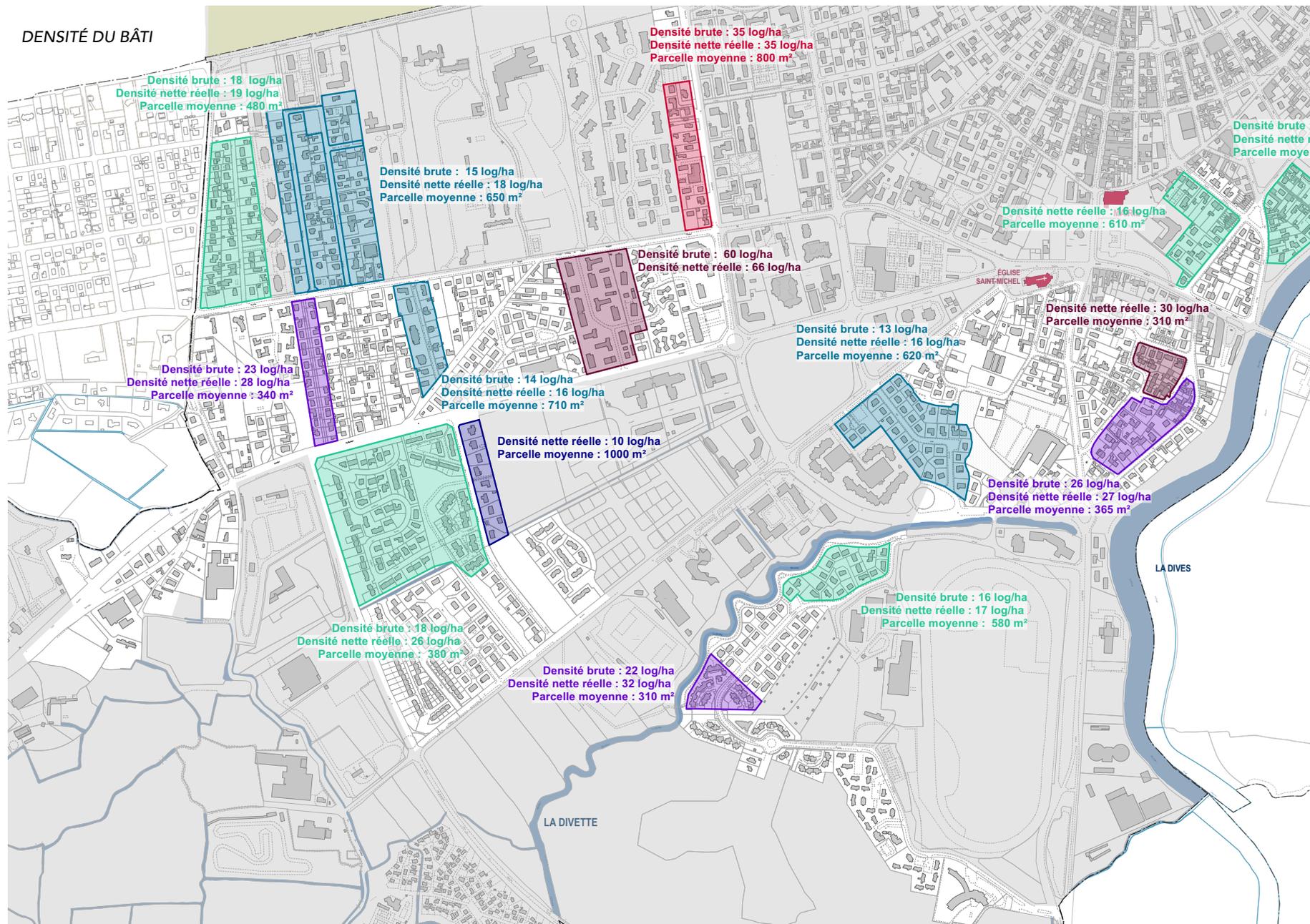
0 à 3,5 mètres	R
3,5 à 6 mètres	R+1+C
6 à 7 mètres	R+1+ A R+1+ 2C
7 à 10 mètres	R+3
plus de 10 mètres	≥ R+3



EMPRISE AU SOL



DENSITÉ DU BÂTI



## 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.

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

> voir documents graphiques et photos 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, lorsque l'on se trouve dans la rue de la Périgourdine ou sur l'avenue de la Bizontaine, 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 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 m<sup>2</sup> 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 comptent des immeubles, comme la résidence "Côté Dune" en R+1+C.

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

> voir documents graphiques et photos 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 (photo 3).

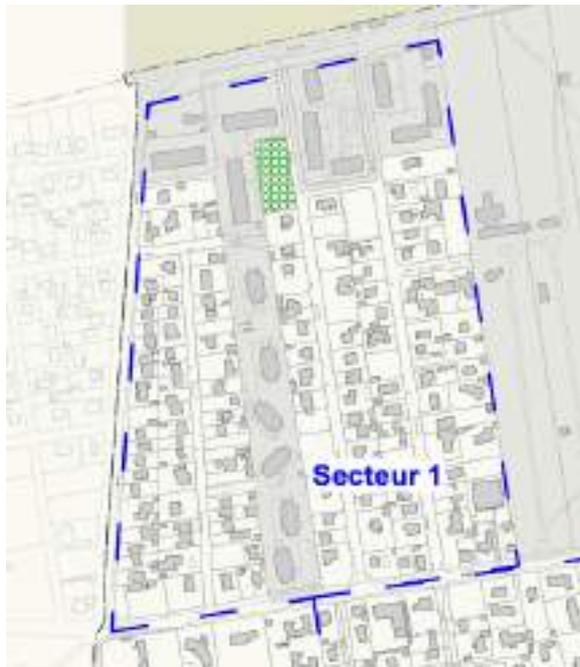
Sur sa limite avec l'avenue Charles de Gaulle, il compte des bâtiments d'anciennes activités économiques (restaurant, ...) ou des pavillons, qui sont désaffectés et pourraient connaître de prochaines mutations, posant la question du type de nouvelles constructions qu'il serait opportun d'y accueillir.

Sa partie ouest (en limite avec Varaville), où se partagent des lotissements pavillonnaires et des PRL, l'urbanisation est moins dense. Elle a longtemps été bloquée par un projet de barreau routier (RD513 /RD514) qui sera in fine abandonné dans les années 2010.

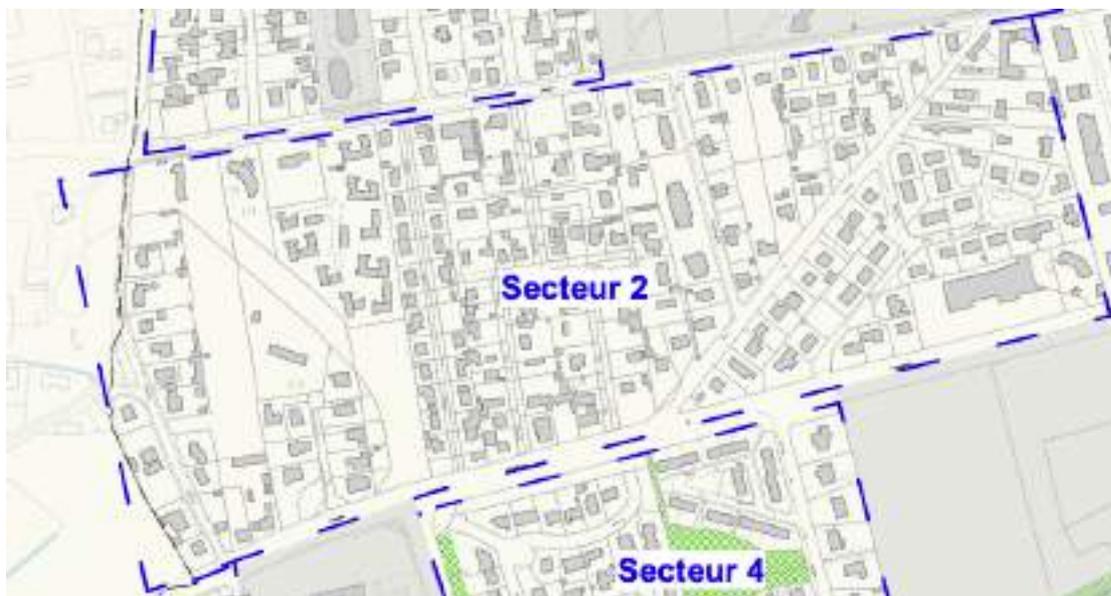
#### Données d'occupation des sols :

- 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 : 340m<sup>2</sup>
- 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



Maisons mitoyennes (LLS)  
Avenue de la Renaissance



Habitat collectif (LLS)  
Avenue de la Renaissance



Maisons mitoyennes  
Avenue de la Renaissance



Avenue Sainte Thérèse



Maison sans étages  
Avenue Sainte Thérèse



Maison avec étages  
Avenue Sainte Thérèse

**Secteur 3 - UC / Entre l'avenue Charles de Gaulle et la rue Guillaume le Conquérant**  
**Secteur 3bis – UC /avenue des Diablotins**

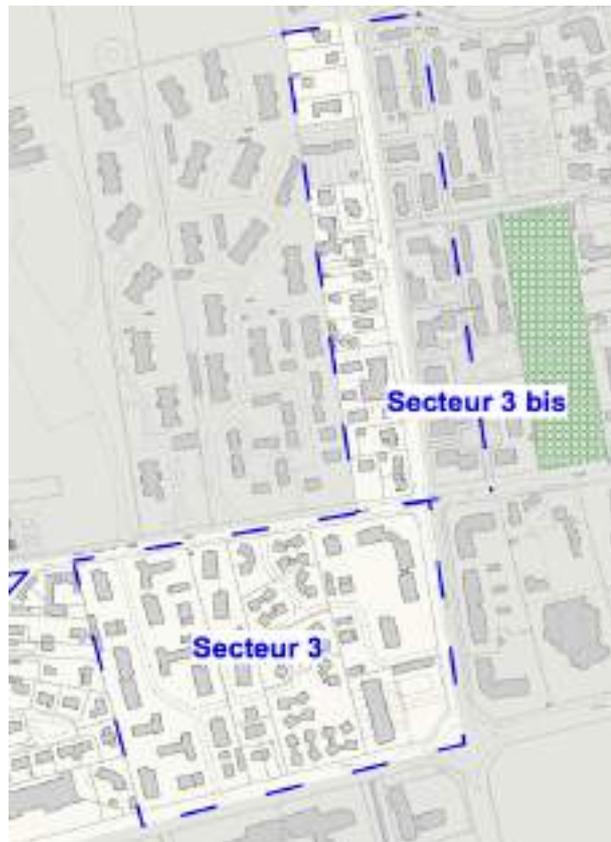
Cette partie de la zone UC comprend uniquement des immeubles en R+1+C ou R+2+C. Ce sont majoritairement des résidences privées composées d'appartements destinés à la location saisonnière. Ce quartier jouxte sur trois de ses côtés d'autres quartiers d'immeubles aux abords du centre-ville. Le paysage depuis la rue apparaît donc homogène.

Le secteur 3bis 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.

Données d'occupation des sols :

**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 3



Différents immeubles de la zone UC



### SECTEUR 3bis



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

Immeuble de plus de 10m de haut  
Rue des Diablotins

#### 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 termes de densité et d'occupation. Ils comptent 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 qui assurent la gestion des eaux et la préservation de boisement.

#### Autres données d'occupation des sols :

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



Différents types de maisons rue des Drakkars



Différents types de logements sociaux



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

Ce secteur est un des plus anciens quartiers 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, un garage et d'autres commerces.

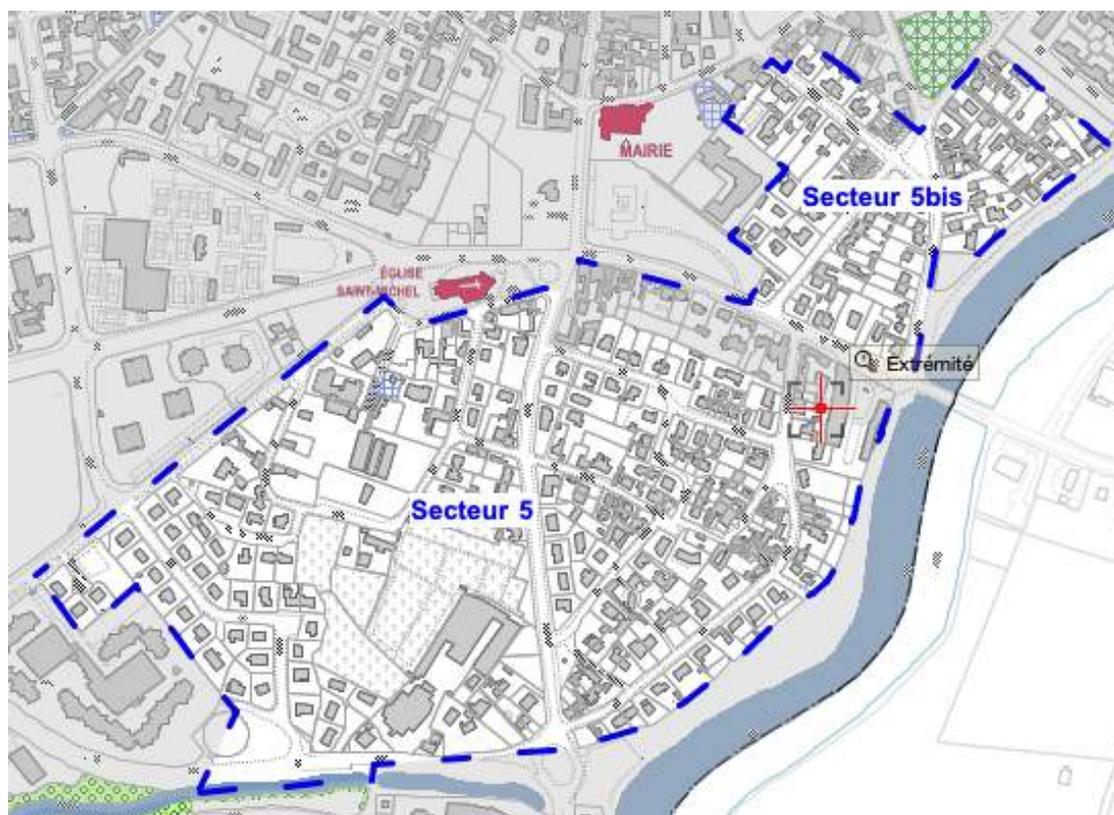
### Secteur 5bis - UC / Centre bourg, à l'est de l'EHPAD « les Héliades »

Cette zone est également un des plus anciens espaces urbanisés de Cabourg. Cependant, la densité est deux fois moins importante : entre 15 et 20 logements par hectare.

L'emprise au sol varie entre le nord et le sud de 30% à 18,5%.

La hauteur du bâti de ce quartier est également très hétérogène. Avenue Alfred Piat et avenue Charles Bertrand, les maisons sont les plus hautes allant de R+1 à R+1+C voir même en R+2. Avenue Pasteur, la hauteur baisse un peu avec des maisons en R+1 ou R+C et quelques-unes de plain-pied.

Enfin au nord du secteur où la densité et l'emprise au sol sont les plus importantes, se trouvent en majorité des (petites) maisons de plain-pied.



Secteur 5bis



Secteur 5



Habitat dense  
Rue des frères Wander



Maison individuelle  
Rue des frères Wander



Habitat dense  
Rue des Salines



Maison individuelle  
Rue des Salines



Habitat dense  
Rue du commerce



Habitat dense  
Rue du commerce

## Secteur 6 - UC / Quartier à l'ouest de l'hippodrome et au nord du golf

Ce quartier mixte aménagé dans les années 90 entre le golf et l'hippodrome comprend des maisons individuelles, construites sur lots libres ou dans le cadre d'opérations de logement social, un hôtel (R+C), et quelques immeubles en R+2.

Il a la particularité d'être entouré d'équipement collectif : golf, hippodrome, terrains de sport et de présenter un paysage très verdoyant et très homogène malgré la diversité des architectures.



## Secteur 7 - UC / Entrée de ville le long de la D513

Ces derniers quartiers classés en zone UC correspondent à de l'urbanisation quasi-linéaire qui s'est implantée le long de la route de Caen, où s'alternent des PRL, des maisons individuelles (en R+C) et des entreprises, dont du secteur agricole.

Son extension est encadrée par des OAP : la commune y projette un lotissement communal pour le logement préférentiel des actifs locaux.

### **2.3. Rappel des objectifs de la politique communale de l'urbanisation en ce qui concerne 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.

### **2.4. 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, 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 A LA CREATION 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 (lors d'opération de démolition/reconstruction) qui seront principalement destinés à l'occupation ou la location touristique, et d'autre part à assurer le maintien d'un nombre suffisant de "T4 et plus " pour répondre à la diversité des ménages et à leurs besoins.

Cette orientation se justifie par la répartition actuelle des logements : la commune compte près de 80% de résidences secondaires et sur l'ensemble des logements, 75% sont des appartements (plus de 8 000) 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 :

	2000	%	2013	%	2019	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 849</b>	<b>100,0</b>	<b>1 893</b>	<b>100,0</b>	<b>1 996</b>	<b>100,0</b>
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 la commune ne compte qu'un millier de maisons et résidence principale.

## 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.*

## 2.5. 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).

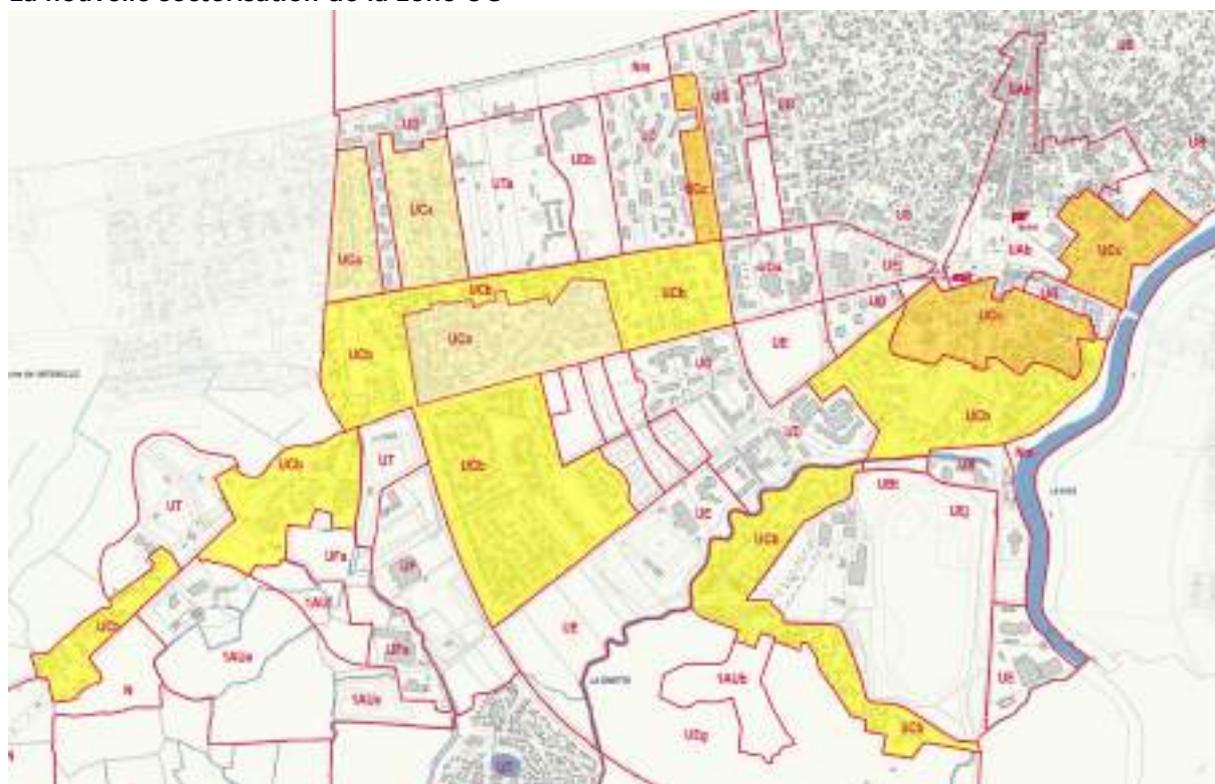
Ainsi, trois secteurs sont délimités dont les règles suivantes varient ainsi :

Secteurs PLU M6	Emprise au sol (Art.9)	Hauteur (Art.10)
UCa	≤ 25% + 20m <sup>2</sup> 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

### La nouvelle sectorisation de la zone UC



### 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 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 de la zone UC est ainsi modifiée 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 touristique), 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 20m<sup>2</sup> est retenu pour permettre à toute maison d'être agrandie lors d'un réaménagement, 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 entourés de petits immeubles.

On remarquera que deux zones ne sont que peu impactées par cette modification :

- l'ancienne zone UC au sud de la commune et à l'ouest de l'hippodrome,
- l'ancienne zone UC au niveau de l'entrée de ville ouest.

En effet, la première zone est moins touchée par la pression immobilière car elle se trouve loin de la mer, elle est entourée d'équipement public, une partie est constituée de logements sociaux et enfin, elle est en partie réglementée par la zone bleue foncée du PPRL. Il y a donc peu d'enjeu foncier sur ce secteur.

Quant à la seconde zone, elle a fait l'objet de la modification n°4 qui a établie de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation. L'urbanisation / réurbanisation de cette zone est donc déjà engagée. Cependant, pour que la sectorisation reste cohérente, ces deux zones au lieu de passer en zone UCc et de garder le même règlement, sont reclassées en zone UCb. En effet, ce sont plutôt des quartiers pavillonnaires occupés par des résidents à l'année et qui se trouvent loin du centre et n'ont donc pas vocation à accueillir des constructions plus hautes.

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.*

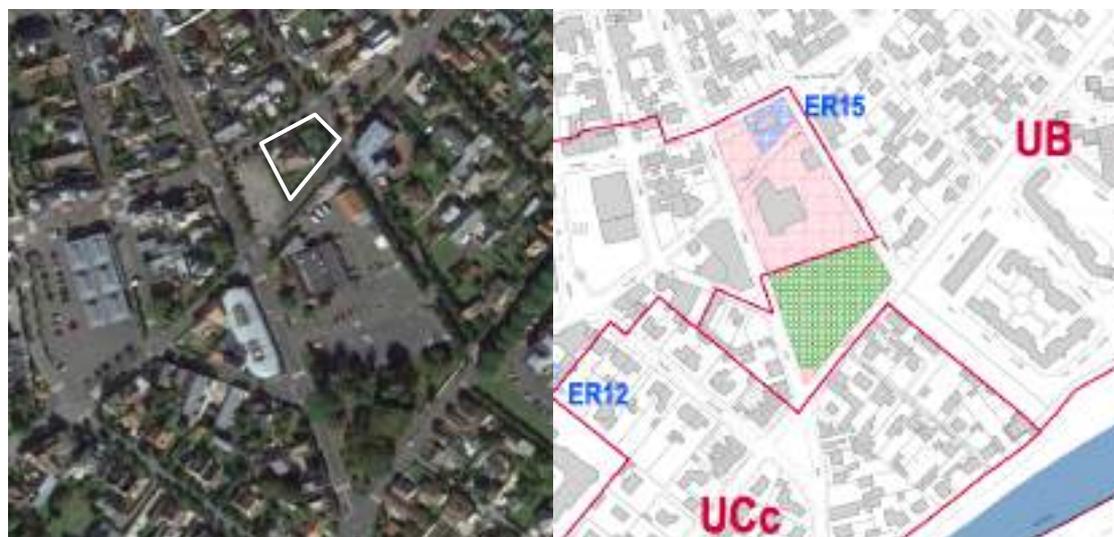
*Le règlement de la zone UC est modifié.*

## 3. CRÉATION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

**> voir extraits du règlement graphique avant et après modification**

### 3.1. Création d'un emplacement réservé N°15

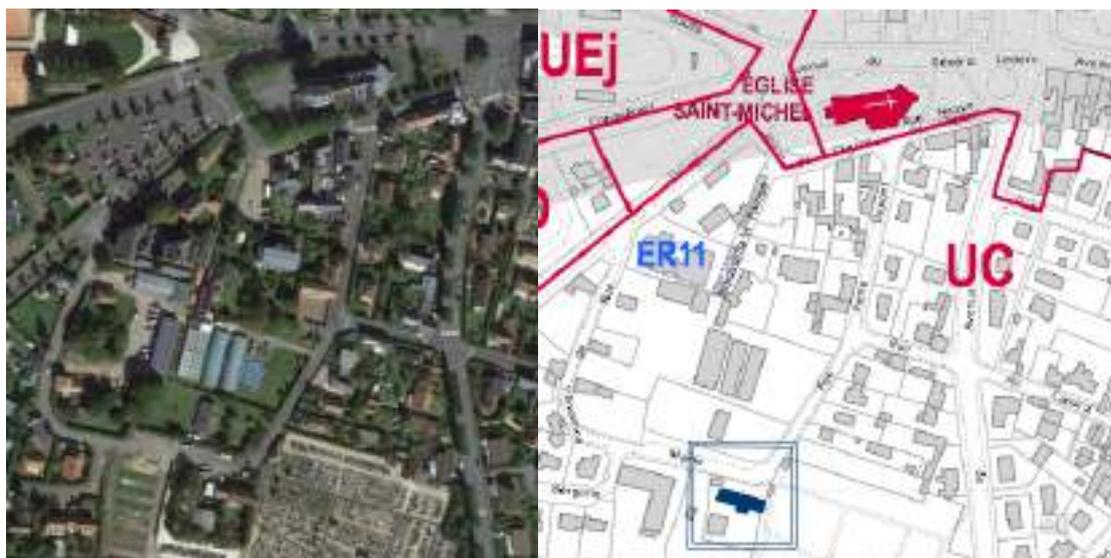
Pour créer des équipements publics et étendre la capacité de l'aire de stationnement présente au sud de la ville balnéaire et à l'ouest du square Paul Marion, et répondre ainsi aux besoins liés à la capacité d'accueil actuel et au marché, la commune souhaite réserver à son profit la parcelle AO20 (superficie cadastrale : 731m<sup>2</sup>), en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme. Elle permettra la création d'un nouveau parc de stationnement pour le quartier ; son caractère aérien ou en ouvrage sera déterminé après des études complémentaires.



### 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 : 358m<sup>2</sup>) et une partie de la parcelle AT311 (superficie cadastrale : 778m<sup>2</sup>).

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. CREATION D'UN SECTEUR DE PROJET

### 4.1. Contexte et enjeux

La commune souhaitait 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 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).

#### Extrait du REGLEMENT DU PPRL



#### **4.2. MODIFICATION DU REGLEMENT**

**> voir extraits du règlement graphique avant et après modification**

Vu les enjeux urbains sur ce secteur :

- qui représentent 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 des constructions suivantes.*

*Seule pourra être autorisée, dans l'attente de la levée du secteur de projet, une construction (ou extension de construction) d'au plus 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol (en l'absence 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 MODIFICATIONS 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. Prise en compte des essences allergènes**

Les articles 13 du règlement des zones sont complétés que la plantation d'essences ni allergènes, ni envahissantes soit privilégiée.

*Modification du PLU :*

---

*Les articles 13 sont complétés.*

### **5.3. Aménagement de la partie nord du Chemin de Villiers**

Pour améliorer le maillage du réseau viaire du quartier situé entre l'avenue Guillaume le Conquérant (RD513) et le chemin de Villiers, l'aménagement de la partie nord du chemin est envisagé pour qu'elle se raccorde à l'ancienne Route de Caen, à travers une parcelle qui va être réurbanisée. Elle permettra aussi de compléter le réseau d'eaux usées. En conséquence, le classement de la partie nord du chemin est revu sur le règlement graphique et l'article 6 de la zone UC est complété.

*Modification du PLU :*

---

*Les règlements écrit et graphique sont modifiés en conséquence.*

### **5.4. 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 nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.