



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

# JUSTIFICATION DE L'ABSENCE D'INCIDENCE NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

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

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

Michel MARESCOT



# Introduction

L'évaluation environnementale menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi, approuvé le 22 décembre 2012, est organisée autour de 5 thématiques :

- Paysages (naturels et urbains)
- Biodiversité et milieux (fonctionnalité écologique, préservation patrimoniale, Natura 2000)
- Ressources (en espace, en eau potable, en énergie)
- Pollutions, qualité des milieux et nuisances sonores (qualité de l'air, assainissement et qualité des eaux superficielles, déchets, nuisances sonores)
- Risques naturels et technologiques

Les changements apportés au PLUi par cette modification n°5 et leurs incidences sur l'environnement sont listés dans les tableaux ci-dessous. Pour en faciliter la lecture, ces tableaux suivent le sommaire des modifications présentées dans le rapport de présentation de cette modification n°5.

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

Le présent rapport expose les justifications démontrant l'absence d' »incidence notables sur l'environnement des modifications envisagées par la présente procédure.

EVOLUTIONS	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
<b>Modifications relatives à la programmation pour une meilleure mise en œuvre du PADD</b>	
Réajustement des linéaires commerciaux à Blonville-sur-mer	<p><b>Absence d'impact notable sur l'environnement</b>            La modification consiste à étendre le périmètre des commerces et services bénéficiant d'une protection interdisant le changement de destination de ceux-ci. En effet, la pression foncière est telle sur les communes littorales que de nombreux commerces et services en rez-de-chaussée changent de destination pour se transformer en logements</p>
Suppression de l'emplacement réservé n°17 à Tourgeville	<p><b>Impact positif</b>            Abandon du projet de déviation de la RD 27 par le CD 14</p>
Création d'un emplacement réservé à Deauville	<p><b>Absence d'impact notable sur l'environnement</b>            Parcelles bâties en cœur de Ville</p>
<b>Modification relatives aux règles de droit des sols pour une meilleure mise en œuvre du PADD</b>	
Les évolutions dans le glossaire	<p><b>-Impact positif :</b>            Prise en compte des terrasses perméables dans le calcul de l'emprise au sol du PLUi afin de limiter les éléments bâtis sur les parcelles et laisser plus d'espaces verts (écoulement des eaux, biodiversité...)</p> <p><b>-Absence d'impact notable sur l'environnement :</b>            Substituer à la terminologie CINASPIC celle d'équipements d'intérêt collectif et services publics (décret n°2023-195 du 22/03/2023). Cette modification est effectuée dans le glossaire et dans toutes les zones concernées.</p>
Les évolutions dans toutes les zones (sauf UE, UT et 1AUE)	<p><b>Absence d'impact notable sur l'environnement</b>            Assouplissement de la règle concernant le nombre de châssis de toit et leurs dimensions afin de mieux répondre à la réglementation environnementale 2020.</p>
Les évolutions dans les zones UA, UB, UC, UG, 1AUC, 1AUG, 2AUCb, A et N	<p><b>Impact positif</b> pour le développement du photovoltaïque en toiture :            Suppression de la mention « ne créer aucune surépaisseur » afin de mieux prendre en compte la réalité technique que ce soit pour les constructions neuves ou existantes.</p>

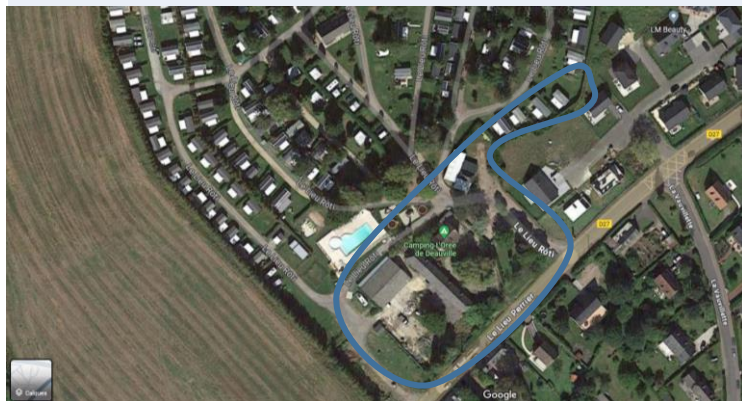
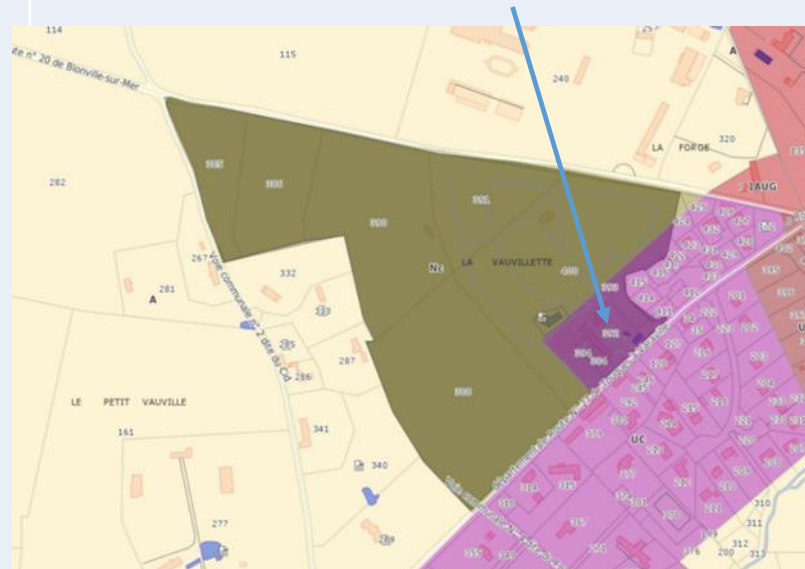
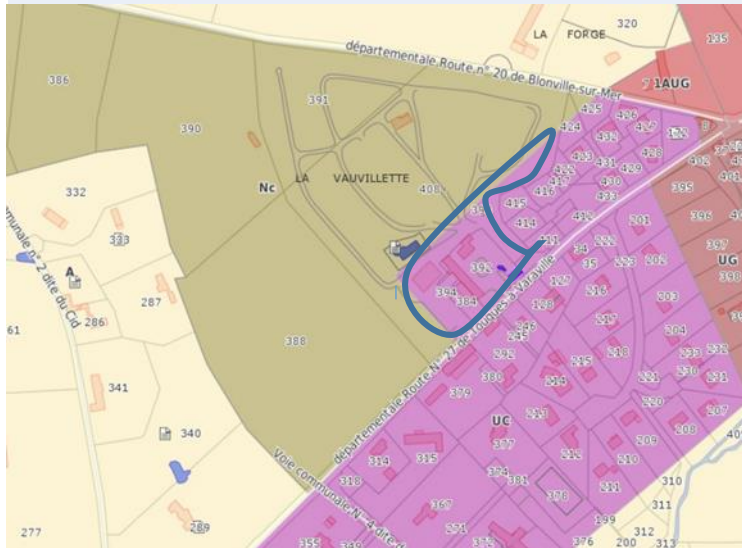
EVOLUTIONS	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
Les évolutions dans les zones UG et 1AUE	<p><b>Impact positif</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Densification et mixité de la zone urbaine à Tourgeville (les possibilités de construire pour les entreprises passent de 1000m<sup>2</sup> à 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher afin de faciliter l'implantation d'entreprises).</li> <li>-Idem à Trouville zone 1AUE dédiée aux activités économiques : suppression de la surface de plancher maximale.</li> </ul>
Les évolutions de la zone UT	<p><b>Absence d'impact notable sur l'environnement</b></p> <p>Mise en cohérence des règles de la zone UT (qui correspond à la ZAC de la Presqu'île de la Touques à Deauville en cours de finalisation) avec celles de la zone UA voisine.</p>
Les évolutions de la zone N	<p><b>Absence d'impact notable sur l'environnement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, la zone N peut accueillir des « équipements d'intérêt collectif et services publics ». FAISABILITE encadrée par les autres règles de la zone N dont le principe posé par la loi Littoral d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants.</li> <li>-Suppression de l'exception prévue à Vauville en ce qui concerne les limitations d'emprise au sol et de surface de plancher dans la zone NC dédié au camping. Ainsi, les règles s'appliquant à la zone NC de Vauville seront identiques aux autres zones NC du territoire intercommunal. Ajout de la notion de bonne intégration dans l'environnement pour les constructions nouvelles.</li> </ul>

**Modification du plan de zonage**

Extension du secteur NC à Vauville sur les bâtiments et parcelles actuellement occupées par des bungalows inclus sur l'unité foncière du camping actuellement classés en zone UC.

**Impact positif**

Objectif : afin de rendre plus cohérent un zonage et l'activité exercée.





## EVOLUTIONS

## INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

### Modification du plan de zonage

Zone UT – Presqu'île de la Touques à Deauville  
classer le bâtiment 2 du lot J et le blockhaus non pas en UT-P  
(service public/intérêt collectif) mais en UT-F (toute destination).

### Absence d'impact notable sur l'environnement

Changement de secteur et non de zone pour deux bâtiments situés en zone urbaine de Deauville compris dans la ZAC de la Presqu'île de la Touques en cours de finalisation.

Objectif de cette modification : accompagner l'évolution du projet d'aménagement et les activités qui y sont autorisées.



SECTEUR UT-Fc

SECTEUR UT-Fa

## EVOLUTIONS

## INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

### Modification du plan de zonage

Création d'une zone UE dédiée aux activités économiques à Tourgeville à la place de la zone UB.



### Absence d'impact notable sur l'environnement

Changement de secteur et non de zone qui correspond mieux à l'activité commerciale existante car la zone UE est dédiée aux activités économiques. Ce changement de zone permet de sauvegarder l'affectation économique de ce terrain entièrement artificialisé (bâtiment et parking attenant)

### Gestion des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial en zone A

La modification concerne l'étoilage de 5 bâtiments d'habitation sur le domaine du Haras du Quesnay sur la commune de Vauville pour accueillir des hébergements touristiques haut de gamme, qualitatif et confidentiel. Il ne s'agit pas d'un accueil massif de touristes. L'activité agricole est conservée sur le reste du haras.



### Absence d'impact notable sur l'environnement

Ce projet permet de sauvegarder les bâtiments et une partie de l'activité agricole. L'environnement naturel et paysager sera conservé et amélioré. Aucun stationnement complémentaire ne sera aménagé. Aucune construction nouvelle ne sera autorisée.

## EVOLUTIONS

## INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

### Gestion des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial en zone A

Changement de destination de cette construction initialement destinée à l'exploitation agricole en habitations, équipements d'intérêt collectif et services publics, hébergement hôtelier, commerces, artisanat, ou bureaux.



### Absence d'impact notable sur l'environnement

Sauvegarde du patrimoine normand.

Au vu de la situation géographique de ce bâtiment et de son aspect architectural, il s'agira de transformer ce bâtiment agricole en habitation.





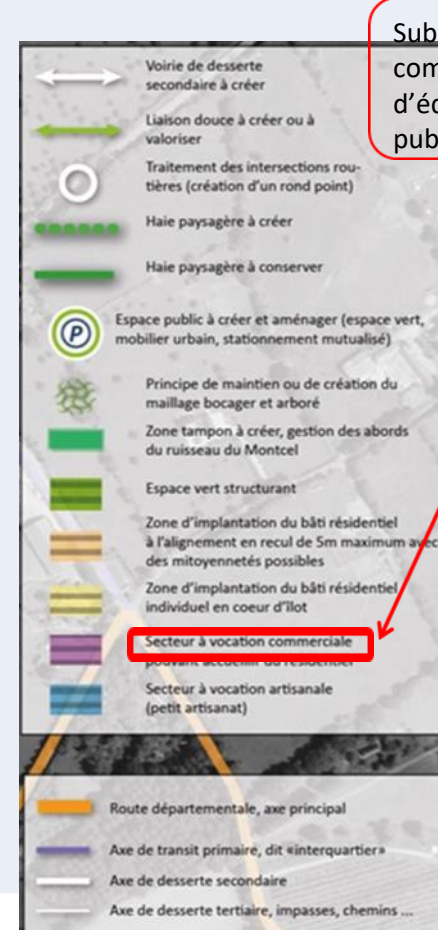
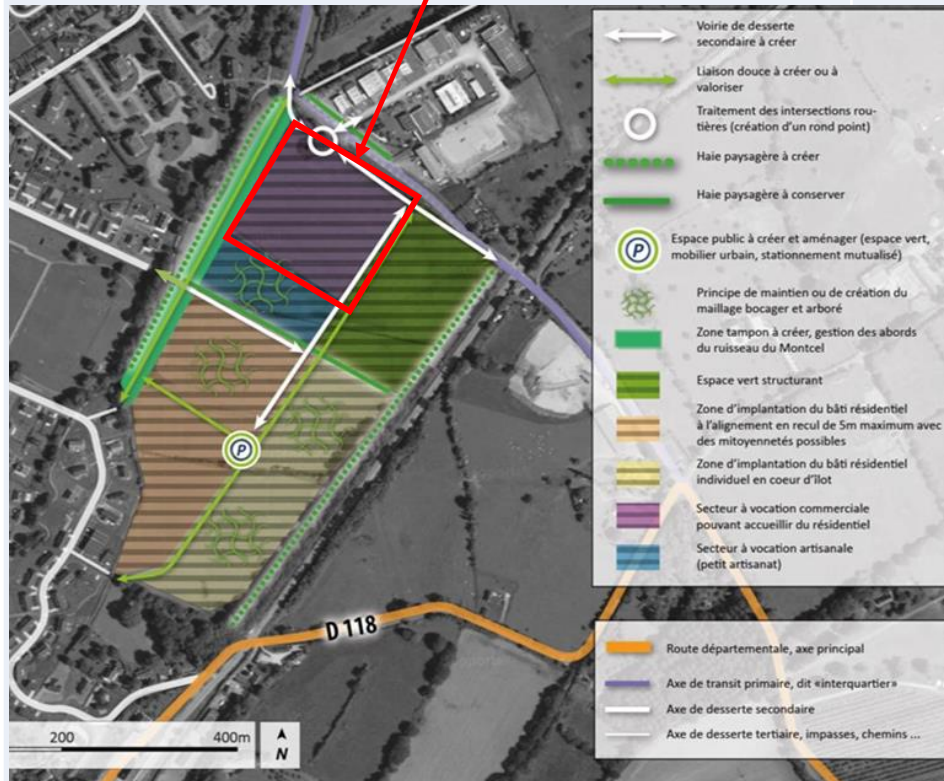
## EVOLUTIONS

### Mise à jour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « lisière sud de Villers-sur-Mer » (document graphique et textes associés)

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

### Absence d'impact notable sur l'environnement

Substitution d'un équipement d'intérêt collectif et services publics à un équipement commercial. Pas de nouvelle zone ouverte à l'urbanisation, pas de modification du périmètre de la zone 1AU actuelle. Adaptation de l'OAP aux besoins de la population.



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

## Rectification d'erreurs matérielles

### Secteur du Faudis à Vauville

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



### Absence d'impact notable sur l'environnement

Seule une petite partie de la parcelle actuellement en zone A bénéficiera du zonage Asb dont le règlement encadre fortement l'urbanisation (limitation emprise au sol à 15% de la superficie du terrain situé en Asb).



### Secteur Port Deauville à Deauville

Rectifier une erreur matérielle de zonage en incluant le quai du port dans la zone Np (port) et non NI (zone de loisirs et sports), le quai étant un accessoire du bassin. Ce qui implique une extension du secteur Np et une réduction du secteur NI côtés boulevard Cornuché et rue Oliffe Prolongée

### Absence d'impact notable sur l'environnement

Modification exclusivement réglementaire sur des lieux entièrement artificialisés : les quais.

