

1.9.1.3. Zone UC

La zone UC a été modifiée entre l'arrêt et l'approbation pour prendre en compte un permis d'aménager déposé sur le POS et actuellement en cours d'instruction.

Ce projet est un projet de développement de l'habitat et des activités de tourisme. Il aboutit donc, dans le PLU à la création d'une zone UCt et au maintien de la zone UC sur la parcelle du projet. (Détail du projet page suivante). Cette prise en compte du projet correspond aussi à la demande de la municipalité, relayée par le commissaire enquêteur dans son rapport d'enquête (détails du projet, page suivante)

Les fondements de la zone :

La zone UC a été redessinée par rapport au POS : en effet, elle englobait la partie Est des constructions de part et d'autre de la RD 514 sur le littoral. La redéfinition des entités paysagères et l'analyse architecturale du bâti des Bains de Mer et du front de mer d'Hermanville-sur-Mer a mis en évidence une organisation particulière dans ce secteur. Il a été classé en zone UB au PLU et retiré de la zone UC. Une partie elle aussi importante, mais pas pour les mêmes raisons a été exclue de la zone UC du POS pour être désormais classée en zone UL au PLU.

Le reste de la zone UC regroupe les constructions les plus récentes des années 1980-1990 sous forme de lotissements. Les constructions sont en retrait des voies et des limites séparatives. Des constructions anciennes ont été classées en zone UC : il s'agit de celles proche du littoral qui ne participent pas directement au Bâti des Bains de Mer.

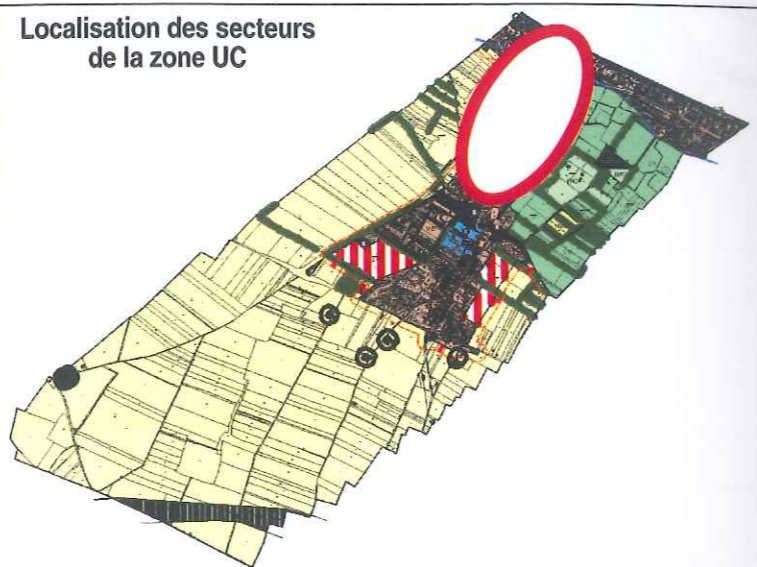
Une grande parcelle d'au moins 2,6 ha a été classée en zone UC : elle était déjà couverte par ce même zonage au POS et doit conserver ses droits à construire. C'est cette grande parcelle qui fait l'objet d'un permis d'aménager en cours d'instruction.

Le secteur UCt est localisé au Nord de la commune dans le secteur de la Brèche d'Hermanville. Ce secteur de la zone UC est inclus complètement dans la zone UC

Il s'agit d'une parcelle d'un seul tenant de 2460 m² bordée par l'avenue du 6 juin qui relie le centre bourg au littoral. Elle est située face aux marais et à l'ancienne station d'épuration. La localisation est prometteuse pour un développement futur.

Si elle est située au-delà des espaces proches du rivage, il n'en reste pas moins que la Municipalité a souhaité qu'une attention particulière soit portée sur le développement de cette zone-parcelle. C'est pourquoi il a été souhaité que cette parcelle soit classée en zone de développement avec des vocations mixtes qui correspondent à sa situation « idéale » : proximité de la RD 514, accès rapide au littoral, desserte par l'axe bourg/littoral, unité foncière cohérente, desserte immédiate par les réseaux d'assainissement, opportunité foncière unique dans ce secteur.

Compte-tenu des avantages au développement urbain dans secteur, la Municipalité envisage que les aménagements soient liés à des vocations mixtes comme le tourisme, le commerce, l'habitat (sous toutes ses formes et notamment dense), les services et l'artisanat.



Les principes réglementaires de la zone :

En Zone UC

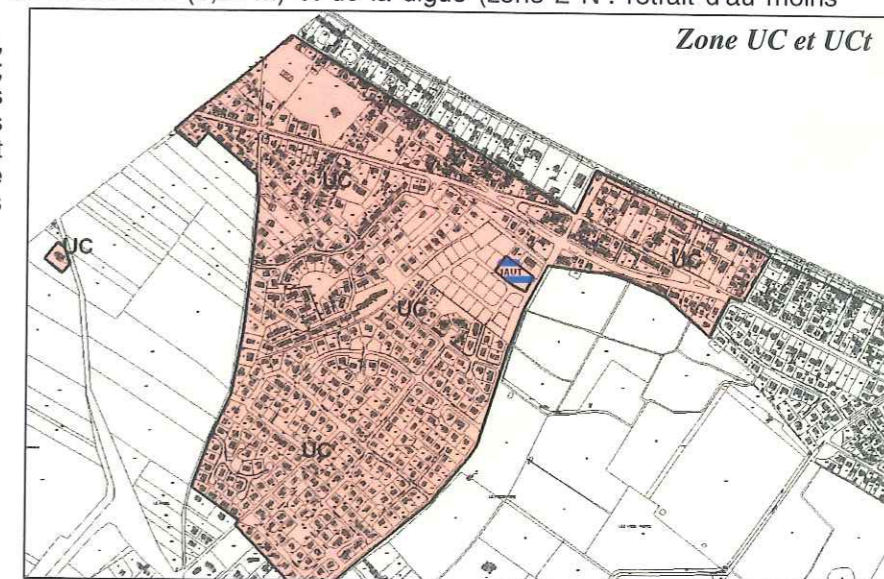
Des retraits de 4,00 m minimum sont exigés depuis l'alignement des voies mais des retraits plus importants sont demandés le long de la RD 514 (6,00 m) et de la digue (zone 2 N : retrait d'au moins 10,00 m).

Par rapport aux limites séparatives, un retrait peut être recommandé ; mais par rapport aux espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques un retrait d'au moins 15,00 m est obligatoire pour toutes les constructions nouvelles.

Ces mesures visent à conserver le caractère aéré de la zone et à protéger la digue et les abords des espaces boisés classés.

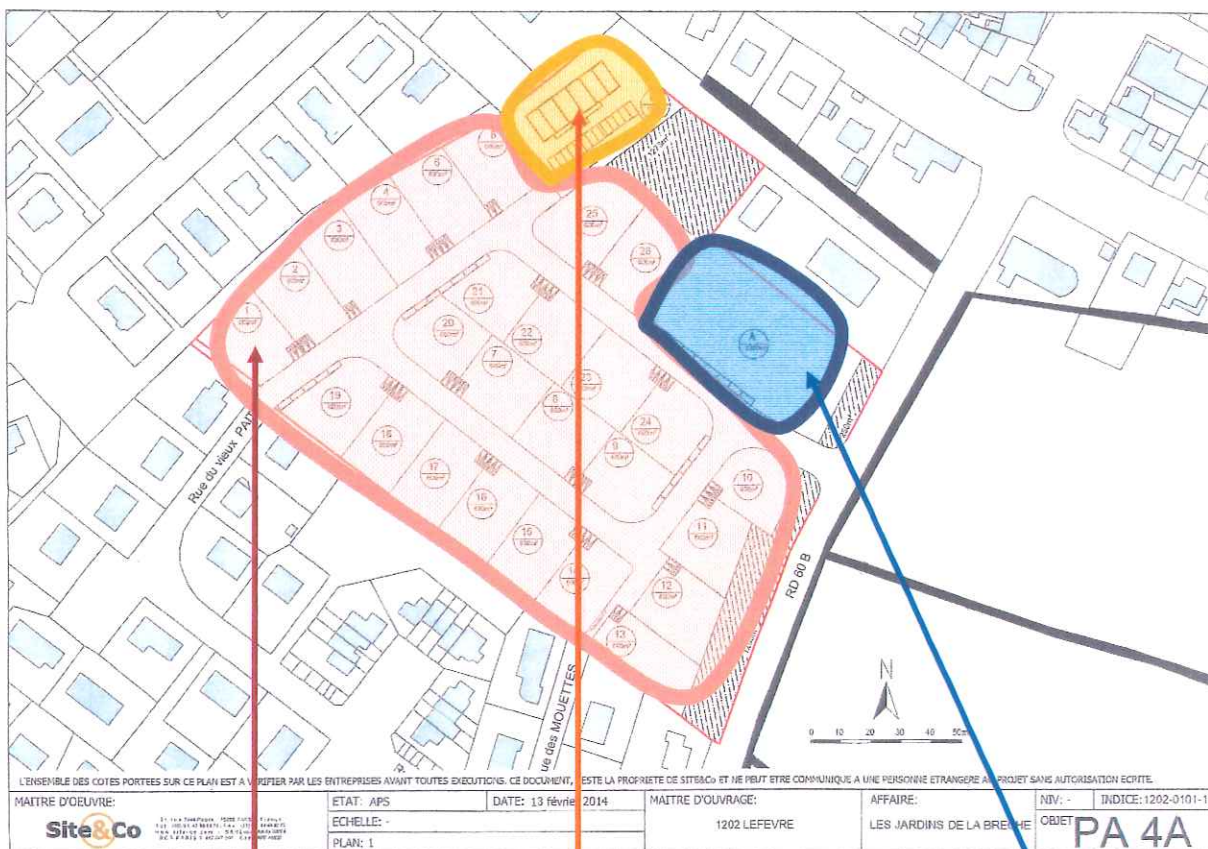
En secteur UCt :

Il s'agit de permettre des activités de tourisme, d'artisanat, de services ou d'habitat. La principale différence est donc d'autoriser sur ces 2500m² une densification plus importante à hauteur de 70% de la parcelle considérée



Présentation du projet faisant l'objet d'un permis d'aménager en cours :

(Attention, ce projet a pu faire l'objet de demande de modification au cours de l'instruction du permis d'aménager et n'est donc présenté qu'à titre informatif)



Secteur d'habitat individuel

Secteur de collectifs à vocation sociale

Secteur pouvant accueillir une structure touristique

