



SEANCE DU 29 JUIN 2021

Date d'envoi de la convocation : le 21 juin 2021

Nombre de membres : 192

Nombre de présents : 163

Nombre de votants : 175

A l'ouverture de la séance

Secrétaire de séance : Tony JOUANNEAULT

L'an deux mille vingt et un, le mardi 29 juin, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine à Valognes à 17h00 sous la présidence de David MARGUERITTE,

Etaient présents :

AMBROIS Anne, AMIOT André, AMIOT Florence, AMIOT Guy, AMIOT Sylvie, ANNE Philippe, ANTOINE Joanna, ARRIVÉ Benoît, ASSELINE Etienne, ASSELINE Yves (à partir de 17h50), BARBÉ Stéphane, BAUDRY Jean-Marc, BELLIOU DELACOUR Nicole, BERHAULT Bernard, BERTEAUX Jean-Pierre, BIHEL Catherine, LECRES Marie-Joseph suppléante de BLESTEL Gérard, BOTTA Francis, BRANTHOMME Nicole, BRIENS Eric, BROQUAIRE Guy, BURNOUF Elisabeth, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, CAUVIN Jean-Louis, COLLAS Hubert, COQUELIN Jacques, COUPÉ Stéphanie, CRESPIN Francis, CROIZER Alain, D'AIGREMONT Jean-Marie, DE BOURSETTY Olivier, DENIS Daniel, DESTRES Henri, DIGARD Antoine, DOREY Jean-Marie, DOUCET Gilbert, DUBOIS Ghislain, DUBOST Nathalie, DUCHEMIN Maurice, DUCOURET Chantal, DUFILS Gérard, DUVAL Karine, FAGNEN Sébastien, FAUCHON Patrick (à partir de 17h50), FAUDEMÉR Christian, FEUILLY Emile, FIDELIN Benoît, FONTAINE Hervé, FRANCOIS Yves, FRANCOISE Bruno (à partir de 17h45), FRIGOUT Jean-Marc, GANCEL Daniel, GASNIER Philippe, GENTILE Catherine, GERVAISE Thierry, MESNIL Thérèse suppléante de GILLES Geneviève, GODAN Dominique, GOSSELIN Bernard, GOURDIN Sédrick, GROULT André, GRUNEWALD Martine, GUILBERT Joël, GUILLEMETTE Nathalie, HAMON Myriam, HARDY René, HAYE Laurent, HEBERT Dominique (à partir de 19h00), HEBERT Karine (à partir de 18h10), OLIVIER Stéphane suppléant HENRY Yves, HERY Sophie, POIGNANT Christine suppléante de HOULLEGATTE Valérie, HULIN Bertrand, HURLLOT Juliette, JEANNE Dominique, JOLY Jean-Marc, JOUANNEAULT Tony, JOUAUX Joël, JOZEAU-MARIGNE Muriel, KRIMI Sonia, LAFOSSE Michel, LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LAMOTTE Jean-François (à partir de 18h21), LANGLOIS Hubert, LE BLOND Auguste, LE CLECH Philippe, LE DANOIS Francis, LE GUILLOU Alexandrina, LE PETIT Philippe, LEBRETON Robert, LEBRUMAN Pascal,

LECHATREUX Jean-René, LECHEVALIER Isabelle, LECOQ Jacques, LECOURT Marc, LEFAIX-VERON Odile, LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEFEVRE Hubert, LEFRANC Bertrand, LEGOUET David, LEGOUPIL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph, LEJEUNE Pierre-François, LELONG Gilles, LEMENUEL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMONNIER Hubert, LEMONNIER Thierry, LEMYRE Jean-Pierre, LEONARD Christine, LEPETIT Gilbert, LEPLEY Bruno, LEPOITTEVIN Gilbert, LEPOITTEVIN Sonia, LEQUERTIER Colette, LEQUILBEC Frédéric, LERENDU Patrick, LEROSSIGNOL Françoise, LEROUX Patrice, LESEIGNEUR Jacques, LETERRIER Richard, LEVAVASSEUR Jocelyne, MABIRE Caroline, MABIRE Edouard, MADELEINE Anne, MAGHE Jean-Michel, MAHIER Manuela, MARGUERIE Jacques (à partir de 17h55), MARGUERITTE Camille (à partir de 18h25), MARGUERITTE David, MARIE Jacky, MARTIN Patrice (à partir de 18h15), MARTIN Serge, MARTIN-MORVAN Véronique, MAUGER Michel, MAUQUEST Jean-Pierre, MEDERNACH Françoise, MIGNOT Henri, MORIN Daniel, MOUCHEL Evelyne, PARENT Gérard, PELLERIN Jean-Luc, PIQUOT Jean-Louis, PLAINEAU Nadège, POIGNANT Jean-Pierre, POISSON Nicolas, PROVAUX Loïc, RENARD Jean-Marie, RENARD Nathalie, ROCQUES Jean-Marie, RODRIGUEZ Fabrice, ROGER Véronique, RONSIN Chantal, ROUELLÉ Maurice, ROUSSEAU François, SAGET Eddy, SANSON Odile, SCHMITT Gilles, JOUBERT Martine suppléante de SOLIER Luc, TARIN Sandrine (à partir de 18h35), TAVARD Agnès, THOMINET Odile, TOLLEMER Jean-Pierre, VANSTEELANT Gérard, VASSAL Emmanuel, VASSELIN Jean-Paul, VIEL-BONYADI Barzin, VIGER Jacques, VILLETTE Gilbert, VIVIER Sylvain.

Ont donné procurations

BAUDIN Philippe à CATHERINE Arnaud, BOUSSELMAME Nouredine à LEFRANC Bertrand, GIOT Gilbert à MABIRE Caroline, HEBERT Dominique à CATHERINE Arnaud (de 18h51 à 19h00) LE POITTEVIN Lydie à AMBROIS Anne, LEFER Denis à MARTIN-MORVAN Véronique, LEMOIGNE Sophie à HULIN Bertrand, MARGUERITTE Camille à LEQUILBEC Frédéric (jusqu'à 18h25), MARTIN Patrice à VASSAL Emmanuel (jusqu'à 18h15), MOUCHEL Jacky à SANSON Odile, MOUCHEL Jean-Marie à CROIZER Alain, PERRIER Didier à PLAINEAU Nadège, SOURISSE Claudine à LEPOITTEVIN Gilbert, VARENNE Valérie à LEJAMTEL Ralph (à partir de 18h51).

Excusés :

BALDACCI Nathalie, BROQUET Patrick, DENIAUX Johan, FALAIZE Marie-Hélène, HELAOUET Georges, HUREL Karine, PIC Anna, SIMONIN Philippe.

Délibération n° DEL2021_088

OBJET : Approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU de Denneville

Exposé

Par arrêté n°45_2018 en date du 25 septembre 2018, le Président de la Communauté d'agglomération du Cotentin a prescrit la première modification simplifiée du PLU de Denneville en vue de modifier le règlement littéral aux points suivants :

- La modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- La modification des règles applicables à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions ;
- L'apport de précisions quant au gabarit des annexes ;
- La mise en conformité du règlement littéral avec la Loi Littoral en zone agricole et naturelle ;
- Le « toilettage » du glossaire et définitions communes aux zones ;
- Le « toilettage » du règlement.

Par délibération n°DEL2018_249 en date du 20 décembre 2018, le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Cotentin a précisé les modalités de mise à disposition du public du projet de la première modification simplifiée du PLU de Denneville qui s'est déroulée durant une période de 33 jours, soit du 12 avril au 14 mai 2021 inclus.

Durant cette période, les pièces du dossier du projet de modification simplifiée du PLU accompagnées des avis émis par les personnes publiques associées, ainsi que le registre y afférent ont été déposés au siège de la Communauté d'agglomération du Cotentin, à la mairie de Portbail-sur-Mer, en mairie déléguée de Denneville ainsi que sur internet via la mise en ligne d'un registre dématérialisé aux fins d'y recueillir les observations du public.

Aucune observation n'a été enregistrée dans les trois registres de mis à disposition ainsi que dans le registre dématérialisé.

En application des dispositions des articles L. 153-40, L. 132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, le dossier du projet de modification a été notifié le 4 octobre 2018 aux personnes publiques associées suivantes : *Préfecture de la Manche ; Sous-préfecture de Cherbourg ; Région Normandie ; Conseil Départemental de la Manche ; Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Manche ; Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ; Mission Régionale de l'Autorité Environnementale ; Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites ; Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ; Chambre de Commerce et d'Industrie de Cherbourg-en-Cotentin ; Chambre de l'agriculture de la Manche ; Chambre des métiers et de l'artisanat de la Manche ; Syndicat Mixte du SCoT ; Section régionale de la conchyliculture ; Mairie de Denneville ; Centre National de la Propriété Forestière - délégation régionale de Normandie ; Institut National de l'Origine et de la Qualité - délégation territoriale Ouest ; Communauté d'Agglomération du Cotentin, Stratégie et Développement territorial, Pôle mobilité ; Pôle Habitat et Politique de la ville.*

Parmi elles, trois ont répondu : le Conseil Départemental de la Manche et du Comité Régional de la Conchyliculture ne formulant pas de remarque, et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer formulant une remarque sur la proposition de supprimer les créations d'extensions à usage d'habitation en zone agricole.

Les registres physiques et le registre dématérialisé mis à disposition n'ont fait l'objet d'aucune observation.

Délibération

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les dispositions des articles L153-45 à L153-48 relative à la modification simplifiée du PLU ;

Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Denneville approuvé le 29 décembre 2016 ;

Vu l'arrêté n° 45_2018 en date du 25 septembre 2018 du Président de la Communauté d'agglomération du Cotentin prescrivant la première modification simplifiée du PLU de Denneville ;

Vu la délibération n° DEL2018_249 du Conseil Communautaire en date du 20 décembre 2018 définissant les modalités de mise à disposition du projet de première modification simplifiée du PLU de Denneville ;

Vu les avis des personnes publiques associées :

- du Conseil Départemental de la Manche, réceptionné le 23-10-2018, ne formulant pas de remarque.
- Du Comité régional de la conchyliculture, réceptionné le 18-10-2018, ne formulant pas de remarque.
- De la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, réceptionné le 8-11-2018, formulant une remarque sur la proposition de supprimer les créations d'extensions à usage d'habitation en zone agricole ;

Considérant l'exposé des motifs susvisés ;

Considérant l'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer ;

Considérant l'absence d'observation enregistrées dans les registres physiques et dématérialisés de mise à disposition ;

Le conseil communautaire a délibéré (Pour : 176 - Contre : 0 - Abstentions : 8) pour :

- **Approuver** la première modification simplifiée du PLU de Denneville telle que figurant dans le dossier mis à disposition du public et annexée à la présente délibération ;
- **Dire** que la présente délibération fera l'objet, en application des articles R. 153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage au siège administratif de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, en mairie de Port-bail-sur-Mer, et en mairie déléguée de Denneville, durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département et d'une publication au recueil des actes administratifs de la Communauté d'Agglomération du Cotentin ;
- **Dire** que le PLU de Denneville ainsi modifié sera tenu à la disposition du public à la mairie de Port-Bail-sur-Mer, à la mairie déléguée de Denneville, à la Sous-Préfecture de Cherbourg et au siège administratif de la Communauté d'Agglomération du Cotentin aux heures et jours habituels d'ouverture au public ;

- **Dire** que conformément à l'article R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération produira ses effets dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité susvisées, étant précisé que la date à prendre en compte est celle du premier jour où elle est effectuée ;
- **Préciser** que cette délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de la Manche et aux personnes publiques associées ;
- **Autoriser** le Président, le Vice-président ou le Conseiller délégué à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.
- **Dire** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Caen (Calvados) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.
- **Dire** que le Président et le Directeur Général des Services de la Communauté d'Agglomération seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

LE PRESIDENT,

David MARGUERITTE

Annexe(s) :

Annexe1_Bordereau_pieces

Annexe2_Notice

Annexe3_Reglement



PORT-BAIL-SUR-MER

Commune déléguée de DENNEVILLE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

Approuvée le 29 juin 2021

Composition du dossier :

- **Délibération d'approbation du 29 juin 2021**
- **Notice de présentation**
- **Règlement littéral du PLU modifié**



DENNEVILLE
Commune déléguée de Port-Bail-sur-Mer

**PREMIERE MODIFICATION
SIMPLIFIEE DU PLU**

**DOSSIER DE MISE A
DISPOSITION DU PUBLIC**

Du lundi 12 avril 2021 au vendredi 14 mai 2021

COMPOSITION DU DOSSIER

- **Délibération du Conseil Communautaire DEL2018-249 du 28 décembre 2018.....p.2**
- **Arrêté de prescription A45-2018 du 25 septembre 2018.....p.7**
- **Dossier du projet de modification simplifiée n°1 du PLU.....p.26**
 - a. Notice de présentation.....p.29
 - b. Règlement littéral.....p.89
- **Avis des personnes publiques associées..... p.133**
 - 1. Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer ;
 - 2. Avis du Comité Régional de la Conchyliculture ;
 - 3. Avis du Conseil Département de la Manche.

SEANCE DU 20 DÉCEMBRE 2018

Date d'envoi de la convocation : 14/12/2018

Nombre de membres : 221
Nombre de présents : 178
Nombre de votants : 201
A l'ouverture de la séance

Secrétaire de séance : Jean-Marc JOLY

L'an deux mille dix-huit, le Jeudi 20 décembre 2018, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine de Valognes à 18 h 00 sous la présidence de Jean-Louis VALENTIN, président.

Etaients présents :

ADE André, AMIOT Sylvie, AMIOT André, AMIOT Guy, ANNE Philippe, ANTOINE Joanna, ARLIX Jean, ASSELINE Yves, BALDACCI Nathalie, BARBÉ Stéphane (jusqu'à 22h25), BARBEY Hubert, BAUDIN Philippe, BAUDRY Jean-Marc, BELHOMME Jérôme, BELLIOU DELACOUR Nicole, BERTEAUX Jean-Pierre, BESNARD Jean-Claude, BOUILLON Jean-Michel, JAME Dominique suppléante de BRECZY Rolande, BRIENS Eric, BROQUAIRE Guy, BURNOUF Elisabeth, FAFIN Alain suppléant de BUTTET Guy, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, CATHERINE Christian, CAUVIN Bernard, CUNY Daniel, CAUVIN Jean-Louis, CHOLET Guy, COLLAS Hubert, COQUELIN Jacques (jusqu'à 21h15), CROIZER Alain, D'AIGREMONT Jean-Marie, DELAPLACE Henry, DELAUNAY Sylvie, DENIAUX Johan, DENIS Daniel, DESQUESNES Jean, DESTRES Henri, DIESNY Joël, DRUEZ Yveline, DUBOST Michel, DUCHEMIN Maurice, DUCOURET Chantal, DUFOUR Luc, FAGNEN Sébastien, FAUCHON Patrick, FAUDEMER Christian, FEUARDANT Marc, FEUILLY Hervé, FONTAINE Hervé, GANCEL Daniel, GAUCHET Marc, GESNOUIN Marie-Claude, GIOT-LEPOITTEVIN Jacqueline, GODAN Dominique, GODEFROY Annick, GODIN Guylaine (à partir de 21h45), GOLSE Anne-Marie, GOMERIEL Patrice, GOSSELIN Bernard, GOSSWILLER Carole, GRUNEWALD Martine, GUÉRIN Alain, LANGLOIS Alain suppléant de HAIZE Marie-Josèphe, HAMEL Bernard, HAMELIN Jacques, HAMELIN Jean, HAMON Myriam, HAMON-BARBE Françoise, HARDY René, HAYE Laurent, HEBERT Dominique (jusqu'à 20h17), Bernard GIROUX Bernard suppléant de HENRY Yves, HOULLEGATTE Jean-Michel, HOULLEGATTE Valérie, HUBERT Christiane, HUBERT Jacqueline, HUET Catherine, ROUXEL Christian suppléant de JEANNE Dominique, JOLY Jean-Marc, JOUAUX Joël, JOZEAU-MARIGNE Muriel (jusqu'à 22h26), LAFOSSE Michel, LAHAYE Germaine, LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LAMOTTE Jean-François, LAMOTTE Noël, LATROUITE Serge, LAUNOY Claudie, LE BEL Didier, LE BRUN Bernadette, LE DANOIS Francis, LE MONNYER Florence (jusqu'à 22h38), LE PETIT Philippe (jusqu'à 20h49), LEBARON Bernard, LEBONNOIS Marie-Françoise (jusqu'à 22h26), LEBRETON Robert, LEBRUMAN Pascal, LECHEVALIER Guy, LECHEVALIER Michel, LECOQ Jacques, LECOURT Marc, LECOUCVEY Jean-Paul, LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEFEVRE Hubert, LEFEVRE Noël, LEGER Bruno, LEGOUPIL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph (jusqu'à 20h05), LEMARÉCHAL Michel, LEMENUEL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMONNIER Hubert, LEMYRE Jean-Pierre, LEONARD Christine, LEPETIT Jacques, LEPETIT Jean, LEPETIT Louisette, LEPOITTEVIN Gilbert, LEQUERTIER Joël, LEQUERTIER Colette, LERENDU Patrick, LESEIGNEUR Hélène, LESENECHAL Guy, LETRECHER Bernard, LEVAST Jean-Claude, LINCHENEAU Jean-Marie, LOUISET Michel, MABIRE Caroline, MABIRE Edouard, MAGHE Jean-Michel, MAIGNAN Martial, MARGUERITTE David, MARIE Jacky, MARIVAUX Isabelle, MARTIN Serge, MARTIN Yvonne (jusqu'à 20h40), MATELOT Jean-Louis (jusqu'à 21h15), MAUGER Michel, MAUQUEST Jean-Pierre, MELLET Daniel, MESNIL Pierre, MONHUREL Pascal, MOUCHEL Evelyne, MOUCHEL Jean-Marie, NICOLAÏ Michel (jusqu'à 21h15), ONFROY Jacques, PARENT Gérard, PILLET Patrice, PINABEL Alain, PIQUOT Jean-Louis, POISSON Nicolas, POUTAS Louis, PRIME Christian, RENARD Jean-Marie, REVERT Sandrine, RODRIGUEZ Fabrice, ROUSSEL Pascal (jusqu'à 22h15), ROUSVOAL Camille (jusqu'à 22h15), ROUXEL André, SARCHET Jean-Baptiste, SCHMITT Gilles, SEBIRE Nelly, SOURISSE Claudine, TAVARD Agnès, TISON Franck, TRAVERT Hélène, VALENTIN Jean-Louis, VARENNE Valérie (jusqu'à 20h05), VIGER Jacques, VIGNET Hubert, VILLETTE Gilbert, VIVIER Nicolas (jusqu'à 22h38).

Ont donné procurations :

Délibération n° DEL2018_249

PELLERIN Jean-Luc à HAMELIN Jean, LEMONNIER Thierry à LAMOTTE Noël, MIGNOT Henri à LEPETIT Louissette, LETERRIER Richard à NICOLAI Michel (jusqu'au départ de Michel NICOLAI à 21h15), BURNOUF Hervé à ROUXEL André, ARRIVÉ Benoît à LEPOITTEVIN Gilbert, BESUELLE Régine à LINCHENEAU Jean-Marie, LEQUILBEC Frédéric à ROUSVOAL Camille (jusqu'au départ de Camille ROUSVOAL à 22h15), VILTARD Bruno à LEPETIT Jacques, ROUSSEAU Roger à FEUARDENT Marc, TIFFREAU Danièle à FEUILLY Hervé, CHEVEREAU Gérard à LE BEL Didier, GOSSELIN Albert à MONHUREL Pascal, GROULT André à CASTELEIN Christèle, CAUVIN Joseph à MAIGNAN Martial, MELLET Christophe à MELLET Daniel, GIOT Gilbert à LESEIGNEUR Hélène, GOSSELIN-FLEURY à Arnaud CATHERINE Genevieve, LAGARDE Jean à JOZEAU-MARIGNE Muriel (jusqu'au départ de Muriel JOZEAU-MARIGNE à 22h26), LERECULEY Daniel à LEBONNOIS Marie-Françoise (jusqu'au départ de Marie-Françoise LEBONNOIS à 22h26), JOURDAIN Patrick à DRUEZ Yveline, DIGARD Antoine à LERENDU Patrick, REBOURS Sébastien à BELHOMME Jérôme, HEBERT Dominique à HOULLEGATTE Jean-Michel (à partir de 20h17), MARTIN Yvonne à LAHAYE Germaine (à partir de 20h40), COQUELIN Jacques à LEFEVRE Noël (à partir de 21h15), GODIN Guylaine à GODEFROY Annick (à partir de 21h45).

Excusés :

GOUREMAN Paul, LALOË Evelyne, POTTIER Bernard, GUERARD Jacqueline, FALAIZE Marie-Hélène, THEVENY Marianne, TARDIF Thierry, PEYPE Gaëlle, POIDEVIN Hugo, HUET Fabrice, LEFRANC Bertrand, LEFAIX-VERON Odile, BASTIAN Frédéric, BOURDON Cyril, BROQUET Patrick, CHARDOT Jean-Pierre, DELESTRE Richard, DUPONT Claude, FEUILLY Emile, GILLES Geneviève.

Délibération n° DEL2018_249

OBJET : Modalités de mise à disposition de la première modification simplifiée du PLU de Denneville

Exposé

Par arrêté n° 45/2018 du 25 septembre 2018, le Président de la Communauté d'agglomération du Cotentin a prescrit la modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Denneville.

Projet de modification du PLU

Le projet de modification du PLU portait sur les points suivants :

- L'évolution des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Le changement des règles applicables à la hauteur des constructions et à l'aspect extérieur des constructions ;
- L'apport de précisions quant au gabarit des annexes ;
- La mise en conformité du règlement littéral avec la loi littoral en zones agricoles et naturelles ;
- Le toilettage du glossaire et de la définition commune aux zones ;
- Le toilettage du règlement.

Les modifications porteront uniquement sur le règlement littéral.

Le PLU de la commune de Denneville a été approuvé par le conseil municipal le 29 décembre 2016. Le PLU est entré en vigueur le 12 janvier 2017. Depuis la date de son approbation le PLU n'a pas connu d'évolution.

Conformément à l'article L 153-45 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée du PLU peut être retenue car les changements proposés n'ont pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Dans ce cas, la procédure de modification du PLU menée à l'initiative du président de l'établissement public communautaire n'est pas soumise à enquête publique, et fait l'objet d'une mise à disposition du public pendant un mois dont les modalités sont précisées par le conseil communautaire et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition (article L153-47 du Code de l'urbanisme).

Modalités de mise à disposition du public

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme en vigueur, l'arrêté prescrivant la première modification du PLU de Denneville, le projet de modification, l'exposé de ses motifs, la délibération portant sur les modalités de mise à disposition et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées auxquelles le projet a été notifié, seront mis à disposition du public pendant un mois.

A partir du 1^{er} janvier 2019, la commune de Denneville fusionnant avec Saint-Lô-d'Ourville et Portbail pour devenir la commune nouvelle de Portbail-sur-mer, aux fins de recueillir les avis du public, il est proposé d'organiser la mise à disposition du public à la mairie de Portbail-sur-mer, à la mairie déléguée de Denneville ainsi qu'au siège de la Communauté d'agglomération du Cotentin.

A cet effet, un registre principal sera ouvert au siège de la Communauté d'agglomération du Cotentin, et deux registres subsidiaires à la mairie de Portbail-sur-mer et à la mairie déléguée de Denneville, comme en matière d'enquête publique.

A l'issue du délai de la mise à disposition du public, le maire de Portbail-sur-mer transmettra sans délai les registres clôturés et signés au Président de la Communauté d'agglomération du Cotentin. Celui-ci en présentera le bilan devant le conseil communautaire qui en délibérera et adoptera, par délibération motivée, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées, de la commune nouvelle de Portbail-sur-mer ainsi que les observations du public déposées sur les registres ou directement transmises à la Communauté d'agglomération du Cotentin par courrier postal.

Pour votre information, le calendrier de cette procédure de modification simplifiée du PLU de Denneville pourrait être, le cas échéant, celui-ci :

- 20 décembre 2018 conseil communautaire..... *définition des modalités de mise à disposition du public ;*
- Janvier - février 2019..... *mise à disposition du public ;*
- Mars - avril 2019 conseil communautaire..... *examen approbation modification simplifiée du PLU.*

Délibération

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article 5216-5 I 2° portant compétence de la Communauté d'agglomération en plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les dispositions des articles L. 153-45 à L. 153-48 relative à la modification simplifiée du PLU ;

Vu le PLU de la commune de Denneville approuvé le 29 décembre 2016 ;

Vu l'arrêté n°45/2018 du 25 septembre 2018 prescrivant la modification simplifiée du PLU de Denneville ;

Vu l'exposé des motifs susvisé ;

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement de l'espace,

Le conseil communautaire a délibéré (Pour : 189 - Contre : 0 - Abstentions : 6) pour :

- **Décider** d'organiser la mise à disposition du public du projet de la 1ère modification simplifiée du PLU de Denneville pendant un mois accompagné des avis émis par les personnes publiques associées et la commune nouvelle de Portbail-sur-Mer selon les modalités suivantes :
 - Ouverture d'un registre principal coté et paraphé par le Président de communauté d'agglomération du Cotentin, tenu à la disposition du public au siège de l'établissement public communautaire 8 rue des Vindits à Cherbourg-en-Cotentin ;
 - Ouverture d'un registre subsidiaire à la mairie de Portbail-sur-Mer à l'adresse 2 rue Lechevalier 55 580 Portbail-sur-Mer, coté et paraphé par le maire ;
 - Ouverture d'un registre subsidiaire à la mairie déléguée de Denneville, 3 la Grande Rue Denneville - 50580 Portbail-sur-Mer, coté et paraphé par le maire délégué ;
- **Dire** que la période de mise à disposition du public susvisée sera effectuée aux horaires habituels d'ouverture au public du siège de la Communauté d'agglomération du Cotentin, de la mairie de Portbail-sur-Mer et de la mairie déléguée de Denneville ;
- **Dire** que les modalités de mise à disposition du public ainsi définies par le conseil communautaire seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition du public ;
- **Autoriser** le Président, le Vice-président ou le Conseiller délégué à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

- **Dire** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Caen (Calvados) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.
- **Dire** que le Président et le Directeur Général des Services de la Communauté d'Agglomération seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

LE PRESIDENT,

Jean-Louis VALENTIN

Acte rendu exécutoire
après réception en Sous-Préfecture

le : 28/12/2018
et publication ou notification
du : 21/12/2018



Arrêté n°45/2018

ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT

OBJET : prescription de la modification simplifiée du PLU de Denneville

Le Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,

- Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L 153-48 relatifs à la procédure de modification de droit commun et de modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) ;
- Vu le PLU de la commune de Denneville approuvé le 29 décembre 2016 ;
- Vu l'arrêté préfectoral en date du 04 novembre 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération du Cotentin issue de la fusion des communautés de communes de Douve et Divette, des Pieux, de la Côte des Isles, de la Vallée de l'Ouve, de Cœur du Cotentin, de la région de Montebourg, du Val de Saire, du canton de Saint-Pierre-Eglise, de la Saire et de l'extension aux communes nouvelles de Cherbourg-en-Cotentin et de la Hague ;
- Vu la délibération n°31/2017 en date du 7 septembre 2017 du Conseil Municipal de la commune de Denneville sollicitant la Communauté d'Agglomération du Cotentin pour engager une procédure de modification du PLU ;
- Vu l'arrêté n°031/2018 en date du 15 mars 2018 portant délégation de fonctions et de signature à Madame Yveline DRUEZ, 3^{ème} vice-présidente ;
- Vu le dossier de modification simplifiée du PLU de Denneville établi à ma demande par les services et relatif à :
 - la modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
 - la modification des règles applicables à la hauteur des constructions ;
 - la modification des règles applicables à l'aspect extérieur des constructions ;
 - des précisions apportées quant au gabarit des annexes ;
 - la mise en conformité du règlement littéral avec la loi littoral en zone agricole et naturelle ;
 - au toilettage du glossaire et définitions communes aux zones ;
 - au toilettage du règlement.
- Considérant que ces modifications n'ont pas pour effet :
 - De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU dont elles ne modifient pas l'économie ;
 - de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 - de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Considérant qu'en application des dispositions de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme, ce projet de modification du PLU relève de la procédure de modification simplifiée du PLU car il n'a pas pour effet de :
 - majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

Acte rendu exécutoire
après réception en Sous-Préfecture
le : 28/12/2018
et publication ou notification
du : 21/12/2018

Page 1 | 3

Délibération n° DEL2018_249

- o de diminuer ces possibilités de construire ;
 - o de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
 - o et que de plus cette modification ne concerne pas la politique locale de l'habitat
- **Considérant** que la modification ne contient pas de disposition emportant de nouvelles extensions de l'urbanisation autres que celles définies par le PLU en vigueur. Partant, elles ne modifient pas l'étendue des zones urbaines et à urbaniser réputées conformes avec les dispositions susvisées de la loi littoral et justifiées au sein du rapport de présentation du PLU.
 - **Considérant** par ces motifs que ce projet se situe en dehors des cas mentionnés à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme où une procédure de modification avec enquête publique est requise ;
 - **Considérant** qu'en application des articles L 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée sera notifié au préfet et aux personnes publiques associées (mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme) et au Maire de la commune de Denneville avant sa mise à disposition du public et que le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier mis à la disposition du public ;

ARRETE

ARTICLE 1 : Une procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de Denneville est engagée en application des dispositions de l'article L 153-45 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 : Le projet de modification simplifiée portera sur

- la modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
 - la modification des règles applicables à la hauteur des constructions ;
 - la modification des règles applicables à l'aspect extérieur des constructions ;
 - des précisions apportées quant au gabarit des annexes ;
 - la mise en conformité du règlement littoral avec la loi littoral en zone agricole et naturelle ;
 - au toilettage du glossaire et définitions communes aux zones ;
 - au toilettage du règlement ;
- tels que présentés dans le dossier annexé au présent arrêté.

ARTICLE 3 : Le projet sera notifié au Préfet de la Manche, au Maire de Denneville et aux personnes publiques associées avant sa mise à disposition du public.

ARTICLE 4 : Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations qui seront enregistrées et conservées.

ARTICLE 5 : Les modalités de la mise à disposition du public seront précisées par le conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

ARTICLE 6 : A l'issue de la mise à disposition, le Président en présentera le bilan devant le conseil communautaire qui en délibérera ; le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public sera approuvé par délibération motivée du Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

ARTICLE 7 : Conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et à la mairie

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché en préfecture le 28/12/2018

ID : 050-200067205-20210707-DEL2021_088-DE

ID : 050-200067205-20181228-DEL2018_249-DE

de Denneville durant un délai d'un mois - Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, le 25/09/2018

Pour le Président et par délégation

La Vice-Présidente Déléguée



Yveline DRUEZ

Pièce jointe :

Dossier du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune Denneville.

Acte rendu exécutoire
après réception en Sous-Préfecture
le : 01/10/2018
et publication ou notification
du : 02/10/2018

PLU

PLAN LOCAL
D'URBANISME

Envoyé en préfecture le 07/07/2021
Envoyé en préfecture le 28/12/2018
Reçu en préfecture le 07/07/2021
Reçu en préfecture le 28/12/2018
Affiché le
ID : 050-200067205-20210707-DEL2021_088-DE
ID : 050-200067205-20181228-DEL2018_249-DE



Commune de Denneville

1^{ère} MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Dossier de mise à disposition du public

Acte rendu exécutoire
après réception en Sous-Préfecture
le : 01/10/2018
et publication ou notification
du : 02/10/2018

Modification simplifiée du PLU de la commune de Denneville

MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Composition du dossier

MODIFICATIONS PROJETEES

1. Pièce n°1 : Note de présentation
2. Pièce n°2 : Règlement en vigueur
3. Pièce n°3 : Règlement modifications projetées

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU COMMUNE DE DENNEVILLE

Pièce n° 1 - Note de présentation

Dossier de mise à disposition du public

Modification simplifiée du PLU de la commune Denneville

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| NOTE DE PRESENTATION..... | 5 |
| PRESENTATION DE LA MODIFICATION PROJETEE DU PLU | 5 |
| 1. Modification des règles d’implantation des constructions | 5 |
| 2. Modification des règles applicables à la hauteur des constructions | 12 |
| 3. Modification des règles applicables à l’aspect extérieur des constructions..... | 12 |
| 4. Précisions apportées quant au gabarit des annexes | 12 |
| 5. Mise en conformité du règlement littéral avec la loi littoral en zone agricole et naturelle 13 | |
| 6. Toilettage du glossaire et définitions communes aux zones..... | 14 |
| 7. Toilettage du règlement | 14 |
| JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU..... | 14 |
| COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DU PAYS DU COTENTIN ET LE PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU PLU EN VIGUEUR..... | 15 |

NOTE DE PRESENTATION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune Denneville a été approuvé par le conseil municipal le 29 décembre 2016. Le PLU est entré en vigueur le 12 janvier 2017.

Depuis la date de son approbation ce document d'urbanisme n'a pas connu d'évolution.

Suivant les dispositions du code de l'urbanisme issues de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme, le PLU peut le cas échéant être modifié selon la procédure de modification simplifiée quand le projet :

- majore de moins de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas les possibilités de construire ;
- ne réduit pas une zone urbaine ou à urbaniser.
- ou ne concerne pas la politique locale de l'habitat en cas de PLU valant programme local de l'habitat ;
- a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

Présentation de la modification projetée du PLU

Le projet de modification simplifiée du PLU Denneville concerne le règlement littéral et porte sur :

1. l'adaptation des règles d'implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
2. la suppression dans le règlement littéral de dispositions réglementaires non conformes à la loi littoral en zone agricole A et naturelle N ;
3. la complétude du glossaire des termes du règlement littéral et modification des règles applicables à l'aspect extérieur des constructions ;
4. le toilettage des dispositions en non correspondance avec les articles ou intitulés des articles du règlement littéral ;
5. mise en conformité du règlement littéral avec la loi littoral ;
6. toilettage du glossaire et définitions communes aux zones ;
7. toilettage du règlement.

Ces modifications n'ont pas pour effet de modifier les autres documents du PLU.

1. Modification des règles d'implantation des constructions

1.1. Finalités de l'article 5 :

- Principes

Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ont une finalité «urbanistique». Elles constituent l'une des composantes du règlement qui contribuent à modeler la forme urbaine et partant le paysage de la commune. L'implantation des constructions, à l'alignement ou en retrait de celui-ci, va en effet directement «impacter» l'apparence du tissu urbain, tel qu'il est, à partir des endroits accessibles au public (en particulier les rues).

Ainsi l'obligation d'implantation en retrait par rapport à l'alignement permet la création d'espaces verts entre les rues et les constructions, soit spontanément, soit par la prescription d'exigences en matière de plantations, au titre de l'article 12 du règlement.

Un tel recul permet également une hiérarchie dans l'aspect des rues, donc une différenciation des tissus en fonction de leur vocation générale. En particulier, on peut opposer ainsi les rues «vertes» des quartiers périurbains à celles (très minérales) des centres de ville. Naturellement, la réflexion préalable à la détermination de ces prescriptions est nourrie par la prise en compte des caractéristiques du territoire concerné.

Un tel recul permet également une hiérarchie dans l'aspect des rues, donc une différenciation des tissus en fonction de leur vocation générale. En particulier, on peut opposer ainsi les rues «vertes» des quartiers périurbains à celles (très minérales) des centres de ville.

Naturellement, la réflexion préalable à la détermination de ces prescriptions caractéristiques du territoire concerné.

Dans un milieu déjà urbanisé, il appartient aux auteurs du PLU d'apprécier s'il convient de conforter le paysage existant ou s'il est préférable de tenter de l'influencer en édictant des prescriptions prenant, plus ou moins, le contre-pied de ce qui s'est fait (tout en sachant, qu'en toute hypothèse, ces dernières n'auront d'incidence que sur les constructions à venir).

Dans les zones urbaines peu bâties, ainsi que dans les zones à urbaniser, il y a lieu pour eux d'inventer le paysage urbain. Il leur faudra toutefois utiliser leur liberté d'inventer en ne perdant pas de vue que le quartier nouveau aura vocation à se greffer sur l'urbanisation existante.

1.2. *Projet de modification*

Les auteurs du PLU après avoir caractérisé les éléments de paysage de la commune et les mesures attachées à leur protection en ce qui concerne le patrimoine naturel des haies et chemin et le bâti traditionnel (puits et calvaires)¹, ont opté pour :

- la mise en valeur des caractéristiques de chaque zone et favoriser une urbanisation cohérente avec l'existant ;
- la simplification des règles d'implantation des constructions en zone urbaine et un retour à des formes urbaines moins consommatrices d'espaces en zone urbaine ainsi qu'en zone à urbaniser.

Le règlement applicable à ces secteurs dispose en effet que :

« En secteurs Ua, Ub, Ut :

Les constructions devront être implantées :

- *À l'alignement de fait lorsque celui-ci existe,*
- *À défaut d'un alignement de fait existant, selon un retrait compris entre 1 et 5 mètres de l'alignement des voies, sous réserve de réaliser une façade d'une hauteur suffisante, en alignement de la voie, pour assurer l'aspect de continuité de l'alignement sur rue.*

En tous secteurs (Ua, Ub, Ue, Ut):

- *Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne ainsi qu'à la sécurité routière ».*

Or, depuis l'entrée en vigueur du PLU le 12 janvier 2017, l'exercice de l'urbanisme au quotidien par la commune à travers l'instruction des actes d'application du droit des sols a permis de constater que les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'étaient pas adaptées à la morphologie de la zone urbaine U aussi bien dans les secteurs Ua du bourg et Ub de la plage.

Il y a lieu de constater en effet que l'implantation des constructions à l'intérieur des zones concernées est très irrégulière comme le démontre les documents graphiques ci-dessous aussi bien dans le secteur le secteur du bourg que dans le secteur de la plage où l'on observe des reculs allant de 0 à 15 mètres voire au-delà notamment en front de mer rue André Pelca.

¹ Cf. les éléments de paysage à protéger page 155 du rapport de présentation du PLU (pièce n°1)

URBANISME

Délimitation d'une bande de 15 mètres de retrait des voies publiques



Légende

- Constructions
- Zonage du PLU
- Parcelles cadastrales
- Zone de 15 mètres

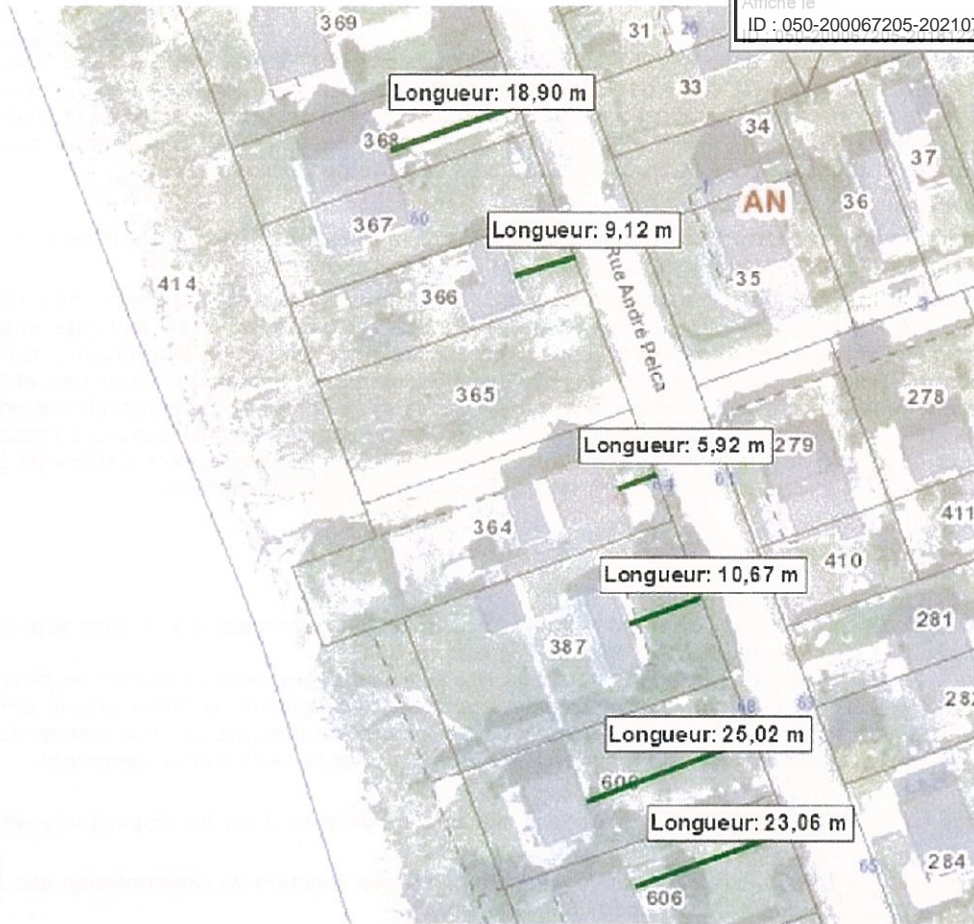
Implantation de constructions par rapport aux voies secteur du bourg

URBANISME

Délimitation d'une bande de 15 mètres de retrait des voies publiques



Implantation de constructions par rapport aux voies secteur de la plage



Implantation des constructions rue André Pelca vue aérienne rapprochée illustrée en images



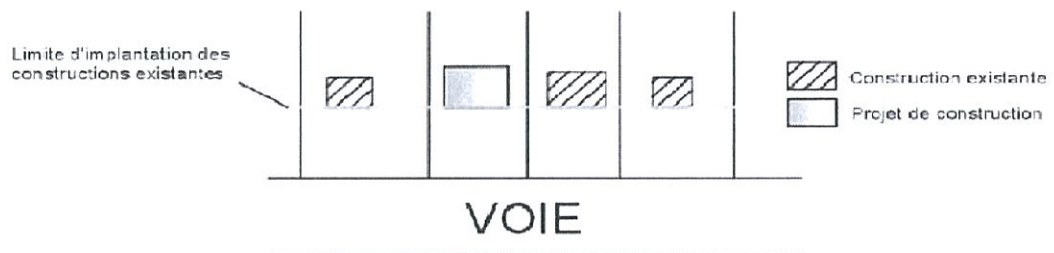
Ramener l'ensemble des constructions soit à l'alignement de fait lorsqu'il existe soit dans une bande allant de 1 à 5 mètres par rapport à la voie peut créer des décalages importants non justifiés. Par ailleurs, cette disposition peut avoir pour effet de favoriser des densifications non opportunes dans le secteur urbanisé de la plage, secteur le plus important par son étendue à l'intérieur des espaces proches du rivage dont l'urbanisation doit être limitée en application des dispositions de la loi littoral (art. L. 121-13 du code de l'urbanisme).

Il y a également lieu de se préoccuper de :

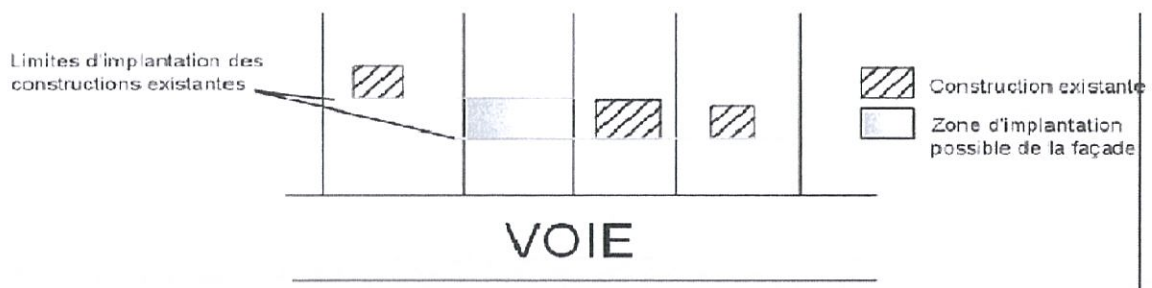
- l'implantation des constructions annexes non reliées à la construction principale notamment sur les terrains de grande taille, dans une perspective d'utilisation économe des sols ;
- des projets d'ensemble type permis groupés, lotissement ZAC en proposant des règles ouvertes à l'expression de compositions urbaines variées adoptées à la faveur d'un dialogue entre constructeurs aménageurs et l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation d'urbanisme. Ce type d'opération d'ensemble donne généralement lieu à un urbanisme négocié entre la commune d'une part et les constructeurs et aménageurs d'autre part, portant notamment sur la mise en œuvre de compositions urbaines obéissant à plusieurs impératifs comme par exemple l'exposition optimale des constructions à l'ensoleillement, mais aussi la recherche de continuité urbaine avec le tissu existant, le relief autant d'éléments qui contribuent à l'invention du paysage urbain appelé à se greffer sur l'urbanisation existante.

Par ces motifs il est proposé de :

- Définir les règles d'évaluation du retrait des constructions par rapport aux voies applicables à l'article 5 de toutes les zones du PLU (A, N, U et AU) comme suit :
 - *Le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction, exception faite des saillies traditionnelles (*) et éléments architecturaux inhérents au gros œuvre des bâtiments par rapport au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise concernée.*
- compléter l'article 5 du règlement applicable en zone urbaine U par les dispositions suivantes :
 - *Les constructions principales doivent s'implanter en fonction de l'implantation des constructions principales existantes du même côté de la voie.*
 - *Si les constructions principales voisines ont un recul uniforme, la distance de retrait doit être identique au recul constaté.*

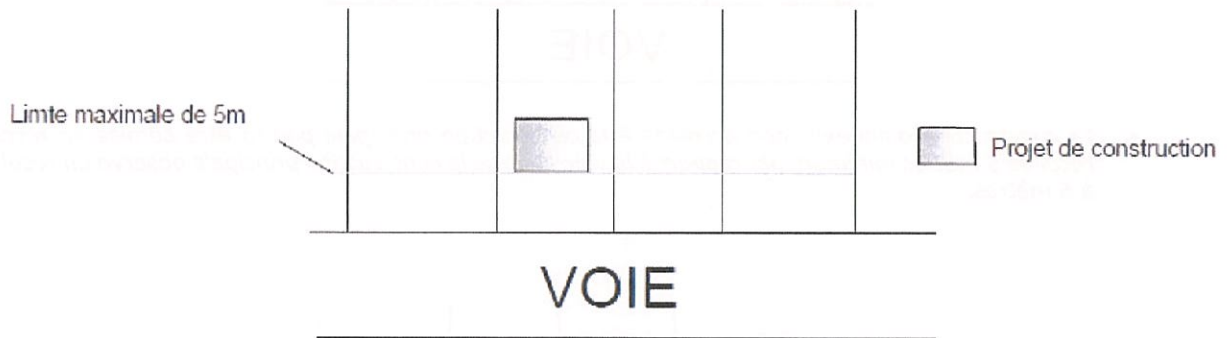


- *Si les constructions principales voisines présentent des reculs différents, la distance de retrait doit être identique à l'un des reculs constatés ou comprise entre les deux.*

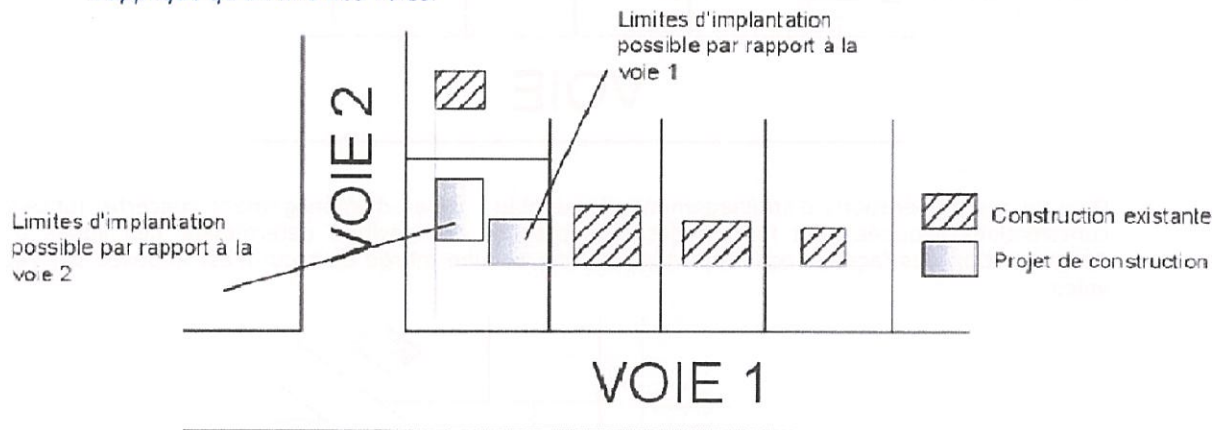


voir Glossaire

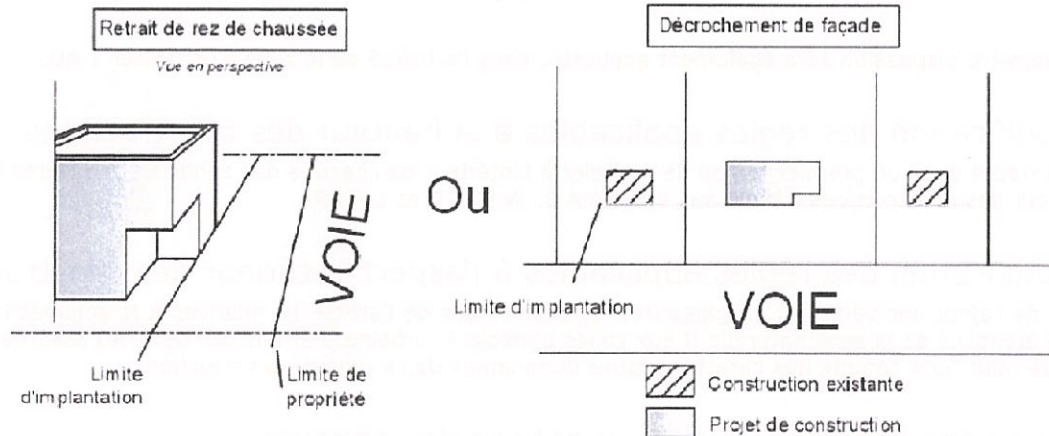
- *Lorsqu'il n'existe pas de construction de référence, les constructions doivent s'implanter d'une manière homogène avec une distance maximale de 5 m de l'alignement, sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne ainsi qu'à la sécurité routière.*



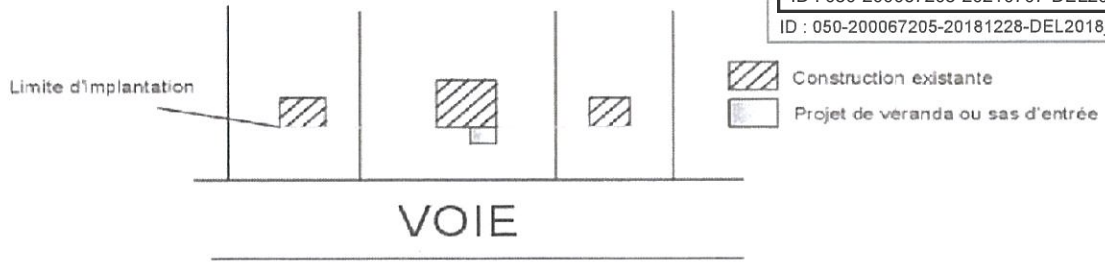
- *En cas d'extension, le recul observé par les constructions existantes est applicable à leur extension.*
- *Si deux voies bordent une parcelle sur des limites non contiguës, cette distance maximale ne s'applique qu'à l'une des voies.*



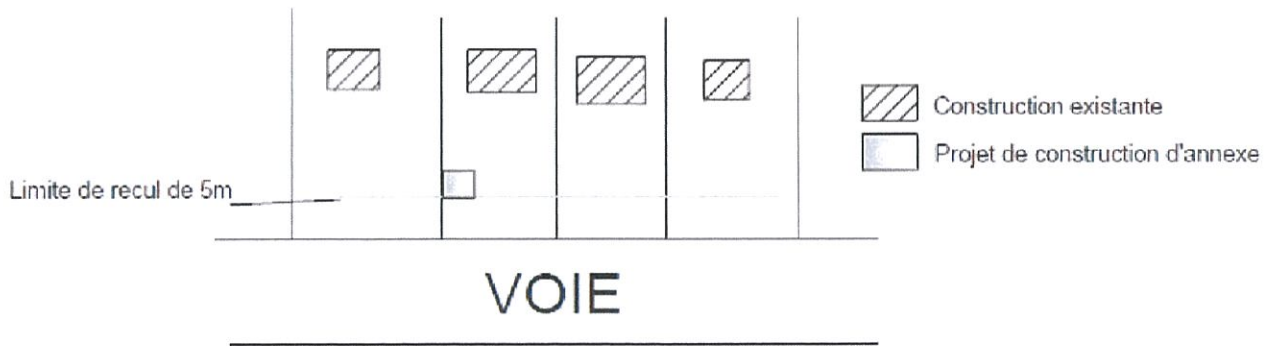
- *La réalisation de décrochements de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil sont autorisés.*



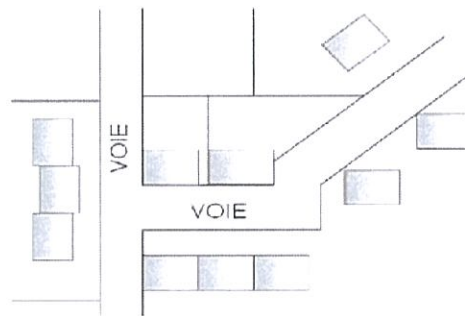
- *Les vérandas et sas d'entrée vitrés sont seuls admis accolés à l'avant de la construction principale.*



- La construction d'annexes non accolées à la construction principale pourra être admise en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à la voie lorsque la construction principale observe un recul supérieur à 5 mètres.



- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble : zones d'aménagement concerté, lotissements ou constructions groupées qui font l'objet d'un plan de composition déterminant des lignes ou bandes d'implantation des façades par rapport aux voies, aucune marge de recul n'est imposée par rapport aux voies.



Cette dernière disposition sera également applicable dans l'article 5 de la zone à urbaniser 1 AU.

2. Modification des règles applicables à la hauteur des constructions

Il est proposé dans un premier temps de rappeler à l'intérieur de chacune des zones les modalités d'évaluation de la hauteur des constructions définie aux articles A 9, N 9, U 9 et 1 AU 9.

3. Modification des règles applicables à l'aspect extérieur des constructions

Du fait de l'ajout des vérandas au glossaire, les dispositions de l'article 10 relatives à la volumétrie des vérandas ont été étendues de la zone naturelle N aux zones agricole A, urbaine U et à urbaniser 1 AU assortie d'un renvoi au glossaire pour tenir compte des caractéristiques dominantes de ce type de construction.

4. Précisions apportées quant au gabarit des annexes

Comme les constructions annexes type garage, et abri de jardin qui ne sont pas reliées à la construction principale ne sont pas réglementées, il est proposé d'en limiter la surface à 30 m² (art. U 2 et 1 AU 2) et la hauteur à 4 m (art. U 9 et 1AU 9) hors tout pour éviter des densifications et des usages ne correspondant pas à leur affectation.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans la zone agricole A et dans la zone naturelle N. Les constructions non accolées à une construction existante sont considérées suivant une jurisprudence constante comme constitutives d'extension de l'urbanisation non conforme à la loi littoral.

5. Mise en conformité du règlement littoral avec la loi littoral en zone agricole et naturelle

Zone agricole A

Il est proposé la suppression dans l'intitulé de la zone agricole A de la présentation des dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, portant délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages au motif :

- d'une part que le PLU ne contient pas de hameau nouveau intégré l'environnement délimité en application des dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme ;
- d'autre part que ce type d'occupation et d'utilisation des sols qui n'est pas constitutive de village ou d'agglomération correspond à une forme d'extension de l'urbanisation non conforme à la loi littoral (art. L.121-8) en l'absence d'hameau nouveau intégrés à l'environnement

Ensuite, il est proposé article A 2 :

- de compléter les dispositions applicables aux constructions agricoles admises en zone agricole, en dehors des espaces urbanisés, en intégrant les conditions exprimées aux articles :
 - L. 121-10 et concernant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;
 - et L. 121-11 relative à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles,
- la suppression de la disposition autorisant les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole et destinée aux personnes dont la présence est nécessaire à l'activité de cette exploitation car elle est constitutive d'extension de l'urbanisation non conforme aux dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme qui dispose que l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ;
- la suppression de la disposition autorisant les extensions des constructions existantes à usage d'habitations (y compris les logements d'exploitants agricoles) qui est précisée dans le dernier paragraphe de l'article A 2.

Par voie de conséquence, il est proposé la suppression des dispositions portant conditions d'occupation et d'utilisation du sol applicables aux constructions nouvelles à usage d'habitation exprimées aux articles A 5 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et A 9 relatives à la hauteur des constructions en redéployant les dispositions maintenues relatives à la hauteur des constructions existantes.

Enfin les dispositions placées sous l'intitulé de l'article A 8 emprise au sol applicables à l'extension des constructions sont supprimées car elles répètent une disposition qui figure à l'article 2, de plus leur maintien à l'article 8 est inapproprié.

Zone naturelle N

Il est proposé à l'article N 2 :

- de compléter les dispositions applicables aux constructions agricoles admises en zone naturelle, en dehors des espaces urbanisés, en intégrant les conditions exprimées aux articles :
 - L. 121-10 et concernant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;
 - et L. 121-11 relative à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles,

Par voie de conséquence, il est proposé la suppression des dispositions portant conditions d'occupation et d'utilisation du sol applicables aux constructions nouvelles à usage d'habitation exprimées aux articles N 5 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et N 9 relatives à la hauteur des constructions en redéployant les dispositions maintenues relatives à la hauteur des constructions existantes.

Enfin les dispositions placées sous l'intitulé de l'article N 8 emprise au sol applicables à l'extension des constructions sont supprimées car elles répètent une disposition qui figure à l'article 2, de plus leur maintien à l'article 8 est inapproprié.

6. Toilettage du glossaire et définitions communes aux

Il est proposé, en s'appuyant sur les définitions du lexique national² d'ajouter et ou de compléter le glossaire par des termes utilisées dans le règlement aux fins d'en préciser la portée.

Il s'agit des termes suivants :

- Accès privatif,
- Annexe,
- Attique,
- Saillies traditionnelles,
- Vérandas,
- Voies publiques qui intègre la définition d'emprise publique qui figure au règlement du PLU en vigueur

7. Toilettage du règlement

Articles A 4, N 4, U 4, 1 AU 4 portant conditions de desserte des terrains par les réseaux publics : la disposition en vigueur applicable aux réseaux d'eaux pluviales portant obligation d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort des risques de remontées des nappes phréatiques qui concerne les réseaux d'assainissement collectif est déplacée sous la rubrique Assainissement des eaux usées.

Articles U 6 et 1 AU 6 portant conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif : la disposition dérogatoire est précisée.

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Les modifications projetées concernent :

- les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies des secteurs d'extension des zones agglomérées du centre-bourg Ua et de la plage Ub du règlement écrit du PLU de Denneville ;
- les précisions apportées par rapport à la définition des règles de hauteur, au gabarit des annexes (suivant leur hauteur et surface),
- la mise en conformité des dispositions du règlement littéral du PLU de Denneville avec la loi littoral,
- le toilettage du glossaire et du règlement littéral.

Suivant leur nature, ces modifications n'ont pas pour effet :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU dont elles ne modifient pas l'économie ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

De plus, conformément aux dispositions de l'article L. 153-41 et L. 153-45 du code de l'urbanisme, elles n'ont pas pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer les possibilités de construire ;

² Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

- réduire une zone urbaine ou à urbaniser ;
- et ne concerne pas la politique locale de l'habitat.

Par ces motifs la modification projetée peut être effectuée par mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée définie aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du code de l'urbanisme.

COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL, LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DU PAYS DU COTENTIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU PLU EN VIGUEUR

Le territoire de la commune de Denneville riverain de la mer, est soumis aux dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi littoral ». La loi littoral a été intégrée au code de l'urbanisme aux articles L. 121-1 et suivants. De manière synthétique, la loi vise plusieurs objectifs en matière de protection du littoral et définit pour cela des conditions au développement de l'urbanisation le long des côtes. C'est ainsi que la détermination des capacités d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser doit tenir compte de la préservation des espaces et milieux (dunes, zones humides,...).

Le principe est posé que l'extension de l'urbanisation doit être réalisée soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être justifiée et motivée selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme à un schéma de cohérence territoriale (SCoT).

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres minimum. Cette interdiction ne s'applique pas pour des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, ainsi que pour les installations, constructions, aménagements de voies nécessaires au fonctionnement des services publics portuaires.

L'organisation spatiale de l'urbanisation doit comporter des coupures d'urbanisation présentant une homogénéité physique et une certaine autonomie de fonctionnement. L'étendue de ces coupures doit être suffisante pour permettre leur gestion et assurer leur pérennité.

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le PLU.

Les nouvelles routes de transit sont situées à plus de 2000 m du rivage, sauf contraintes liées à la configuration des lieux.

Le PLU doit classer en espaces boisés les parcs et espaces boisés les plus significatifs de la commune après consultation de la commission départementale des sites.

La modification projetée du PLU de Denneville, telle que présentée, ne contient pas de disposition emportant de nouvelles extensions de l'urbanisation autres que celles définies par le PLU en vigueur. Partant, elles ne modifient pas l'étendue des zones urbaines et à urbaniser réputées conformes avec les dispositions susvisées de la loi littoral et justifiées au sein du rapport de présentation du PLU.

Le territoire de la commune de Denneville est couvert par le **Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays du Cotentin**, approuvé le 12 avril 2011 par le syndicat du SCoT du Pays du Cotentin.

Le document d'orientations générales du SCoT comprend 4 parties portant sur :

- Partie 1 : une stratégie économique valorisant l'ensemble du territoire, consacrée aux modalités d'organisation et de redéploiement des activités économiques suivant les dynamiques à l'œuvre par secteurs et pôles ;
- Partie 2 : l'organisation du développement du territoire par rapport aux flux (mobilité déplacements et infrastructures) au développement résidentiel (sa spatialisation sa densification, sa diversification) à l'aménagement commercial (en centre-ville et à en périphérie intégrant les modalités d'accès au commerce), les grands équipements et services ;
- Partie 3 : la gestion de l'environnement à travers la protection et la valorisation des pôles de biodiversité de la trame bleue et de la trame, la préservation des ressources environnementales (eau), la maîtrise des pollutions et des nuisances (assainissement, gestion des eaux pluviales, bruit) la prévention et la maîtrise des risques naturels et technologiques ;
- Partie 4 : la gestion du paysage et développement urbain à travers la prise en compte du grand paysage du littoral à l'arrière-pays (cônes de vue, coupures d'urbanisation, entrées de ville, etc.), le développement équilibré des espaces littoraux, un mode de développement urbain global de qualité (urbanisation préférentielle dans le tissu urbain et en continuité, création d'un maillage viaire et bocager équilibré, la qualification des espaces publics, l'approche environnementale de l'urbanisme) ;

La modification projetée du PLU de Denneville, telle que présentée, est en cohérence avec les orientations susvisées du SCoT du Pays du Cotentin applicables à la gestion du paysage au développement urbain.

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché en préfecture le 28/12/2018



ID : 050-200067205-20210707-DEL2021_088-DE

ID : 050-200067205-20181228-DEL2018_249-DE

Par ces motifs le projet de modification du PLU de Denneville est compatible avec les orientations de la politique
consacrée à la gestion du paysage et au développement urbain portées par le SCoT du pays du Cotentin.

Les modifications projetées notamment celles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies,
constitutives de la morphologie urbaine sont en cohérence avec les orientations du **projet d'aménagement et de
développement durables (PADD) du PLU** portant :

- poursuite du développement équilibré associant un accueil de population maîtrisé et une offre en équipements et services de proximité adaptée ;
- préservation de la qualité de vie à Denneville et sa richesse paysagère, tout en organisant les conditions de son développement

De ce fait elles sont compatibles avec le PADD et n'en modifient pas l'économie.

PLU

PLAN LOCAL
D'URBANISME



leCotentin
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Commune de Denneville

1^{ère} MODIFICATION SIMPLIFIEE du PLU de la commune de Denneville

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Composition du dossier

1. Pièce n°1 : Note de présentation
2. Pièce n°2 : Règlement avec modifications projetées

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| PIECE N° 1 : NOTE DE PRESENTATION | 4 |
| PRESENTATION DE LA MODIFICATION PROJETEE DU PLU..... | 5 |
| 1. Modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | 6 |
| 2. Modification des règles applicables à la hauteur des constructions | 11 |
| 3. Modification des règles applicables à l'aspect extérieur des constructions | 12 |
| 4. Précisions apportées quant au gabarit des annexes..... | 12 |
| 5. Mise en conformité du règlement littéral avec la loi littoral en zone Agricole et Naturelle 13 | |
| 6. Toilettage du glossaire et définitions communes aux zones | 16 |
| 7. Toilettage du règlement | 17 |
| JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU..... | 18 |
| COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL, LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DU PAYS DU COTENTIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU PLU EN VIGUEUR | 19 |
| PIECE N° 2 : REGLEMENT AVEC MODIFICATIONS PROJETEES | 21 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES | 25 |
| ZONE A | 26 |
| ARTICLE A.2..... | 28 |
| ARTICLE A.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES | 29 |
| ARTICLE A.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS | 30 |
| ARTICLE A.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES | 30 |
| ARTICLE A.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE..... | 31 |
| ARTICLE A.8– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... | 31 |
| ARTICLE A.9..... | 32 |
| ARTICLE A.10– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS..... | 32 |
| ZONE N | 36 |
| ARTICLE N.1..... | 37 |
| ARTICLE N.2..... | 38 |
| ARTICLE N.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS..... | 39 |
| ARTICLE N.5– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES..... | 40 |
| ARTICLE N.8– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... | 41 |
| ARTICLE N.9..... | 41 |
| ARTICLE N.10..... | 42 |
| ARTICLE N.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES..... | 44 |
| ARTICLE N.14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AU CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE | |

D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ZONE U

ARTICLE U.146

ARTICLE U.247

ARTICLE U.4 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**48

ARTICLE U.549

ARTICLE U.649

ARTICLE U.749

ARTICLE U.850

ARTICLE U.950

ARTICLE U.10 **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**51

ARTICLE U.11 **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**52

ARTICLE U.12 **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**52

ARTICLE U.13 **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**53

ZONE 1AU

ARTICLE 1AU.3 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**56

ARTICLE 1AU.4 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**57

ARTICLE 1AU.557

ARTICLE 1AU.6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**58

ARTICLE 1AU.7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**58

ARTICLE 1AU.8 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**58

ARTICLE 1AU.959

ARTICLE 1AU.10 **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**60

ARTICLE 1AU.11 **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**62

Pièce n ° 1 : Note de présentation

La présente note a pour objet de présenter les ajustements réglementaires proposés par la modification simplifiée n°1 du PLU de Denneville.

Présentation de la modification projetée du PLU

Le projet de modification simplifiée du PLU Denneville concerne le règlement littéral et porte sur :

1. l'adaptation des règles d'implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
2. la modification des règles applicables à la hauteur des constructions ;
3. la modification des règles applicables à l'aspect extérieur des constructions ;
4. l'apport de précisions quant au gabarit des annexes ;
5. la mise en conformité du règlement littéral avec la loi littoral ;
6. le toilettage du glossaire et des définitions communes aux zones ;
7. le toilettage du règlement concernant les dispositions dérogatoires pour les services publics et d'intérêt collectif et concernant l'étanchéité des canalisations ;

Ces modifications n'ont pas pour effet de modifier les autres documents du PLU.

1. Modification des règles d'implantation des constructions et emprises publiques

1.1. Finalités de l'article 5 :

- *Principes*

Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ont une finalité «urbanistique». Elles constituent l'une des composantes du règlement qui contribuent à modeler la forme urbaine, et partant de là le paysage de la commune. L'implantation des constructions, à l'alignement ou en retrait de celui-ci, va en effet directement «impacter» l'apparence du tissu urbain, tel qu'il est, à partir des endroits accessibles au public (en particulier les rues).

Ainsi l'obligation d'implantation en retrait par rapport à l'alignement permet la création d'espaces verts entre les rues et les constructions, soit spontanément, soit par la prescription d'exigences en matière de plantations, au titre de l'article 12 du règlement.

Un tel recul permet également une hiérarchie dans l'aspect des rues, donc une différenciation des tissus en fonction de leur vocation générale. En particulier, on peut opposer ainsi les rues « vertes » des quartiers périurbains à celles (très minérales) des centres de ville.

Naturellement, la réflexion préalable à la détermination de ces prescriptions est nourrie par la prise en compte des caractéristiques du territoire concerné.

Dans un milieu déjà urbanisé, il appartient aux auteurs du PLU d'apprécier s'il convient de conforter le paysage existant ou s'il est préférable de tenter de l'influencer en édictant des prescriptions prenant, plus ou moins, le contre-pied de ce qui s'est fait (tout en sachant, qu'en toute hypothèse, ces dernières n'auront d'incidence que sur les constructions à venir).

Dans les zones urbaines peu bâties, ainsi que dans les zones à urbaniser, il y a lieu pour eux d'inventer le paysage urbain. Il leur faudra toutefois utiliser leur liberté d'inventer en ne perdant pas de vue que le quartier nouveau aura vocation à se greffer sur l'urbanisation existante.

1.2. *Projet de modification*

Les auteurs du PLU après avoir caractérisé les éléments de paysage de la commune et les mesures attachées à leur protection en ce qui concerne le patrimoine naturel des haies et chemin ainsi que le bâti traditionnel (puits et calvaires)¹, ont opté pour :

- la mise en valeur des caractéristiques de chaque zone et favoriser une urbanisation cohérente avec l'existant ;
- la simplification des règles d'implantation des constructions en zone urbaine et un retour à des formes urbaines moins consommatrices d'espaces en zone urbaine ainsi qu'en zone à urbaniser.

Le règlement applicable à ces secteurs dispose en effet que :

« En secteurs Ua, Ub, Ut :

Les constructions devront être implantées :

- À l'alignement de fait lorsque celui-ci existe,
- À défaut d'un alignement de fait existant, selon un retrait compris entre 1 et 5 mètres de l'alignement des voies, sous réserve de réaliser une façade d'une hauteur suffisante, en alignement de la voie, pour assurer l'aspect de continuité de l'alignement sur rue.

En tous secteurs (Ua, Ub, Ue, Ut):

- Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne ainsi qu'à la sécurité routière ».

¹ Cf. les éléments de paysage à protéger page 155 du rapport de présentation du PLU

Or, depuis l'entrée en vigueur du PLU le 12 janvier 2017, **l'exercice de la commune à travers l'instruction des actes d'application du droit des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'étaient pas adaptées à la morphologie de la zone urbaine U, aussi bien dans les secteurs Ua du bourg et Ub de la plage.**

Il y a lieu de constater en effet que l'implantation des constructions à l'intérieur des zones concernées est très irrégulière comme le démontre les documents graphiques ci-dessous aussi bien dans le secteur du bourg que dans le secteur de la plage où l'on observe des reculs allant de 0 à 15 mètres, voire au-delà notamment en front de mer rue André Pelca.



Implantation de constructions par rapport aux voies secteur du bourg

URBANISME

Délimitation d'une bande de 15 mètres de retrait des voies publiques



Implantation de constructions par rapport aux voies secteur de la plage



Implantation des constructions rue André Pelca vue aérienne rapprochée illustrée en images



Source : Google Street View, Décembre 2020

Ramener l'ensemble des constructions soit à l'alignement de fait lorsqu'il existe, soit à l'alignement de fait lorsqu'il existe à 5 mètres par rapport à la voie peut créer des décalages importants non justifiés.

Par ailleurs, cette disposition peut avoir pour effet de favoriser des densifications non opportunes dans le secteur urbanisé de la plage, secteur le plus important par son étendue à l'intérieur des espaces proches du rivage dont l'urbanisation doit être limitée en application des dispositions de la loi littoral (art. L. 121-13 du code de l'urbanisme).

Il y a également lieu de se préoccuper de :

- **l'implantation des constructions annexes non reliées à la construction principale** notamment sur les terrains de grande taille, dans une perspective d'utilisation économe des sols ;
- **des projets d'ensemble type permis groupés, lotissement, ZAC**, en proposant des règles ouvertes à l'expression de compositions urbaines variées adoptées à la faveur d'un dialogue entre constructeurs aménageurs et l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation d'urbanisme. Ce type d'opération d'ensemble donne généralement lieu à un urbanisme négocié entre la commune d'une part et les constructeurs et aménageurs d'autre part, portant notamment sur la mise en œuvre de compositions urbaines obéissant à plusieurs impératifs comme par exemple l'exposition optimale des constructions à l'ensoleillement, mais aussi la recherche de continuité urbaine avec le tissu existant, le relief ; autant d'éléments qui contribuent à l'invention du paysage urbain appelé à se greffer sur l'urbanisation existante.

Par ces motifs il est proposé de :

- **Définir les règles d'évaluation du retrait des constructions par rapport aux voies applicables à l'article 5 comme suit :**
 - *Concernant les zones du U et AU du PLU¹ : - Le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction, exception faite des saillies traditionnelles (*) et éléments architecturaux inhérents au gros œuvre des bâtiments par rapport au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise concernée pour un retrait devant être au minimum de 3 mètres par rapport à la voie publique.*
 - *Concernant les zones A et N du PLU :- Le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction, exception faite des saillies traditionnelles et éléments architecturaux inhérents au gros œuvre des bâtiments par rapport au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise concernée pour un retrait devant être au minimum de 75m de la RD650 pour les constructions à usage d'habitation et de 35m pour celles à usages agricole, et au minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.*
- **Compléter l'article 5 du règlement applicable au sein de la zone urbaine U par les dispositions suivantes en s'inspirant des règles d'implantation des constructions prévues par le PLU de Saint-Lô d'Ourville :**
 - *Les constructions principales doivent s'implanter en fonction de l'implantation des constructions principales existantes du même côté de la voie, si cela est possible.*
 - *Des reculs différents pourront être autorisés :*
 - *en bordure des rues créées au sein de groupes d'habitations lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera ;*
 - *en cas d'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.*

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies réservées aux circulations douces.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.

Ces dispositions seront également applicables dans l'article 5 de la zone à urbaniser 1 AU, auquel est soustrait la mention aux extensions de constructions existantes.

¹ Les éléments en italique correspondent à des extraits du nouveau règlement modifié.

* voir Glossaire

2. Modification des règles applicables à la hauteur des constructions

Il est proposé de **rappeler à l'intérieur de chacune des zones les modalités d'évaluation de la hauteur des constructions** définie aux articles A 9, N 9, U 9 et 1 AU 9. La règle de précision ci-dessous sera appliquée à toutes les zones :

Les constructions doivent respecter :

- *une hauteur de façade mesurée soit au niveau de l'égout d'un toit en pente, soit au niveau supérieur de l'acrotère (*) en cas de toiture terrasse ;*
- *une hauteur au faîtage, point le plus élevé du toit.*
- *Les hauteurs des constructions ou parties de constructions sont mesurées en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de la construction et jusqu'au niveau de l'acrotère (*) ou de l'égout du toit et du faîtage.*
- *Les hauteurs de façade mesurées à l'égout du toit ou l'acrotère sont identiques. Par simplification, les hauteurs de façade applicables seront exprimées par rapport à l'égout du toit excepté dans les cas où elles sont expressément précisées.*
- *L'attique* ne constitue pas un élément de la façade.*
- *Au-dessus des limites fixées ci-après ne peuvent être édifiées que des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps, antennes, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaires etc, sous réserve des dispositions de l'article 10.*
- *Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

Il est proposé de **rappeler les règles applicables à la hauteur des extensions et des constructions de type annexes non accolées** (voir « 4. Précisions apportées quant au gabarit des annexes ») :

Concernant les zones A et N :

Concernant les extensions () des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, la hauteur au faîtage de l'extension doit être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale, ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.*

Concernant les autres zone (U et AU strict) :

La hauteur des constructions des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder une hauteur de 4 mètres hors tout.

* voir Glossaire

3. Modification des règles applicables à l'aspect extérieur des constructions

Du fait de l'ajout des vérandas au glossaire, **les dispositions de l'article 10 relatives à la volumétrie des vérandas seront étendues** de la zone naturelle N aux zones agricole A, urbaine U et à urbaniser 1 AU, assorties d'un renvoi au glossaire pour tenir compte des caractéristiques dominantes de ce type de construction. Une dérogation sera possible concernant la toiture des vérandas pour l'utilisation de simple pan et de matériaux adéquats.

Les articles 10 des zones A, N, U, 1AU seront donc complétés par la mention :

*- Les extensions de type vérandas*² devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale et, pour toutes les zones, il sera précisé que : le simple pan, et les matériaux adéquats à la construction d'une véranda sont autorisés.*

4. Précisions apportées quant au gabarit des annexes

Comme les constructions annexes type garage, et abri de jardin qui ne sont pas reliées à la construction principale ne sont pas réglementées, il est proposé d'en limiter la surface à 30 m² (art. U 2 et 1 AU 2), **la hauteur à 4 m** (art. U 9 et 1AU 9) pour éviter des densifications et des usages ne correspondant pas à leur affectation.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans la zone agricole A et dans la zone naturelle N dans la mesure où les constructions non accolées à une construction existante sont considérées, suivant une jurisprudence constante, comme constitutives d'extension de l'urbanisation non conforme à la loi littoral.

Ainsi, il sera précisé aux articles U2 et 1AU2 que seront autorisés :

La construction d'annexes non reliées à la construction principale à condition que le surface de plancher n'excède pas 30 m² et que l'emprise au sol maximale ne soit pas supérieure à 30% de l'emprise au sol de la construction principale.

Aux articles U9 et 1AU9, il sera précisé que :

La hauteur des constructions annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder une hauteur de 4 mètres hors tout.

² voir Glossaire, « extensions »

5. Mise en conformité du règlement littoral avec la loi Littoral en zone Agricole et Naturelle

Zone agricole A

Il est proposé la **suppression dans l'intitulé de la zone agricole A de la présentation des dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010** portant engagement national pour l'environnement, et concernant notamment les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement et aux secteurs de taille et de capacités limités au motif de la loi Elan modifiant l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme et supprimant la notion/le concept de hameau nouveau intégré à l'environnement. Elle permet, dans « *des secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le PLU* », la réalisation de constructions au sein du tissu bâti sous certaines conditions. Le SCoT du Cotentin en vigueur (approuvé en 2011) n'a pas identifié de tels secteurs. De même, le projet arrêté du SCoT du Cotentin révisé (28/02/2020) n'identifie pas de secteurs déjà urbanisés au sens de la loi littoral sur la commune de Denneville.

Ainsi, les nouvelles constructions ne peuvent être édifiées que dans les villages et agglomérations. Le territoire agricole et naturel de la commune de Denneville ne peut pas accueillir de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

Il est proposé de **repréciser les dispositions d'urbanisme dans les Espaces Proches du Rivage (EPR)** ; Aussi l'article A1 sera modifié comme suit :

- *Dans les espaces proches du rivage, sont interdits au titre de la loi littoral :*
Les constructions, installations, utilisations et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues par la Loi Littoral, à condition :
 - *de s'effectuer dans le cadre de la mise aux normes des exploitations agricoles existantes et qu'elles ne conduisent pas à augmenter les effluents.*
 - *d'être intégrées au sein du périmètre de l'exploitation et de ne pas modifier de manière importante les caractéristiques du bâti existant*

Ensuite, il est proposé de **compléter les dispositions applicables aux constructions agricoles admises en zone Agricole**, en dehors des espaces urbanisés, en intégrant les conditions exprimées aux articles :

- L.121-10 du Code de l'Urbanisme qui précise que « par dérogation à l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées » sous certaines conditions.
 Aussi, il convient au titre de ce même article stipulant que « le changement de destination de ces constructions (nécessaires aux activités agricoles, forestières ou aux cultures marines) ou installations est interdit. », d'interdire le changement de destination mentionnée ci-dessus uniquement pour les constructions réalisées en application de ce même article : les changements de destination resteraient possibles pour les constructions édifiées antérieurement.
 L'article A2, pour le secteur A (strict) mentionnera en conséquence que peuvent être autorisées :
 - *les constructions nouvelles, réhabilitations, extensions et changements d'affectation des bâtiments existants pour un usage de logement nécessaire à l'exploitation agricole, sous réserve du respect des dispositions de l'article L121-10 du Code de l'Urbanisme et à condition d'être réalisés à proximité immédiate des bâtiments existants.*
 - *les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Au titre de l'article L121-10, ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.*
 - *les changements de destination des bâtiments identifiés dans le règlement graphique (pièce 5.1) par le figuré particulier : ★ sous réserve :*
 - *de s'effectuer vers une destination d'habitation, d'hébergement hôtelier ou d'activité artisanale,*
 - *d'être validé par un avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestier (CDPENAF),*
 - *que les constructions et installations agricoles, forestières ou relatifs aux cultures marines faisant l'objet d'un changement de destination soient édifiées préalablement à la loi Elan du 24/11/18 ;*

- L.121-11 du code de l'urbanisme relatif à la réalisation de exploitations agricoles. Ainsi, il convient de préciser dans (strict) peuvent être autorisées :

- La réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

Enfin, il convient de préciser, les conditions de réalisation d'extension et annexes, dans le respect de l'application de la Loi Littoral et de l'article L.151-12 du CU.

L'application de la Loi Littoral considérant comme « extension de l'urbanisation » les annexes non accolées ; il convient de préciser que les règles pour les annexes sont définies pour les annexes accolées.

Il convient en outre de respecter les dispositions de l'article L151-12 qui précise que « les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

Aussi, l'article 2 sera complété en mentionnant que :

« Dans l'ensemble de la zone A (secteur A strict et Apr, agricole dans les espaces proches du rivage), les extensions et les annexes accolées des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à conditions :

- qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- que la hauteur au faîtage de l'extension ou de l'annexe accolée soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ;
- que la surface de plancher de l'extension ou de l'annexe accolée soit limitée à 30 % de de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m² de surface de plancher, l'extension ou l'annexe accolée pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².

Par voie de conséquence, il est proposé la **suppression des dispositions portant conditions d'occupation et d'utilisation du sol applicables aux constructions nouvelles à usage d'habitation** exprimées aux articles A 5 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et A 9 relatives à la hauteur des constructions en redéployant les dispositions maintenues relatives à la hauteur des constructions existantes.

Enfin les dispositions placées sous l'intitulé de l'article A8, concernant l'emprise au sol, applicables à l'extension des constructions sont supprimées car elles répètent une disposition qui figure à l'article 2 ; De plus leur maintien à l'article 8 est inapproprié.

Zone naturelle N

Il est proposé de **repréciser les dispositions d'urbanisme dans les Espaces Proches du Rivage (EPR)** ; Aussi l'article N1 sera modifié comme suit:

- *Dans les espaces proches du rivage, sont interdits au titre de la loi littoral :*
Les constructions, installations, utilisations et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues par la Loi Littoral, à condition de :
 - de s'effectuer dans le cadre de la mise aux normes des exploitations agricoles existantes, à condition qu'elles ne conduisent pas à augmenter les effluents.
 - d'être intégrées au sein du périmètre de l'exploitation et de ne pas modifier de manière importante les caractéristiques du bâti existant

Il est proposé à l'article N 2 :

- de **compléter les dispositions applicables aux constructions agricoles admises en zone Naturelle**, en dehors des espaces urbanisés, en intégrant les conditions exprimées aux articles :

- L.121-10 du Code de l'Urbanisme, qui précise que « par dérogation à l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles, forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées » sous certaines conditions. Aussi, il convient au titre de ce même article stipulant que « le changement de destination de ces constructions (nécessaires aux activités agricoles, forestières ou aux cultures marines) ou installations est interdit. », d'interdire le changement de destination mentionnée ci-dessus uniquement pour les constructions réalisées en application de ce même article : les changements de destination resteraient possibles pour les constructions édifiées antérieurement.

L'article N2 mentionnera en conséquence que peuvent être autorisées :

- les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

- les changements de destination des bâtiments identifiés dans le règlement graphique (pièce 5.1) par le figuré particulier : ★ sous réserve :

- de s'effectuer vers une destination d'habitation, d'hébergement hôtelier ou d'activité artisanale,
- d'être validé par un avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et Sites ,
- que les constructions et installations agricoles, forestières ou relatifs aux cultures marines faisant l'objet d'un changement de destination soient édifiées préalablement à la loi Elan du 24/11/18 ;

- L.121-11 du code de l'urbanisme relatif à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles. Ainsi, il convient de préciser dans l'article N2 que, pour le secteur N peuvent être autorisées :

La réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

En outre, il convient de préciser, les conditions de réalisation d'extension et annexes, en vertu notamment de l'article L.151-12, afin qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'application de la Loi Littoral considérant comme « extension de l'urbanisation » les annexes non accolées, il convient que les règles pour les annexes soient précisées en mentionnant bien qu'elles valent pour les annexes accolées.

Ainsi, il sera ajouté, à l'article N2, que le règlement concerne les extensions et les annexes accolées des constructions à usage d'habitation existantes, et qu'elles sont autorisées dès lors que :

- ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- la hauteur au faîtage de l'extension ou de l'annexe accolée soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ;
- la surface de plancher de l'extension ou de l'annexe accolée soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m² de surface de plancher, l'extension ou l'annexe accolée pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m.

Par voie de conséquence, il est proposé la **suppression des dispositions portant conditions d'occupation et d'utilisation du sol applicables aux constructions nouvelles à usage d'habitation** exprimées aux articles N 5 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et N 9 relatives à la hauteur des constructions en redéployant les dispositions maintenues relatives à la hauteur des constructions existantes.

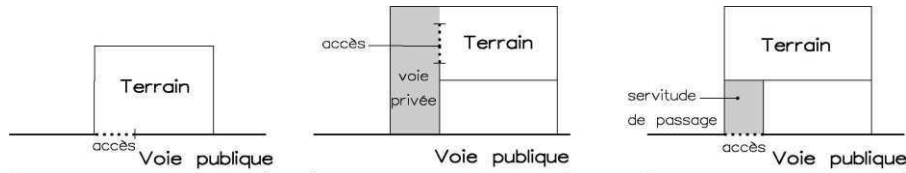
Enfin les dispositions placées sous l'intitulé de l'article N8 concernant emprise au sol applicables à l'extension des constructions sont supprimées car elles répètent une disposition qui figure à l'article 2 ; De plus leur maintien à l'article 8 est inapproprié.

6. Toilettage du glossaire et définitions communes aux zones

Il est proposé, en s'appuyant sur les définitions du lexique national³ **d'ajouter et ou de compléter le glossaire par des termes utilisés dans le règlement** aux fins d'en préciser la portée.

Il s'agit des termes suivants :

- Accès privatif : passage nécessaire pour desservir une unité foncière, dans les meilleures conditions, à partir d'une voie publique ou privée :



- soit directement lorsque celle-ci possède une issue suffisante et praticable ou une façade réelle sur cette voie. Cet accès fait alors partie intégrante de l'unité foncière concernée.
 - soit indirectement, par l'intermédiaire d'un aménagement particulier sur une ou plusieurs autres unités foncières voisines, après obtention d'une servitude de passage, lorsque l'unité foncière concernée est enclavée et n'a aucune issue ou aucune façade réelle sur une voie ou n'a qu'une issue insuffisante ou impraticable sur cette voie (Code Civil- article 682 et suivants).
- Annexe : Une annexe est une construction secondaire telle que garage piscine abri de jardin atelier non professionnel, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
 - Extension : agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie. Les vérandas constituent des extensions.
 - Voies publiques, afin d'intégrer la définition d'emprise publique qui figure au règlement du PLU en vigueur : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).
Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.
La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

³ Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

7. Toilettage du règlement

Les dérogations portant sur les conditions d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ont été harmonisées. Ces dérogations s'appliqueront à l'article A 5, N 5 A 6, N 6, U 6, 1AU 6 et A 9, N 9, U 9, 1AU 9.

Aussi, le paragraphe concernant l'étanchéité à été déplacé à l'endroit approprié de l'article A 4, N 4, U 4 et 1AU 4 (assainissement des eaux usées, contre eaux pluviales précédemment).

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Les modifications projetées concernent :

- L'harmonisation des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies des secteurs d'extension des zones agglomérées du centre-bourg Ua et de la plage Ub du règlement écrit du PLU de Denneville,
- les précisions apportées par rapport à la définition des règles de hauteur, au gabarit des annexes (suivant leur hauteur et surface),
- la mise en conformité des dispositions du règlement littéral du PLU de Denneville avec la loi littoral pour les zones A et N,
- le toilettage du glossaire et du règlement littéral.

Suivant leur nature, ces modifications n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU dont elles ne modifient pas l'économie ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

De plus, conformément aux dispositions de l'article L. 153-41 et L. 153-45 du code de l'urbanisme, elles n'ont pas pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer les possibilités de construire ;
- réduire une zone urbaine ou à urbaniser ;
- et ne concerne pas le programme local de l'habitat.

Par ces motifs la modification projetée peut être effectuée par mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée définie aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du code de l'urbanisme.

COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL, LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DU PAYS DU COTENTIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU PLU EN VIGUEUR

Le territoire de la commune de Denneville riverain de la mer, est soumis aux dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi littoral ». La loi littoral a été intégrée au code de l'urbanisme aux articles L. 121-1 et suivants. De manière synthétique, la loi vise plusieurs objectifs en matière de protection du littoral et définit pour cela des conditions au développement de l'urbanisation le long des côtes. C'est ainsi que la détermination des capacités d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser doit tenir compte de la préservation des espaces et milieux (dunes, zones humides,...).

Le principe est posé que l'extension de l'urbanisation doit être réalisée soit en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être justifiée et motivée selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme à un schéma de cohérence territoriale (SCoT).

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres minimum. Cette interdiction ne s'applique pas pour des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, ainsi que pour les installations, constructions, aménagements de voies nécessaires au fonctionnement des services publics portuaires.

L'organisation spatiale de l'urbanisation doit comporter des coupures d'urbanisation présentant une homogénéité physique et une certaine autonomie de fonctionnement. L'étendue de ces coupures doit être suffisante pour permettre leur gestion et assurer leur pérennité.

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le PLU.

Les nouvelles routes de transit sont situées à plus de 2000 m du rivage, sauf contraintes liées à la configuration des lieux.

Le PLU doit classer en espaces boisés les parcs et espaces boisés les plus significatifs de la commune après consultation de la commission départementale des sites.

La modification projetée du PLU de Denneville, telle que présentée, ne contient pas de disposition important de nouvelles extensions de l'urbanisation autres que celles définies par le PLU en vigueur. Elles ne modifient pas l'étendue des zones urbaines et à urbaniser réputées conformes avec les dispositions susvisées de la loi littoral et justifiées au sein du rapport de présentation du PLU.

Le territoire de la commune de Denneville est couvert par le **Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays du Cotentin dont le projet révisé a été arrêté le 28 février 2020** par le syndicat du SCoT du Pays du Cotentin.

Le document d'orientations et d'objectif du SCoT comprend 3 parties portant sur :

- 1 : L'authenticité au service de la transition écologique et économique, consacrée à la prise en compte et la préservation de la richesse des espaces et paysages naturels (notamment trame verte et bleue), littoraux et aux enjeux de réduction de la consommation foncière ;
- 2 : La solidarité comme principe d'organisation et de fonctionnement qui précise l'organisation du territoire par rapport au développement résidentiel (sa spatialisation sa densification, sa diversification) aux flux (mobilité déplacements et infrastructures) à l'aménagement commercial (en centre-ville et à en périphérie intégrant les modalités d'accès au commerce), les grands équipements et services ;
- 3 : Une économie innovante tirée par la transition économique, énergétique et l'ouverture du territoire, consacrée à l'ambition affichée de développement économique basée sur les spécificités locales, notamment en lien avec l'énergie.

La modification projetée du PLU de Denneville, telle que présentée, est en cohérence avec les orientations susvisées du SCoT du Pays du Cotentin applicables à la gestion du paysage au développement urbain.

Par ces motifs le projet de modification du PLU de Denneville est compatible avec les orientations consacrées à la gestion du paysage et au développement urbain portées par le SCoT du Pays du Cotentin.

Les modifications projetées notamment celles relatives à l'implantation des constructions par rapport à la morphologie urbaine sont en cohérence avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU portant :

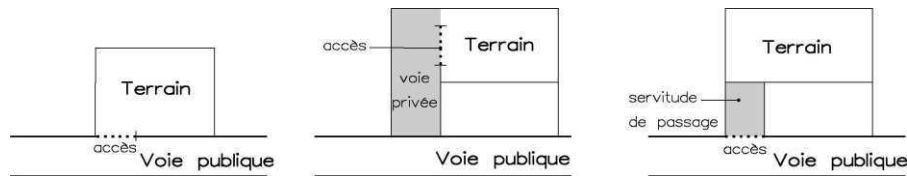
- poursuite du développement équilibré associant un accueil de population maîtrisé et une offre en équipements et services de proximité adaptée ;
- préservation de la qualité de vie à Denneville et sa richesse paysagère, tout en organisant les conditions de son développement

De ce fait elles sont compatibles avec le PADD et n'en modifient pas l'économie.

Pièce n° 2 : Règlement avec modifications projetées

GLOSSAIRE ET DEFINITIONS COMMUNES AUX ZONES

Accès privatif : Passage nécessaire pour desservir une unité foncière, dans les meilleures conditions, à partir d'une voie publique ou privée :



- soit directement lorsque celle-ci possède une issue suffisante et praticable ou une façade réelle sur cette voie. Cet accès fait alors partie intégrante de l'unité foncière concernée.
- soit indirectement, par l'intermédiaire d'un aménagement particulier sur une ou plusieurs autres unités foncières voisines, après obtention d'une servitude de passage, lorsque l'unité foncière concernée est enclavée et n'a aucune issue ou aucune façade réelle sur une voie ou n'a qu'une issue insuffisante ou impraticable sur cette voie (Code Civil- article 682 et suivants).

Acrotère: saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Alignement : limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fonds privé et ce qui est le domaine public.

Annexe : ~~construction dépendante d'une construction (ou d'un ensemble de construction), plus importante, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale. Exemple : garage, piscine, abri de jardin...~~

Une annexe est une construction secondaire telle que garage piscine abri de jardin atelier non professionnel, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Chaussée : partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

Emprise au sol : l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (art. R.420-1 du Code de l'urbanisme). La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé

~~Emprise publique: tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.~~

~~La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.~~

Equipements collectifs d'intérêt général : Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin ; il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol, réseaux souterrains, réseaux aériens, etc.) ;
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général, dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

Espace Boisé Classé : il s'agit d'une protection des espaces boisés (forêt, bois, parcs, plantations isolées ou en alignement...) à conserver ou à créer, opposable au tiers. Le classement EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichement des boisements ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable (art. L.130-1 du Code de l'urbanisme).

Extension : agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie. Les vérandas constituent des extensions.

Faitage : ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

Limite séparative : Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Surface de plancher : La surface de plancher remplace automatiquement la SHON et la SHOB à compter du 1er mars 2012.

La surface de plancher de la construction (art. R.112-2 du code de l'urbanisme) est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière : bien foncier regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

Voies publiques et emprises publiques : La voie publique s'entend comme la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, des itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE A

Extrait du rapport de présentation :

Les zones agricoles (A) recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. (Code de l'urbanisme, [article R.151-22](#)).

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle (Code Rural, article L.311-1).

En zone A peuvent seules être autorisées :

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
 - *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*
- ... »

~~De plus, la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle II » a inséré un alinéa au sein de l'article L.123-1-5-14° du code de l'urbanisme :~~

~~« Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »~~

Le secteur A correspond aux espaces agricoles situés hors des espaces proches du rivage définis au titre de la Loi Littoral.

Le secteur Apr correspond aux espaces agricoles situés dans les espaces proches du rivage définis au titre de la Loi Littoral.

ARTICLE A.1 –**TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES****Sont interdits dans l'ensemble de la zone A :**

- Les constructions, installations, utilisations et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article A2 ;
- Les dépôts de véhicules, ferraille et déchets divers ;
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés autorisés, et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux prévus à l'article A2.

De plus, dans les espaces humides, identifiés notamment par la DREAL Basse-Normandie et reportés sur le plan de zonage (pièce 5.1), sont interdits :

- Tout affouillement, exhaussement ou remblais ;
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et préservant le caractère ainsi que les fonctionnalités de la zone humide.

- o **De plus, dans les espaces proches du rivage**, sont interdits au titre de la loi littoral :

Les constructions, installations, utilisations et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues par la Loi Littoral, à condition de :

- de s'effectuer dans le cadre de la mise aux normes des exploitations agricoles existantes et qu'elles ne conduisent pas à augmenter les effluents.
- d'être intégrées au sein du périmètre de l'exploitation et de ne pas modifier de manière importante les caractéristiques du bâti existant

De plus, sur les secteurs de risque lié aux profondeurs de nappe phréatiques identifiés notamment par la DREAL Basse-Normandie et reportés sur la carte des risques naturels (pièce 5.2),

Pour les secteurs entre 0 et 1 m où il y a un risque d'inondation des réseaux et sous-sols, sont interdits :

- les sous-sols,
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC),
- l'infiltration d'eau pluviale dans le sol.

Pour les secteurs de 1 m à 2,5 m où il y a un risque d'inondation des sous-sols, sont interdits :

- les sous-sols,
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

ARTICLE A.2 –**TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Dans le secteur A (stricte), sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions et installations directement nécessaires aux exploitations agricoles, pastorales ou forestières.

Dans le secteur A (stricte) sont autorisés sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes ne constituant pas de préjudices au développement et au fonctionnement des activités agricoles :

- ~~Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole et destinée aux personnes dont la présence est nécessaire à l'activité de cette exploitation ;~~

les constructions nouvelles, réhabilitations, extensions et changements d'affectation des bâtiments existants pour un usage de logement nécessaire à l'exploitation agricole, sous réserve du respect des dispositions de l'article L121-10 du Code de l'Urbanisme et à condition d'être réalisés à proximité immédiate des bâtiments existants.

les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Au titre de l'article L121-10, ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines

La réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ;

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les installations et travaux permettant l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites et paysages, ainsi que d'être compatibles avec la tranquillité et la sécurité du voisinage ;

Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, ou pour la restauration et la création de talus plantés :

~~Les extensions des constructions existantes à usage d'habitations (y compris les logements d'exploitants agricoles)~~

Les changements de destination des bâtiments identifiés dans le règlement graphique (pièce 5.1) par le figuré particulier : ★ sous réserve :

- de s'effectuer vers une destination d'habitation, d'hébergement hôtelier ou d'activité artisanale,
- d'être validé par un avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestier (CDPENAF) ,
- que les constructions et installations agricoles, forestières ou relatifs aux cultures

La reconstruction après sinistre, sous réserve du respect des emprises et volumes initiaux et d'être situé à maximum 10 mètres de l'implantation initiale.

Dans le secteur Apr sont seules autorisées :

- les mises aux normes des bâtiments d'élevages existants, sous réserve de ne pas augmenter les effluents d'origine animale ;
- les installations nécessaires aux services publics d'intérêt général ou collectif, en application de l'article L. 151-11

Dans l'ensemble de la zone A (secteurs A strict et Apr)

Les extensions et les annexes accolées des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à conditions :

- qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- que la hauteur au faîtage de l'extension ou de l'annexe accolée soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ;
- que la surface de plancher de l'extension ou de l'annexe accolée soit limitée à 30 % de de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m² de surface de plancher, l'extension ou l'annexe accolée pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².

**ARTICLE A.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS
PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour les nouvelles constructions :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet ;
- Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

ARTICLE A.4 - CONDITIONS DE DESSERTE**PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Tout projet pourra être refusé en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement de réseau.

Assainissement des eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation doit être raccordé à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées par le S.P.A.N.C (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort des risques de remontées de nappes phréatiques (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m).

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

~~Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort des risques de remontées de nappes phréatiques (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m).~~

ARTICLE A.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction, exception faite des saillies traditionnelles et éléments architecturaux inhérents au gros œuvre des bâtiments par rapport au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique devant être au minimum de 75m de la RD650 pour les constructions à usage d'habitation et de 35m pour celles à usages agricole, et au minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Les bâtiments à usage agricole devront être implantés selon les retraits suivants :

- routes départementales.....distance minimale de 35 m de l'axe
- autres voies..... distance minimale de 10 m de l'axe
- berges des cours d'eau et rivières..... distance minimale 10 m de l'axe

Toutefois, pourront être implantés sur les marges de recul, des bâtiments techniques agricoles s'ils s'intègrent à un ensemble de bâtiments agricoles préexistant et sans préjudice pour le bon fonctionnement de la circulation.

Les habitations devront être implantées à une distance minimale de ~~3-mètres~~ 5 mètres ~~et maximale de 10-mètres~~ de l'emprise des voies.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas porter préjudice à la circulation ainsi qu'à la sécurité routière.

~~Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif pourront être implantés :~~

- ~~soit à l'alignement de la voirie,~~
- ~~soit selon un retrait au moins égal à 1 mètre de ces limites.~~

ARTICLE A.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à destination d'habitation seront implantées :

- * soit en limite séparative,
- * soit selon un retrait minimal de 3 mètres de ces limites

~~Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif pourront être implantés :~~

- ~~* soit en limite séparative,~~
- ~~* soit selon un retrait au moins égal à 3 mètres de ces limites.~~

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les autres constructions et installations seront implantées selon un retrait au moins égal à 5 mètres de ces limites.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas diminuer les distances aux limites séparatives préexistantes et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation ainsi qu'à la sécurité routière.

ARTICLE A.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A.8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTION

~~Dans l'ensemble de la zone A (secteurs A et Apr), les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont limitées à 30 % de la surface de plancher de la construction principale.~~

~~Pour les constructions inférieures à 100m² l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m²;~~

Non réglementé

ARTICLE A.9 –**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions doivent respecter :
 - une hauteur de façade mesurée soit au niveau de l'égout d'un toit en pente, soit au niveau supérieur de l'acrotère (*) en cas de toiture terrasse ;
 - une hauteur au faîtage, point le plus élevé du toit.
- Les hauteurs des constructions ou parties de constructions sont mesurées en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de la construction et jusqu'au niveau de l'acrotère (*) ou de l'égout du toit et du faîtage.
- Les hauteurs de façade mesurées à l'égout du toit ou l'acrotère sont identiques. Par simplification, les hauteurs de façade applicables seront exprimées par rapport à l'égout du toit excepté dans les cas où elles sont expressément précisées.
- L'attique (*) ne constitue pas un élément de la façade.

~~La hauteur des constructions à usage d'habitation n'excédera pas 11 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout du toit, par rapport au point le plus bas de l'emprise de la construction sur le terrain naturel avant travaux.~~

La hauteur maximale ~~pour les autres types~~ des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage par rapport au point le plus bas de l'emprise de la construction sur le terrain naturel avant travaux.

Concernant les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, la hauteur au faîtage de l'extension doit être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage et à l'égout du toit de la construction principale, ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés :

- des ouvrages techniques de faibles emprises tels que souches de cheminées, garde-corps, antennes, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaires etc, sous réserve des dispositions de l'article 10.
- des travaux sur des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE A.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, dans le cas où les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) est interdit en parement extérieur.

Toutes les constructions devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume.

Dans le cadre de rénovation, il est interdit d'appliquer un revêtement sur les façades en pierre apparente visibles de la voie publique : celles-ci devront être préservées. Toutefois, en cas de nécessité de réaliser une isolation thermique et pluviale par l'extérieur, seuls seront autorisés les bardages et enduits qui respectent les teintes traditionnelles environnantes.

* voir Glossaire

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés :

- en toiture, sous réserve d'y être intégrés,
- aux abords de la construction sous réserve d'une bonne intégration.

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les murs et murets en pierre existants devront être conservés, restaurés et entretenus.

Clôtures en limite séparative :

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton d'aspect béton brut,
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne serait pas destinés par nature à demeurer apparent,
- les panneaux, les lisses et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,80 mètres de hauteur,
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage doit être situé en limite séparative de propriété,
- les canisses,
- les haies synthétiques.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture en limite séparative ne pourra excéder 1,80 mètres. Les clôtures des parcelles jouxtant des zones A et N non bâties seront doublée en haies bocagères

Clôtures sur rue :

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton d'aspect béton brut,
- les murs en maçonnerie d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre,
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne serait pas destinés par nature à demeurer apparent,
- les panneaux, lisses et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,50 mètres de hauteur,
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage serait alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques,
- les canisses,
- les haies synthétiques.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture sur rue ne pourra pas excéder 1,80 mètre.

De plus, pour les constructions à usage d'habitation :

Le matériau de couverture de la construction principale devra avoir la couleur de l'ardoise ou de la tuile plate vieillie dans le cas de toitures à 2 ou 4 pentes. D'autres matériaux de couverture seront autorisés dans le cas d'autres pentes (Aspect zinc, aspect cuivre...). La teinte du matériau de couverture des constructions annexes devra être similaire à celle du bâtiment principal édifié sur la parcelle.

La teinte des façades et pignons sera définie en harmonie avec la teinte des constructions anciennes du secteur. Les couleurs vives sont interdites. Le bois et les murs végétalisés sont autorisés.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés harmonieusement, tout comme les éléments techniques de climatisation et d'aérothermie.

Les extensions de type vérandas* devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Le simple pan, et les matériaux adéquats à la construction d'une véranda sont autorisés.

* voir Glossaire, « extensions »

De plus, pour les constructions à usage agricole :

Les matériaux de toiture et de bardage brillants seront interdits. Ces matériaux seront soit de couleur ardoise, soit de teinte discrète, proche des teintes rurales environnantes (vert feuillage sombre, terre sombre...). Les bardages bois ou végétalisés, ainsi que les toitures végétalisées sont autorisées.

Dans le respect de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, des adaptations aux règles édictées dans le présent article pourront être autorisées dans le cas de constructions requérant toute forme d'énergie renouvelable ou utilisant des matériaux renouvelables, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et d'absence de gêne pour le voisinage.

ARTICLE A.11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et activités devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques affectées à la circulation. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE A.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs en pierres seront conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés. Certains sont de plus, protégés au titre de la loi paysage. Pour les haies bocagères, talus et chemin identifiés sur le plan de zonage du règlement graphique (pièce 5.1), en application au 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative de plus de 5 mètres de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

- ✘ être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique ou agricoles, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- ✘ prévoir une mesure compensatoire adaptée, c'est-à-dire l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères.

Les espaces boisés figurant sur le plan de zonage du règlement graphique (pièce 5.1) sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

Des rideaux d'arbres ou des haies, privilégiant les essences locales devront masquer :

- les stockages extérieurs des activités économiques,
- les bâtiments techniques agricoles, ainsi que les abris d'animaux.

ARTICLE A.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

**ARTICLE A.14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AU
CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS EN
MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

ID : 050-200067205-20210707-DEL2021_088-DE

Non réglementé.

ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. ([article R.151-24 du code de l'urbanisme](#))

Le secteur N correspond aux espaces présentant un caractère naturel ainsi qu'aux zones bâties hors du bourg.

Apparaissent également au document graphique les zones inondables.

ARTICLE N.1 –**TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES****Sont interdits dans l'ensemble de la zone N :**

- Les constructions, installations, utilisations et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article N2 ;
- le stationnement isolé des caravanes, l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées, et le camping en dehors des terrains explicitement dédiés à leur accueil ;
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles ;
- les carrières ;
- les parcs d'attraction ;
- les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux visés à l'article N-2.

De plus, en secteur inondable reporté sur le plan de zonage du règlement graphique (pièce 5.1), sont interdits :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

De plus, dans les espaces humides, reporté sur le plan de zonage du règlement graphique (pièce 5.1), sont interdits :

- Tout affouillement, exhaussement ou remblais ;
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et préservant le caractère ainsi que les fonctionnalités de la zone humide.

De plus, dans les espaces proches du rivage, sont interdits au titre de la loi littoral :

Les constructions, installations, utilisations et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues par la Loi Littoral, à condition de :

- de s'effectuer dans le cadre de la mise aux normes des exploitations agricoles existantes, à condition qu'elles ne conduisent pas à augmenter les effluents.
- d'être intégrées au sein du périmètre de l'exploitation et de ne pas modifier de manière importante les caractéristiques du bâti existant

De plus, dans les secteurs de risque lié aux profondeurs de nappe phréatiques, reportés sur le plan des risques naturels du règlement graphique (pièce 5.2),

- lorsque la profondeur de la nappe est située entre 0 et 1 m, il y a un risque d'inondation des réseaux et sous-sols, sont interdits :
 - les sous-sols,
 - l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC),
 - l'infiltration de l'eau pluviale dans le sol.
- lorsque la profondeur de la nappe est située entre 1 m et 2,5 m, il y a un risque d'inondation des sous-sols, sont interdits :
 - les sous-sols,
 - l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

ARTICLE N.2 –**TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés sous conditions :**

Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

La réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, ou pour la restauration et la création de talus plantés ;

Les changements de destination des bâtiments identifiés dans le règlement graphique (pièce 5.1) par le figuré : ★, sous réserve :

- de s'effectuer vers une destination d'habitation, d'hébergement hôtelier ou d'activité artisanale ;
- et d'être validés par un avis de la Commission Départementale de la nature, des paysages et des sites.
- que les constructions et installations agricoles, forestières ou relatifs aux cultures marines faisant l'objet d'un changement de destination soient édifiées préalablement à la loi Elan du 24/11/18 ;

Pour les extensions dans l'ensemble de la zone N :

Les extensions et les annexes accolées des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :

- dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- que la hauteur au faîtage de l'extension ou de l'annexe accolée soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ;
- que la surface de plancher de l'extension ou de l'annexe accolée soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m² de surface de plancher, l'extension ou l'annexe accolée pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².

De plus, en zone inondable, identifiée notamment par la DREAL Basse-Normandie, sont autorisées sous conditions :

- la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension existantes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations.

De plus sur les secteurs de risque lié au niveau marin reportés sur le plan des risques du règlement graphique (pièce 5.2), sont autorisés sous condition :

- Les extensions sous condition de prévoir un niveau refuge s'il n'en n'existe pas déjà sur la construction principale pour les territoires situés entre 0 et 1 mètre sous la cote du niveau de référence (en bleu clair).

ARTICLE N.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour les nouvelles constructions :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet ;
- Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

ARTICLE N.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Tout projet pourra être refusé en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement de réseau.

Assainissement des eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées par le S.P.A.N.C (Service Public d'Assainissement Non Collectif)

Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort des risques de remontées de nappes phréatiques (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m).

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

~~Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort des risques de remontées de nappes phréatiques (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m).~~

ARTICLE N.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction, exception faite des saillies traditionnelles et éléments architecturaux inhérents au gros œuvre des bâtiments par rapport au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique devant être au minimum de 75m de la RD650 pour les constructions à usage d'habitation et de 35m pour celles à usages agricole, et au minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

~~Les constructions seront implantées :~~

- ~~soit à l'alignement de fait ;~~
- ~~soit à une distance comprise entre 1 et 5 mètres de l'alignement des voies.~~

~~Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif pourront être implantés :~~

- ~~soit à l'alignement des voies,~~
- ~~soit selon un retrait au moins égal à 1 mètre de l'alignement des voies.~~

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation ainsi qu'à la sécurité routière.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

ARTICLE N.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations seront implantées :

- ✗ soit en limite séparative ;
- ✗ soit selon un retrait minimal de 3 mètres de ces limites.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas diminuer les distances préexistantes lorsqu'elles sont comprises entre 0 et 3 mètres, et de ne pas affecter le fonctionnement de la circulation ainsi qu'à la sécurité routière.

~~Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.~~

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE N.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N.8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTION

- ~~— Dans l'ensemble de la zone N, les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont limitées à 30 % de la surface de plancher de la construction principale.~~
- ~~— Pour les constructions inférieures à 100m² l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m² ;~~

Non réglementé

ARTICLE N.9 –

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions doivent respecter :
 - une hauteur de façade mesurée soit au niveau de l'égout d'un toit en pente, soit au niveau supérieur de l'acrotère (*) en cas de toiture terrasse ;
 - une hauteur au faîtage, point le plus élevé du toit.
- Les hauteurs des constructions ou parties de constructions sont mesurées en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de la construction et jusqu'au niveau de l'acrotère (*) ou de l'égout du toit et du faîtage,.
- Les hauteurs de façade mesurées à l'égout du toit ou l'acrotère sont identiques. Par simplification, les hauteurs de façade applicables seront exprimées par rapport à l'égout du toit excepté dans les cas où elles sont expressément précisées.
- L'attique* ne constitue pas un élément de la façade.
- Au-dessus des limites fixées ci-après ne peuvent être édifiées que :
 - * des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps, antennes, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaires etc, sous réserve des dispositions de l'article 10.

* voir Glossaire

- des travaux sur des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

~~Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 3 (R + 1 + C), compris les combles aménageables et non compris les sous-sols. La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres au faitage et 6 mètres à l'égout du toit à partir du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures.~~

~~L'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants antérieurement à la date d'approbation du PLU et dépassant les hauteurs ci-dessus admises, peut être autorisé, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.~~

Concernant les extensions (*) des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, la hauteur au faitage de l'extension doit être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale, ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

~~Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés :~~

~~— des ouvrages techniques de faibles emprises~~

~~— des travaux sur des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.~~

ARTICLE N. 10-

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R111.27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentale. »

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

En particulier, toute architecture ou élément d'architecture de type régional étranger au Cotentin (de type savoyard, provençal etc.) sont interdits.

Toutes les constructions devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés :

- en toiture, sous réserve d'y être intégrés,
- aux abords de la construction sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Volumétrie

Les constructions devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume.

Les extensions de type vérandas* devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Le simple pan, et les matériaux adéquats à la construction d'une véranda sont autorisés.

* voir Glossaire, « extensions »

Toitures

Le matériau de couverture de la construction principale devra avoir la couleur de l'ardoise ou de la tuile plate vieillie dans le cas de toitures à 2 pentes. D'autres matériaux de couverture seront autorisés dans le cas d'autres pentes (aspect zinc, aspect cuivre...). La teinte du matériau de couverture des constructions annexes devra être similaire à celle du bâtiment principal édifié sur la parcelle.

Dans tous les cas, les couvertures ou bardages de type plaques ondulés sont interdits.

Dans le cadre de projets de constructions intégrées, s'inscrivant dans les principes du développement durable, d'autres formes, pentes et matériaux de toiture pourront être autorisés.

Facades et pignons

Dans le cadre de rénovation, il est interdit d'appliquer un revêtement sur les façades en pierre apparente visibles de la voie publique : celles-ci devront être préservées. Toutefois, en cas de nécessité de réaliser une isolation thermique et pluviale par l'extérieur, seuls seront autorisés les bardages et enduits qui respectent les teintes traditionnelles environnantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) est interdit en parement extérieur.

La teinte des façades et pignons sera définie en harmonie avec la teinte des constructions anciennes environnantes. Les couleurs vives sont interdites. Le bois, ou les murs végétalisés sont autorisés.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés harmonieusement, tout comme les éléments techniques de climatisation et d'aérothermie.

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les murs et murets en pierre existants devront être conservés, restaurés et entretenus.

Clôtures en limite séparative, sont interdits :

- les clôtures en plaque béton d'aspect béton brut,
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne serait pas destinés par nature à demeurer apparent,
- les panneaux, les lisses et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,80 mètres de hauteur,
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage serait alors situé en limite séparative de propriété,
- les canisses,
- les haies synthétiques.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture en limite séparative ne pourra excéder 1,80 mètres. Les clôtures des parcelles jouxtant des zones A et N non bâties seront doublées en haies bocagères

Clôtures sur rue, sont interdits :

- les clôtures en plaque béton d'aspect béton brut,
- les murs en maçonnerie d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre,
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne serait pas destinés par nature à demeurer apparent,
- les panneaux, lisses et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,50 mètres de hauteur,
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage serait alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques,
- les canisses,
- les haies synthétiques.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture sur rue ne pourra pas excéder 1,80 mètre

Dans le respect de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, des adaptations aux règles édictées dans

le présent article pourront être autorisées dans le cas de constructions d'énergie renouvelable ou utilisant des matériaux renouvelables, intégration dans le paysage et d'absence de gêne pour le voisinage.

ARTICLE N.11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et activités devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques affectées à la circulation.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE N.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs en pierres seront conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés. Certains sont de plus, protégés au titre de la loi paysage.

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle. Certains sont de plus, protégés au titre de la loi paysage.

Pour les haies bocagères, talus et chemins identifiés au règlement graphique (pièce 5.1), en application au 2° du III de l'article L.123-1-5, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative de plus de 5 mètres de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

- * être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique ou agricoles, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- * prévoir une mesure compensatoire adaptée, c'est-à-dire l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères.

Les espaces boisés figurant au règlement graphique (pièce 5.1) sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

ARTICLE N.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N.14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AU CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE U

Extrait du rapport de présentation :

D'une manière générale, la zone U correspond aux secteurs urbanisés, c'est-à-dire au bourg de Denneville, ainsi qu'au secteur de la plage.

En vertu de l'article R.123-5 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Plusieurs secteurs délimitent des espaces spécifiques :

Le secteur Ua : correspond aux secteurs urbanisés du bourg. Ce secteur est destiné aux constructions à usage d'habitation et aux activités compatibles avec la proximité de l'habitat.

Le secteur Ub : correspond aux secteurs urbanisés de la plage. Ce secteur est destiné aux constructions à usage d'habitation et aux activités compatibles avec la proximité de l'habitat.

Le secteur Ue : correspond aux secteurs urbains accueillant des équipements et installations publiques

Le secteur Ut : correspond aux secteurs d'accueil d'hébergements touristiques.

ARTICLE U.1**TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES****Dans l'ensemble de la zone U, en tous secteurs (Ua, Ub, Ue, Ut), sont interdits :**

- Toutes activités relevant du régime des installations classées, sauf exceptions visées à l'article U.2 ;
- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la fonction d'habitation, ainsi qu'avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage ;
- Toutes constructions agricoles ou toutes transformations de bâtiments existants en bâtiments agricoles en dehors des terrains explicitement dédiés à leur accueil ;
- Les dépôts de véhicules, ferrailles et de déchets divers ;
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Le stationnement isolé des caravanes et le camping, en dehors des terrains explicitement dédiés à leur accueil pour une durée supérieure à trois mois ;
- Les parcs d'attraction ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux visés à l'article U.2 ;

De plus, en secteur Ut :

- Les constructions et installations dont l'usage ne serait pas lié à l'activité touristique.

De plus, en secteur Ue :

- Les constructions et installations non liées à des équipements ou installations publiques.

Dans les zones à risque de remontée de nappe, identifiées notamment par la DREAL et reportées sur la pièce 5.2 « Plan des risques et autres éléments naturels », sont interdits :

- les sous-sols où le niveau de la nappe en période de très hautes eaux est compris entre 0 et 1m.

Dans les zones à risque de submersion marine, identifiées notamment par la DREAL et reportées sur la pièce 5.2 « Plan des risques et autres éléments naturels » ; en zone situées à plus d'un mètre en dessous du niveau marin centennal, sont interdits :

- les constructions nouvelles ;
- les sous-sols ;
- les remblais ;
- les constructions légères pouvant constituer des embâcles.

ARTICLE U.2**TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Dans l'ensemble de la zone U, en tous secteurs (Ua, Ub, Ue, Ut), sont autorisés :**

- Les exhaussements nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient :
 - nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone,
 - justifiés par la topographie du terrain (intégration dans la pente),
- Les activités soumises à la législation relatives aux installations classées et assujetties au régime de la déclaration, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci ;
- Les garages collectifs pour hivernage de caravanes, de camping-cars ou de bateaux sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments déjà existants ;
- Le changement de destination, la restauration de constructions existantes, sous réserve d'en conserver le caractère architectural et patrimonial ;
- L'extension des constructions existantes sous réserve d'une bonne insertion avec la construction principale.
- La construction d'annexes non reliées à la construction principale à condition que le surface de plancher n'excède pas 30 m² et que l'emprise au sol maximale ne soit pas supérieure à 30% de l'emprise au sol de la construction principale.

Dans les zones à risque de submersion marine, identifiées par la DREAL et reportées sur la pièce 5.2 « Plan des risques et autres éléments naturels », sont autorisés sous condition :

- Pour les territoires situés plus d'1 mètre sous la cote du niveau de référence (en bleu foncé) :
 - les extensions sous condition de prévoir un niveau refuge s'il n'en n'existe pas déjà un sur la construction principale ;
- Pour les territoires situés entre 0 et 1 mètre et à plus d'1 mètre sous la cote du niveau de référence (en bleu clair et en vert) :
 - Les constructions nouvelles sous réserve de prévoir un niveau refuge

ARTICLE U.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent également permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions des règlements en vigueur, à l'incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

ARTICLE U.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

Assainissement des eaux usées :

Les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées par le S.P.A.N.C (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

~~Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort des risques de remontées de nappes phréatiques (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m).~~

Eaux pluviales

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la collectivité.

~~Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort des risques de remontées de nappes phréatiques (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m).~~

Electricité et autres réseaux divers

En cas de branchement à ces réseaux, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements après consultation par la collectivité des services concessionnaires, en accord avec les services compétents et suivant les prescriptions en vigueur afin de prévoir leur enfouissement.

ARTICLE U.5

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction, exception faite des saillies traditionnelles (*) et éléments architecturaux inhérents au gros œuvre des bâtiments par rapport au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise concernée pour un retrait devant être au minimum de 3 mètres par rapport à la voie publique.

Les constructions principales doivent s'implanter en fonction de l'implantation des constructions principales existantes du même côté de la voie, si cela est possible.

Des reculs différents pourront être autorisés :

- en bordure des rues créées au sein de groupes d'habitations lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera ;
- en cas d'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies réservées aux circulations douces.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.

ARTICLE U.6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En tous secteurs (Ua, Ub, Ue, Ut) les constructions et installations seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait minimal de 3 mètres de ces limites.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas diminuer les distances aux limites séparatives préexistantes lorsqu'elles sont comprises entre 0 et 3 mètres, et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne ainsi qu'à la sécurité routière.

~~Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pourront s'implanter selon une autre règle.~~

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE U.7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

* voir Glossaire

ARTICLE U.8

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTION

En secteur Ub :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de l'unité foncière dans le cas où celle-ci fait moins de 500 m². Au-delà, l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 35% de l'unité foncière.

ARTICLE U.9

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions doivent respecter :
 - une hauteur de façade mesurée soit au niveau de l'égout d'un toit en pente, soit au niveau supérieur de l'acrotère (*) en cas de toiture terrasse ;
 - une hauteur au faîtage, point le plus élevé du toit.
- Les hauteurs des constructions ou parties de constructions sont mesurées en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de la construction et jusqu'au niveau de l'acrotère (*) ou de l'égout du toit et du faîtage.
- Les hauteurs de façade mesurées à l'égout du toit ou l'acrotère sont identiques. Par simplification, les hauteurs de façade applicables seront exprimées par rapport à l'égout du toit excepté dans les cas où elles sont expressément précisées.
- L'attique* ne constitue pas un élément de la façade.
- Au-dessus des limites fixées ci-après ne peuvent être édifiées que des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps, antennes, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaires etc, sous réserve des dispositions de l'article 10.

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

En secteurs U (strict) :

La hauteur de construction des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder une hauteur de 4 mètres hors tout.

En secteurs Ua, Ub, Ut:

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 m au faîtage et 6 mètres à l'égout du toit à partir du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures.

De plus, pour le secteur Ut: La hauteur des constructions doit respecter les prescriptions affichées dans l'OAP du secteur concerné.

Dans l'ensemble de la zone U, en tous secteurs (Ua, Ub, Ue, Ut) :

L'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants antérieurement à la date d'approbation du PLU et dépassant les hauteurs ci-dessus admises, peut être autorisé, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

* voir Glossaire

ARTICLE U.10 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans l'ensemble de la zone U, en tous secteurs (Ua, Ub, Ue, Ut) :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, dans le cas où les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés :

- en toiture, sous réserve d'y être intégrés,
- aux abords de la construction sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Adaptation au sol

Le terrain naturel devra conserver sa topographie générale. L'adaptation au sol pourra toutefois être nécessaire pour faciliter l'intégration de la construction dans le paysage.

Volumétrie

Les constructions devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume.

Les extensions de type vérandas* devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Le simple pan et les matériaux adéquats à la construction d'une véranda sont autorisés.

Toitures

Le matériau de couverture devra avoir la couleur de l'ardoise ou de la tuile plate vieillie. Le bac acier est autorisé.

Dans le cadre de projets de constructions intégrées, s'inscrivant dans les principes du développement durable, d'autres formes, pentes et matériaux de toiture pourront être autorisés.

Façades et pignons

Dans le cadre de rénovation, il est interdit d'appliquer un revêtement sur les façades en pierre apparente visibles de la voie publique : celles-ci devront être préservées. Toutefois, en cas de nécessité de réaliser une isolation thermique et pluviale par l'extérieur, seuls seront autorisés les bardages et enduits qui respectent les teintes traditionnelles environnantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) est interdit en parement extérieur.

La teinte des façades et pignons sera définie en harmonie avec la teinte des constructions anciennes environnantes. Les couleurs vives et le noir sont interdits. Le bois, ou les murs végétalisés sont autorisés.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés harmonieusement, tout comme les éléments techniques de climatisation et d'aérothermie.

Clôtures

* voir Glossaire, « extensions »

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les murets en pierre existants devront être conservés, restaurés et entretenus.

Clôtures en limite séparative :

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton d'aspect béton brut,
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne seraient pas destinés par nature à demeurer apparent,
- les panneaux, les lisses et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,80 mètres de hauteur,
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage serait alors situé en limite séparative de propriété,
- les canisses,
- les haies synthétiques.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture en limite séparative ne pourra excéder 1,80 mètre. Les clôtures des parcelles jouxtant des zones A et N non bâties seront doublées en haies bocagères.

Clôtures sur rue :

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton d'aspect béton brut,
- les murs en maçonnerie d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre,
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne seraient pas destinés par nature à demeurer apparent,
- les panneaux, lisses et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,50 mètres de hauteur,
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage serait alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques,
- les canisses,
- les haies synthétiques.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture sur rue ne pourra pas excéder 1,80 mètre.

En zone Ut, les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage sera alors situé en limite des voies et emprises publiques. Se référer aux prescriptions affichées dans l'OAP du secteur concerné.

[Dans le respect de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme](#), des adaptations aux règles édictées dans le présent article pourront être autorisées dans le cas de constructions requérant toute forme d'énergie renouvelable ou utilisant des matériaux renouvelables, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et d'absence de gêne pour le voisinage.

ARTICLE U.11 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone U, en tous secteurs (Ua, Ub, Ue, Ut) :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

ARTICLE U.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE

REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

SLO

ID : 050-200067205-20210707-DEL2021_088-DE

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs en pierres seront conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés. Certains sont de plus, protégés au titre de la loi paysage. Pour les haies bocagères, talus et chemins identifiés au règlement graphique (pièce 5.1 « Plan de zonage »), en application au 2° du III de l'article L.123-1-5, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative de plus de 5 mètres de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

- * être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique ou agricoles, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- * prévoir une mesure compensatoire adaptée, c'est-à-dire l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères.

Les espaces boisés figurant au plan de zonage (pièce 5.1 du règlement graphique) sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

ARTICLE U.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE U.14 OBLIGATIONS IMPOSEES AU CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Zone 1AU

Extrait du rapport de présentation :

Les zones à urbaniser dites « zones 1AU » concernent les secteurs à caractère encore naturel, peu ou non bâtis, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen terme.

On trouve, en périphérie immédiate de ces zones, les réseaux nécessaires et de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (voies publiques, réseaux d'eau, électricité...).

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement et le cas échéant par les orientations d'aménagement et de programmation (art. R.123-6 du code de l'urbanisme).

Le secteur 1AUt correspond à un secteur d'urbanisation future dédié aux hébergements et activités touristiques

Le secteur 1AUI correspond à un secteur d'urbanisation future dédié à l'accueil d'une structure de

ARTICLE 1AU.1 TYPES D'OCCUPATION ET SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AU, en tous secteurs (1AU, 1AUt, 1AUI, 1AUc) sont interdits :

- * Toutes activités relevant du régime des installations classées, sauf exceptions visées à l'article 1AU.2 ;
- * Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la fonction d'habitation, ainsi qu'avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage ;
- * Toutes constructions agricoles ou toutes transformations de bâtiments existants en bâtiments agricoles en dehors des terrains explicitement dédiés à leur accueil ;
- * Les dépôts de véhicules, ferrailles et de déchets divers ;
- * Les exploitations agricoles ou forestières ;
- * Les entrepôts ;
- * Le stationnement isolé des caravanes et le camping, en dehors des terrains explicitement dédiés à leur accueil ;
- * Les parcs d'attraction ;
- * L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- * Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux visés à l'article 1 AU.2 ;

De plus, en secteur 1AUt :

- * Les constructions et installations dont l'usage ne serait pas lié à l'activité touristique.

De plus, en secteur 1AUI :

- * Les constructions et installations dont l'usage ne serait pas lié à des activités d'hébergement touristique de type parc résidentiel de loisirs.

De plus, en secteur 1AUc :

- * Les constructions et installations dont l'usage ne serait pas lié aux activités économiques liées à la conchyliculture ou l'artisanat, et nécessaires à leur bon fonctionnement.

Dans les zones à risque de remontée de nappe, identifiées notamment par la DREAL et reportées sur la pièce 5.2 (Plan des risques et autres éléments naturels), sont interdits :

- * les sous-sols où le niveau de la nappe en période de très hautes eaux est compris entre 0 et 1m.

Dans les zones de submersion marine, identifiées par la DREAL et reportées sur la pièce 5.2 « Plan des risques et autres éléments naturels », sont interdits :

- Pour les territoires situés plus d'1 mètre sous la cote du niveau de référence (en bleu foncé) les constructions nouvelles.
- Pour les territoires situés entre 0 et 1 mètre et à plus d'1 mètre sous la cote du niveau de référence (en bleu clair et en vert) les constructions nouvelles sous réserve de prévoir un niveau refuge.

ARTICLE 1AU.2 TYPES D'OCCUPATION ET SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTI

Dans l'ensemble de la zone 1AU, en tous secteurs (1AU, 1AUt, 1AUI, 1AUc) sont autorisés :

- * Les exhaussements nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés sont autorisés ;
- * Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient :
 - nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone,
 - justifiés par la topographie du terrain (intégration dans la pente),
 - dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique respectant les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (haies sur talus, noues,...) ;
- * Les activités soumises à la législation relatives aux installations classées et assujetties au régime de la déclaration, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci ;
- * Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve d'être effectuée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble acceptée par le Conseil Municipal et de respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation. Le respect en termes de compatibilité des OAP est obligatoire pour toutes les occupations et utilisations du sol ;
- * Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble approuvée et dont les travaux d'aménagement prévus dans ce cadre (VRD...) ont été réalisés.

Dans les zones à risque de submersion marine, identifiées par la DREAL et reportées sur la pièce 5.2 « plan des risques et autres éléments naturels », sont autorisés sous condition :

- ☒ Pour les territoires situés plus d'1 mètre sous la cote du niveau de référence (en bleu foncé) :
 - les extensions sous condition de prévoir un niveau refuge s'il n'en n'existe pas déjà un sur la construction principale ;
- ☒ Pour les territoires situés entre 0 et 1 mètre et à plus d'1 mètre sous la cote du niveau de référence (en bleu clair et en vert) :
 - Les constructions nouvelles sous réserve de prévoir un niveau refuge

ARTICLE 1AU.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent également permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

ARTICLE 1AU.4 CONDITIONS DE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

ID : 050-200067205-20210707-DEL2021_088-DE

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

Assainissement des eaux usées :

Les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort des risques de remontées de nappes phréatiques (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m).

Eaux pluviales

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la collectivité.

~~Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort des risques de remontées de nappes phréatiques (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m).~~

Electricité et autres réseaux divers

En cas de branchement à ces réseaux, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements après consultation par la collectivité des services concessionnaires, en accord avec les services compétents et suivant les prescriptions en vigueur afin de prévoir leur enfouissement.

ARTICLE 1AU.5

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En tous secteurs, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques devra respecter l'esprit de l'OAP rédigée sur le secteur concerné.

En secteur 1AU (stricte) :

~~Les constructions devront être implantées :~~

- ~~A l'alignement de fait lorsque celui-ci existe,~~
- ~~A défaut d'un alignement de fait existant, selon un retrait compris entre 1 et 5 mètres de l'alignement des voies, sous réserve de réaliser une façade d'une hauteur suffisante, en alignement de la voie, pour assurer l'aspect de continuité de l'alignement sur rue.~~

~~Pour les constructions en limite de la RD 137, les constructions devront être implantées :~~

- ~~selon un retrait compris entre 3 et 5 mètres de l'alignement de la voie,~~

En secteurs 1AUt, 1AU, 1AUc :

~~Les constructions devront être implantées :~~

- ~~À l'alignement de fait lorsque celui-ci existe,~~
- ~~À défaut d'un alignement de fait existant, selon un retrait compris entre 1 et 5 mètres de l'alignement des voies~~

En tous secteurs :

Le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction, exception faite des saillies traditionnelles (*) et éléments architecturaux inhérents au gros œuvre des bâtiments par rapport au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise concernée pour un retrait devant être au minimum de 3 mètres par rapport à la voie publique.

Les constructions principales doivent s'implanter en fonction de l'implantation des constructions principales existantes du même côté de la voie, si cela est possible.

Des reculs différents pourront être autorisés en bordure des rues créées au sein de groupes d'habitations lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies réservées aux circulations douces. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.

ARTICLE 1AU.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit selon un retrait minimal de 3 mètres de ces limites.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas diminuer les distances aux limites séparatives préexistantes lorsqu'elles sont comprises entre 0 et 3 mètres, et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne ainsi qu'à la sécurité routière.

~~Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pourront s'implanter selon une autre règle.~~

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU.8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

* voir Glossaire

En secteur 1AUI : la surface de plancher des constructions d'habitation devra pas dépasser 30% de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU.9

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions doivent respecter :
 - une hauteur de façade mesurée soit au niveau de l'égout d'un toit en pente, soit au niveau supérieur de l'acrotère (*) en cas de toiture terrasse ;
 - une hauteur au faîtage, point le plus élevé du toit.
- Les hauteurs des constructions ou parties de constructions sont mesurées en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de la construction et jusqu'au niveau de l'acrotère (*) ou de l'égout du toit et du faîtage.
- Les hauteurs de façade mesurées à l'égout du toit ou l'acrotère sont identiques. Par simplification, les hauteurs de façade applicables seront exprimées par rapport à l'égout du toit excepté dans les cas où elles sont expressément précisées.
- L'attique* ne constitue pas un élément de la façade.
- Au-dessus des limites fixées ci-après ne peuvent être édifiées que des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps, antennes, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaires etc, sous réserve des dispositions de l'article 10.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

En secteur 1AU (strict) :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ~~à partir du terrain naturel avant travaux~~, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures. Dans le cas d'une toiture à double pente, la hauteur de la construction ne dépassera pas 11 mètres au faîtage.

La hauteur de construction des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder une hauteur de 4 mètres hors tout.

En secteur 1AUt :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9m à l'égout du toit ~~à partir du terrain naturel avant travaux~~, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures. Dans le cas d'une toiture à double pente, la hauteur de la construction ne dépassera pas 11 mètres au faîtage.

En secteur 1AUc :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 5m à l'égout du toit ~~à partir du terrain naturel avant travaux~~, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures. Dans le cas d'une toiture à double pente, la hauteur de la construction ne dépassera pas 6 mètres au faîtage.

En secteur 1AUI :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 3m à l'égout du toit ~~à partir du terrain naturel avant travaux~~, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres

* voir Glossaire

superstructures. Dans le cas d'une toiture à double pente, la hauteur ne dépassera pas 5,50 mètres au faîtage.

En tous secteurs, dans l'ensemble de la zone 1AU :

L'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants antérieurement à la date d'approbation du PLU et dépassant les hauteurs ci-dessus admises, peut être autorisé, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE 1AU.10 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, dans le cas où les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés :

- en toiture, sous réserve d'y être intégrés,
- aux abords de la construction sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Adaptation au sol

Le terrain naturel devra conserver sa topographie générale. L'adaptation au sol pourra toutefois être nécessaire pour faciliter l'intégration de la construction dans le paysage.

Volumétrie

Les constructions devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume.

Les extensions de type vérandas* devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Le simple pan et les matériaux adéquats à la construction d'une véranda sont autorisés.

Toitures

Le matériau de couverture devra avoir la couleur de l'ardoise.

Dans le cadre de projets d'architecte de constructions intégrées, s'inscrivant dans les principes du développement durable, d'autres formes, pentes et matériaux de toiture pourront être autorisés.

Façades et pignons

Dans le cadre de rénovation, il est interdit d'appliquer un revêtement sur les façades en pierre apparente visibles de la voie publique : celles-ci devront être préservées. Toutefois, en cas de nécessité de réaliser une isolation thermique et pluviale par l'extérieur, seuls seront autorisés les

* voir Glossaire, « extensions »

bardages par l'extérieur, seuls seront autorisés les bardages et enduits traditionnelles environnantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre) est interdit en parement extérieur.

La teinte des façades et pignons sera définie en harmonie avec la teinte des constructions anciennes environnantes. Les couleurs vives et le noir sont interdits. Le bois, ou les murs végétalisés sont autorisés.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés harmonieusement, tout comme les éléments techniques de climatisation et d'aérothermie.

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les murs et murets en pierre existants devront être conservés, restaurés et entretenus.

Clôtures en limite séparative :

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton d'aspect béton brut,
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne seraient pas destinés par nature à demeurer apparent,
- les panneaux, les lisses et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,80 mètres de hauteur,
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage serait alors situé en limite séparative de propriété,
- les canisses,
- les haies synthétiques.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture en limite séparative ne pourra excéder 1,80 mètre. Les clôtures des parcelles jouxtant des zones A et N non bâtis seront doublées en haies bocagères

Clôtures sur rue :

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton d'aspect béton brut,
- les murs en maçonnerie d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre,
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne seraient pas destinés par nature à demeurer apparent,
- les panneaux, lisses et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,50 mètre de hauteur,
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage serait alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques,
- les canisses,
- les haies synthétiques.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture sur rue ne pourra pas excéder 1,80 mètre

En zone 1AUt et 1AUI, les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage sera alors situé en limite des voies et emprises publiques.

[Dans le respect de l'article R.111-27](#), des adaptations aux règles édictées dans le présent article pourront être autorisées dans le cas de constructions requérant toute forme d'énergie renouvelable ou utilisant des matériaux renouvelables, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et d'absence de gêne pour le voisinage.

ARTICLE 1AU.11 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone 1AU, en tous secteurs (1AU, 1AUt, 1AUc, 1AUI) :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

ARTICLE 1AU.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs en pierres seront conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés. Certains sont de plus, protégés au titre de la loi paysage. Pour les haies bocagères, talus et chemins identifiés a sur le plan de zonage du règlement graphique (pièce 5.1), au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative de plus de 5 mètres de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

- * être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique ou agricoles, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- * prévoir une mesure compensatoire adaptée, c'est-à-dire l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères.

Les espaces boisés figurant au plan de zonage (pièce 5.1 du règlement graphique) sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

ARTICLE 1AU.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU.14 OBLIGATIONS IMPOSEES AU CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le



ID : 050-200067205-20210707-DEL2021_088-DE

PLU

PLAN LOCAL
D'URBANISME



Plan Local d'Urbanisme **MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 1**

Dossier de mise à disposition du public

Extraits du règlement écrit portant proposition de modification du PLU

SOMMAIRE

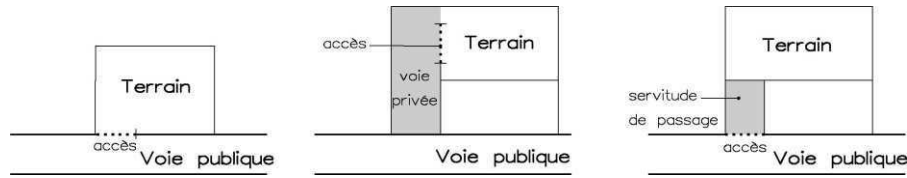
Table des matières

| | |
|---|-----------|
| SOMMAIRE | 2 |
| GLOSSAIRE ET DEFINITIONS COMMUNES AUX ZONES | 4 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES | 7 |
| ZONE A | 8 |
| ARTICLE A.2 – | 10 |
| ARTICLE A.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES | 11 |
| ARTICLE A.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS | 12 |
| ARTICLE A.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES | 12 |
| ARTICLE A.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE | 13 |
| ARTICLE A.8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS | 13 |
| ARTICLE A.9 – | 14 |
| ARTICLE A.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS | 14 |
| ZONE N | 18 |
| ARTICLE N.1 – | 19 |
| ARTICLE N.2 – | 20 |
| ARTICLE N.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS | 21 |
| ARTICLE N.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES | 22 |
| ARTICLE N.8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS | 23 |
| ARTICLE N.9 – | 23 |
| ARTICLE N.10 – | 24 |
| ARTICLE N.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES | 26 |
| ARTICLE N.14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AU CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES | 26 |
| ZONE U | 27 |
| ARTICLE U.1 | 28 |
| ARTICLE U.2 | 29 |
| ARTICLE U.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS | 30 |

| | |
|--|-----------|
| ARTICLE U.5 | 30 |
| ARTICLE U.6 | 31 |
| ARTICLE U.7 | 31 |
| ARTICLE U.8 | 31 |
| ARTICLE U.9 | 32 |
| ARTICLE U.10 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS | 32 |
| ARTICLE U.11 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT | 34 |
| ARTICLE U.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS | 34 |
| ARTICLE U.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES | 35 |
| Zone 1AU | 36 |
| ARTICLE 1AU.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES | 38 |
| ARTICLE 1AU.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS | 38 |
| ARTICLE 1AU.5 | 39 |
| ARTICLE 1AU.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | 40 |
| ARTICLE 1AU.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE | 40 |
| ARTICLE 1AU.8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS | 40 |
| ARTICLE 1AU.9 | 41 |
| ARTICLE 1AU.10 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS | 42 |
| ARTICLE 1AU.11 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT | 43 |

GLOSSAIRE ET DEFINITIONS COMMUNALES AUX ZONES

Accès privatif : Passage nécessaire pour desservir une unité foncière, dans les meilleures conditions, à partir d'une voie publique ou privée :



- soit directement lorsque celle-ci possède une issue suffisante et praticable ou une façade réelle sur cette voie. Cet accès fait alors partie intégrante de l'unité foncière concernée.
- soit indirectement, par l'intermédiaire d'un aménagement particulier sur une ou plusieurs autres unités foncières voisines, après obtention d'une servitude de passage, lorsque l'unité foncière concernée est enclavée et n'a aucune issue ou aucune façade réelle sur une voie ou n'a qu'une issue insuffisante ou impraticable sur cette voie (Code Civil- article 682 et suivants).

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Alignement : limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fonds privé et ce qui est le domaine public.

Annexe : ~~construction dépendante d'une construction (ou d'un ensemble de construction), plus importante, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale. Exemple : garage, piscine, abri de jardin...~~

Une annexe est une construction secondaire telle que garage piscine abri de jardin atelier non professionnel, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Chaussée : partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

Emprise au sol : l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (art. R.420-1 du Code de l'urbanisme).

La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé

~~**Emprise publique** : tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.~~

~~La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.~~

Equipements collectifs d'intérêt général : Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin ; il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol, en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturels, sportifs, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

Espace Boisé Classé : il s'agit d'une protection des espaces boisés (forêt, bois, parcs, plantations isolées ou en alignement...) à conserver ou à créer, opposable au tiers. Le classement EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichement des boisements ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable (art. L.130-1 du Code de l'urbanisme).

Extension : agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie. Les vérandas constituent des extensions.

Faîtage : ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

Limite séparative : Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Surface de plancher : La surface de plancher remplace automatiquement la SHON et la SHOB à compter du 1er mars 2012.

La surface de plancher de la construction (art. R.112-2 du code de l'urbanisme) est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière : bien foncier regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

Voies publiques et emprises publiques : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et reconnaître leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE A

Extrait du rapport de présentation :

Les zones agricoles (A) recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. (Code de l'urbanisme, [article R.151-22](#)).

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle (Code Rural, article L.311-1).

En zone A peuvent seules être autorisées :

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
 - *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*
- ... »

~~De plus, la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle II » a inséré un alinéa au sein de l'article L.123-1-5-14° du code de l'urbanisme :~~

~~« Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »~~

Le secteur A correspond aux espaces agricoles situés hors des espaces proches du rivage définis au titre de la Loi Littoral.

Le secteur Apr correspond aux espaces agricoles situés dans les espaces proches du rivage définis au titre de la Loi Littoral.

ARTICLE A.1 –**TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES****Sont interdits dans l'ensemble de la zone A :**

- Les constructions, installations, utilisations et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article A2 ;
- Les dépôts de véhicules, ferraille et déchets divers ;
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés autorisés, et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux prévus à l'article A2.

De plus, dans les espaces humides, identifiés notamment par la DREAL Basse-Normandie et reportés sur le plan de zonage (pièce 5.1), sont interdits :

- Tout affouillement, exhaussement ou remblais ;
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et préservant le caractère ainsi que les fonctionnalités de la zone humide.

- **De plus, dans les espaces proches du rivage**, sont interdits au titre de la loi littoral :

Les constructions, installations, utilisations et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues par la Loi Littoral, à condition de :

- de s'effectuer dans le cadre de la mise aux normes des exploitations agricoles existantes, à condition qu'elles ne conduisent pas à augmenter les effluents.
- d'être intégrées au sein du périmètre de l'exploitation et de ne pas modifier de manière importante les caractéristiques du bâti existant

De plus, sur les secteurs de risque lié aux profondeurs de nappe phréatiques identifiés notamment par la DREAL Basse-Normandie et reportés sur la carte des risques naturels (pièce 5.2),

Pour les secteurs entre 0 et 1 m où il y a un risque d'inondation des réseaux et sous-sols, sont interdits :

- les sous-sols,
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC),
- l'infiltration d'eau pluviale dans le sol.

Pour les secteurs de 1 m à 2,5 m où il y a un risque d'inondation des sous-sols, sont interdits :

- les sous-sols,
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

ARTICLE A.2 –**TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Dans le secteur A (stricte), sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions et installations directement nécessaires aux exploitations agricoles, pastorales ou forestières.

Dans le secteur A (stricte) sont autorisés sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes ne constituant pas de préjudices au développement et au fonctionnement des activités agricoles :

- ~~Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole et destinée aux personnes dont la présence est nécessaire à l'activité de cette exploitation ;~~

les constructions nouvelles, réhabilitations, extensions et changements d'affectation des bâtiments existants pour un usage de logement nécessaire à l'exploitation agricole, sous réserve du respect des dispositions de l'article L121-10 du Code de l'Urbanisme et à condition d'être réalisés à proximité immédiate des bâtiments existants.

les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Au titre de l'article L121-10, ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines

La réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ;

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les installations et travaux permettant l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites et paysages, ainsi que d'être compatibles avec la tranquillité et la sécurité du voisinage ;

Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, ou pour la restauration et la création de talus plantés :

~~Les extensions des constructions existantes à usage d'habitations (y compris les logements d'exploitants agricoles)~~

Les changements de destination des bâtiments identifiés dans le règlement graphique (pièce 5.1) par le figuré particulier : ★ sous réserve :

- de s'effectuer vers une destination d'habitation, d'hébergement hôtelier ou d'activité artisanale,
- d'être validé par un avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestier (CDPENAF) ,

- que les constructions et installations agricoles, forestières ou pépinières ou cultures marines faisant l'objet d'un changement de destination sont édifiées conformément à la loi Elan du 24/11/18 ;

La reconstruction après sinistre, sous réserve du respect des emprises et volumes initiaux et d'être situé à maximum 10 mètres de l'implantation initiale.

Dans le secteur Apr sont seules autorisées :

- les mises aux normes des bâtiments d'élevages existants, sous réserve de ne pas augmenter les effluents d'origine animale ;
- les installations nécessaires aux services publics d'intérêt général ou collectif, en application de l'article L. 151-11

Dans l'ensemble de la zone A (secteurs A strict et Apr)

Les extensions et les annexes accolées des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à conditions :

- qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- que la hauteur au faîtage de l'extension ou de l'annexe accolée soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ;
- que la surface de plancher de l'extension ou de l'annexe accolée soit limitée à 30 % de de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m² de surface de plancher, l'extension ou l'annexe accolée pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².

ARTICLE A.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour les nouvelles constructions :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet ;
- Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

ARTICLE A.4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Tout projet pourra être refusé en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement de réseau.

Assainissement des eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation doit être raccordé à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées par le S.P.A.N.C (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

~~Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort des risques de remontées de nappes phréatiques (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m).~~

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

~~Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort des risques de remontées de nappes phréatiques (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m).~~

ARTICLE A.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction, exception faite des saillies traditionnelles et éléments architecturaux inhérents au gros œuvre des bâtiments par rapport au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique devant être au minimum de 75m de la RD650 pour les constructions à usage d'habitation et de 35m pour celles à usages agricole, et au minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Les bâtiments à usage agricole devront être implantés selon les retraits suivants :

- routes départementales.....distance minimale de 35 m de l'axe
- autres voies..... distance minimale de 10 m de l'axe
- berges des cours d'eau et rivières..... distance minimale 10 m de l'axe

Toutefois, pourront être implantés sur les marges de recul, des bâtiments techniques agricoles s'ils s'intègrent à un ensemble de bâtiments agricoles préexistant et sans préjudice pour le bon fonctionnement de la circulation.

Les habitations devront être implantées à une distance minimale de ~~3-mètres~~ 5 mètres et maximale de ~~10-mètres~~ de l'emprise des voies.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation ainsi qu'à la sécurité routière.

~~Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif pourront être implantés :~~

- ~~☐ soit à l'alignement de la voirie,~~
- ~~☐ soit selon un retrait au moins égal à 1 mètre de ces limites.~~

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE A.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à destination d'habitation seront implantées :

- * soit en limite séparative,
- * soit selon un retrait minimal de 3 mètres de ces limites

~~Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif pourront être implantés :~~

- ~~* soit en limite séparative,~~
- ~~* soit selon un retrait au moins égal à 3 mètres de ces limites.~~

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les autres constructions et installations seront implantées selon un retrait au moins égal à 5 mètres de ces limites.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas diminuer les distances aux limites séparatives préexistantes et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation ainsi qu'à la sécurité routière.

ARTICLE A.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A.8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTION

~~Dans l'ensemble de la zone A (secteurs A et Apr), les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont limitées à 30 % de la surface de plancher de la construction principale.~~

~~Pour les constructions inférieures à 100m² l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m²;~~

Non réglementé

ARTICLE A.9 –**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions doivent respecter :
 - une hauteur de façade mesurée soit au niveau de l'égout d'un toit en pente, soit au niveau supérieur de l'acrotère (*) en cas de toiture terrasse ;
 - une hauteur au faîtage, point le plus élevé du toit.
- Les hauteurs des constructions ou parties de constructions sont mesurées en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de la construction et jusqu'au niveau de l'acrotère (*) ou de l'égout du toit et du faîtage.
- Les hauteurs de façade mesurées à l'égout du toit ou l'acrotère sont identiques. Par simplification, les hauteurs de façade applicables seront exprimées par rapport à l'égout du toit excepté dans les cas où elles sont expressément précisées.
- L'attique (*) ne constitue pas un élément de la façade.

~~La hauteur des constructions à usage d'habitation n'excédera pas 11 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout du toit, par rapport au point le plus bas de l'emprise de la construction sur le terrain naturel avant travaux.~~

La hauteur maximale ~~pour les autres types~~ des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage par rapport au point le plus bas de l'emprise de la construction sur le terrain naturel avant travaux.

Concernant les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, la hauteur au faîtage de l'extension doit être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage et à l'égout du toit de la construction principale, ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés :

- des ouvrages techniques de faibles emprises tels que souches de cheminées, garde-corps, antennes, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaires etc, sous réserve des dispositions de l'article 10.
- des travaux sur des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE A.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, dans le cas où les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) est interdit en parement extérieur.

Toutes les constructions devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume.

Dans le cadre de rénovation, il est interdit d'appliquer un revêtement sur les façades en pierre apparente visibles de la voie publique : celles-ci devront être préservées. Toutefois, en cas de nécessité de réaliser une isolation thermique et pluviale par l'extérieur, seuls seront autorisés les bardages et enduits qui respectent les teintes traditionnelles environnantes.

* voir Glossaire

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés :

- en toiture, sous réserve d'y être intégrés,
- aux abords de la construction sous réserve d'une bonne intégration.

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les murs et murets en pierre existants devront être conservés, restaurés et entretenus.

Clôtures en limite séparative :

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton d'aspect béton brut,
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne seraient pas destinés par nature à demeurer apparent,
- les panneaux, les lisses et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,80 mètres de hauteur,
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage doit être situé en limite séparative de propriété,
- les canisses,
- les haies synthétiques.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture en limite séparative ne pourra excéder 1,80 mètres. Les clôtures des parcelles jouxtant des zones A et N non bâties seront doublée en haies bocagères

Clôtures sur rue :

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton d'aspect béton brut,
- les murs en maçonnerie d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre,
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne seraient pas destinés par nature à demeurer apparent,
- les panneaux, lisses et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,50 mètres de hauteur,
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage serait alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques,
- les canisses,
- les haies synthétiques.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture sur rue ne pourra pas excéder 1,80 mètre.

De plus, pour les constructions à usage d'habitation :

Le matériau de couverture de la construction principale devra avoir la couleur de l'ardoise ou de la tuile plate vieillie dans le cas de toitures à 2 ou 4 pentes. D'autres matériaux de couverture seront autorisés dans le cas d'autres pentes (Aspect zinc, aspect cuivre...). La teinte du matériau de couverture des constructions annexes devra être similaire à celle du bâtiment principal édifié sur la parcelle.

La teinte des façades et pignons sera définie en harmonie avec la teinte des constructions anciennes du secteur. Les couleurs vives sont interdites. Le bois et les murs végétalisés sont autorisés.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés harmonieusement, tout comme les éléments techniques de climatisation et d'aérothermie.

Les extensions de type vérandas ¹ * devront être composées harmonieusement en matière de volumétrie, avec la construction principale. Le simple pan, et les matériaux de construction d'une véranda sont autorisés.

De plus, pour les constructions à usage agricole :

Les matériaux de toiture et de bardage brillants seront interdits. Ces matériaux seront soit de couleur ardoise, soit de teinte discrète, proche des teintes rurales environnantes (vert feuillage sombre, terre sombre...). Les bardages bois ou végétalisés, ainsi que les toitures végétalisées sont autorisés.

Dans le respect de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, des adaptations aux règles édictées dans le présent article pourront être autorisées dans le cas de constructions requérant toute forme d'énergie renouvelable ou utilisant des matériaux renouvelables, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et d'absence de gêne pour le voisinage.

ARTICLE A.11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et activités devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques affectées à la circulation. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE A.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs en pierres seront conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés. Certains sont de plus, protégés au titre de la loi paysage. Pour les haies bocagères, talus et chemin identifiés sur le plan de zonage du règlement graphique (pièce 5.1), en application au 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative de plus de 5 mètres de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

- * être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique ou agricoles, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- * prévoir une mesure compensatoire adaptée, c'est-à-dire l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères.

Les espaces boisés figurant sur le plan de zonage du règlement graphique (pièce 5.1) sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.


Des rideaux d'arbres ou des haies, privilégiant les essences locales devront masquer :

- les stockages extérieurs des activités économiques,
- les bâtiments techniques agricoles, ainsi que les abris d'animaux.

ARTICLE A.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

¹Voir Glossaire, « extensions »

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 07/07/2021
Reçu en préfecture le 07/07/2021
Affiché le 
ID : 050-200067205-20210707-DEL2021_088-DE

**ARTICLE A.14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AU
CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS, EN
MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. ([article R.151-24 du code de l'urbanisme](#))

Le secteur N correspond aux espaces présentant un caractère naturel ainsi qu'aux zones bâties hors du bourg.

Apparaissent également au document graphique les zones inondables.

ARTICLE N.1 –**TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES****Sont interdits dans l'ensemble de la zone N :**

- Les constructions, installations, utilisations et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article N2 ;
- le stationnement isolé des caravanes, l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées, et le camping en dehors des terrains explicitement dédiés à leur accueil ;
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles ;
- les carrières ;
- les parcs d'attraction ;
- les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux visés à l'article N-2.

De plus, en secteur inondable reporté sur le plan de zonage du règlement graphique (pièce 5.1), sont interdits :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

De plus, dans les espaces humides, reporté sur le plan de zonage du règlement graphique (pièce 5.1), sont interdits :

- Tout affouillement, exhaussement ou remblais ;
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et préservant le caractère ainsi que les fonctionnalités de la zone humide.

De plus, dans les secteurs de risque lié aux profondeurs de nappe phréatiques, reportés sur le plan des risques naturels du règlement graphique (pièce 5.2),

- lorsque la profondeur de la nappe est située entre 0 et 1 m, il y a un risque d'inondation des réseaux et sous-sols, sont interdits :
 - les sous-sols,
 - l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC),
 - l'infiltration de l'eau pluviale dans le sol.
- lorsque la profondeur de la nappe est située entre 1 m et 2,5 m, il y a un risque d'inondation des sous-sols, sont interdits :
 - les sous-sols,
 - l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

ARTICLE N.2 –**TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés sous conditions :**

les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

La réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, ou pour la restauration et la création de talus plantés ;

Les changements de destination des bâtiments identifiés dans le règlement graphique (pièce 5.1) par le figuré : ★, sous réserve :

- de s'effectuer vers une destination d'habitation, d'hébergement hôtelier ou d'activité artisanale ;
- et d'être validés par un avis de la Commission Départementale de la nature, des paysages et des sites.
- que les constructions et installations agricoles, forestières ou relatifs aux cultures marines faisant l'objet d'un changement de destination soient édifiées préalablement à la loi Elan du 24/11/18 ;

Pour les extensions dans l'ensemble de la zone N :

Les extensions et les annexes accolées des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :

- dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- que la hauteur au faîtage de l'extension ou de l'annexe accolée soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ;
- que la surface de plancher de l'extension ou de l'annexe accolée soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m² de surface de plancher, l'extension ou l'annexe accolée pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².

ARTICLE N.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour les nouvelles constructions :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet ;
- Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

ARTICLE N.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Tout projet pourra être refusé en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement de réseau.

Assainissement des eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation doit être raccordé à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées par le S.P.A.N.C (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort des risques de remontées de nappes phréatiques (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m).

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

~~Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la de remontées de nappes phréatiques (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m)~~

ARTICLE N.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction, exception faite des saillies traditionnelles et éléments architecturaux inhérents au gros œuvre des bâtiments par rapport au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique devant être au minimum de 75m de la RD650 pour les constructions à usage d'habitation et de 35m pour celles à usages agricole, et au minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

~~Les constructions seront implantées :~~

- ~~soit à l'alignement de fait ;~~
- ~~soit à une distance comprise entre 1 et 5 mètres de l'alignement des voies.~~

~~Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif pourront être implantés :~~

- ~~soit à l'alignement des voies,~~
- ~~soit selon un retrait au moins égal à 1 mètre de l'alignement des voies.~~

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation ainsi qu'à la sécurité routière.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE N.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations seront implantées :

- × soit en limite séparative ;
- × soit selon un retrait minimal de 3 mètres de ces limites.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas diminuer les distances aux limites séparatives préexistantes lorsqu'elles sont comprises entre 0 et 3 mètre, et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation ainsi qu'à la sécurité routière.

~~Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.~~

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE N.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N.8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTION

- ~~— Dans l'ensemble de la zone N, les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont limitées à 30 % de la surface de plancher de la construction principale.~~
- ~~— Pour les constructions inférieures à 100m² l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m² ;~~
- Non réglementé

ARTICLE N.9 –

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions doivent respecter :
 - une hauteur de façade mesurée soit au niveau de l'égout d'un toit en pente, soit au niveau supérieur de l'acrotère (*) en cas de toiture terrasse ;
 - une hauteur au faîtage, point le plus élevé du toit.
- Les hauteurs des constructions ou parties de constructions sont mesurées en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de la construction et jusqu'au niveau de l'acrotère (*) ou de l'égout du toit et du faîtage,.
- Les hauteurs de façade mesurées à l'égout du toit ou l'acrotère sont identiques. Par simplification, les hauteurs de façade applicables seront exprimées par rapport à l'égout du toit excepté dans les cas où elles sont expressément précisées.
- L'attique* ne constitue pas un élément de la façade.
- Au-dessus des limites fixées ci-après ne peuvent être édifiées que :
 - des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps, antennes, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaires etc, sous réserve des dispositions de l'article 10.
 - des travaux sur des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

~~Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 3 (R + 1 + C), compris les combles aménageables et non compris les sous-sols. La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout du toit à partir du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures.~~

~~L'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants antérieurement à la date d'approbation du PLU et dépassant les hauteurs ci-dessus admises, peut être autorisé, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.~~

Concernant les extensions (*) des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, la hauteur au faîtage de l'extension doit être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale, ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

* voir Glossaire

~~Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés :~~

~~— des ouvrages techniques de faibles emprises~~

~~— des travaux sur des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.~~

ARTICLE N. 10-

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R111.27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentale. »

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

En particulier, toute architecture ou élément d'architecture de type régional étranger au Cotentin (de type savoyard, provençal etc.) sont interdits.

Toutes les constructions devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés :

- en toiture, sous réserve d'y être intégrés,
- aux abords de la construction sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Volumétrie

Les constructions devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume.

Les extensions de vérandas ^{2*} devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Le simple pan, et les matériaux adéquats à la construction d'une véranda sont autorisés.

Toitures

Le matériau de couverture de la construction principale devra avoir la couleur de l'ardoise ou de la tuile plate vieillie dans le cas de toitures à 2 pentes. D'autres matériaux de couverture seront autorisés dans le cas d'autres pentes (aspect zinc, aspect cuivre...). La teinte du matériau de couverture des constructions annexes devra être similaire à celle du bâtiment principal édifié sur la parcelle.

Dans tous les cas, les couvertures ou bardages de type plaques ondulés sont interdits.

Dans le cadre de projets de constructions intégrées, s'inscrivant dans les principes du développement durable, d'autres formes, pentes et matériaux de toiture pourront être autorisés.

Façades et pignons

Dans le cadre de rénovation, il est interdit d'appliquer un revêtement sur les façades en pierre apparente visibles de la voie publique : celles-ci devront être préservées. Toutefois, en cas de nécessité de réaliser une isolation thermique et pluviale par l'extérieur, seuls seront autorisés les bardages et enduits qui respectent les teintes traditionnelles environnantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) est interdit en parement extérieur.

² Voir Glossaire, « extensions »

La teinte des façades et pignons sera définie en harmonie avec anciennes environnantes. Les couleurs vives sont interdites. Le bois, et murs végétalisés autorisés.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés harmonieusement, tout comme les éléments techniques de climatisation et d'aérothermie.

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les murs et murets en pierre existants devront être conservés, restaurés et entretenus.

Clôtures en limite séparative, sont interdits :

- les clôtures en plaque béton d'aspect béton brut,
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne serait pas destinés par nature à demeurer apparent,
- les panneaux, les lisses et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,80 mètres de hauteur,
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage serait alors situé en limite séparative de propriété,
- les canisses,
- les haies synthétiques.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture en limite séparative ne pourra excéder 1,80 mètres. Les clôtures des parcelles jouxtant des zones A et N non bâties seront doublées en haies bocagères

Clôtures sur rue, sont interdits :

- les clôtures en plaque béton d'aspect béton brut,
- les murs en maçonnerie d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre,
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne serait pas destinés par nature à demeurer apparent,
- les panneaux, lisses et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,50 mètres de hauteur,
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage serait alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques,
- les canisses,
- les haies synthétiques.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture sur rue ne pourra pas excéder 1,80 mètre

[Dans le respect de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme](#), des adaptations aux règles édictées dans le présent article pourront être autorisées dans le cas de constructions requérant toute forme d'énergie renouvelable ou utilisant des matériaux renouvelables, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et d'absence de gêne pour le voisinage.

ARTICLE N.11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et activités devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques affectées à la circulation. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE N.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs en pierres seront conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés. Certains sont de plus, protégés au titre de la loi paysage. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle. Certains sont de plus, protégés au titre de la loi paysage.

Pour les haies bocagères, talus et chemins identifiés au règlement graphique (pièce 5.1), en application au 2° du III de l'article L.123-1-5, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative de plus de 5 mètres de ceux-ci fera l'objet d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

- ✗ être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique ou agricoles, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- ✗ prévoir une mesure compensatoire adaptée, c'est-à-dire l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères.

Les espaces boisés figurant au règlement graphique (pièce 5.1) sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

ARTICLE N.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N.14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AU CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE U

Extrait du rapport de présentation :

D'une manière générale, la zone U correspond aux secteurs urbanisés, c'est-à-dire au bourg de Denneville, ainsi qu'au secteur de la plage.

En vertu de l'article R.123-5 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Plusieurs secteurs délimitent des espaces spécifiques :

Le secteur Ua : correspond aux secteurs urbanisés du bourg. Ce secteur est destiné aux constructions à usage d'habitation et aux activités compatibles avec la proximité de l'habitat.

Le secteur Ub : correspond aux secteurs urbanisés de la plage. Ce secteur est destiné aux constructions à usage d'habitation et aux activités compatibles avec la proximité de l'habitat.

Le secteur Ue : correspond aux secteurs urbains accueillant des équipements et installations publiques

Le secteur Ut : correspond aux secteurs d'accueil d'hébergements touristiques.

ARTICLE U.1**TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES****Dans l'ensemble de la zone U, en tous secteurs (Ua, Ub, Ue, Ut), sont interdits :**

- Toutes activités relevant du régime des installations classées, sauf exceptions visées à l'article U.2 ;
- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la fonction d'habitation, ainsi qu'avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage ;
- Toutes constructions agricoles ou toutes transformations de bâtiments existants en bâtiments agricoles en dehors des terrains explicitement dédiés à leur accueil ;
- Les dépôts de véhicules, ferrailles et de déchets divers ;
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Le stationnement isolé des caravanes et le camping, en dehors des terrains explicitement dédiés à leur accueil pour une durée supérieure à trois mois ;
- Les parcs d'attraction ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux visés à l'article U.2 ;

De plus, en secteur Ut :

- Les constructions et installations dont l'usage ne serait pas lié à l'activité touristique.

De plus, en secteur Ue :

- Les constructions et installations non liées à des équipements ou installations publiques.

Dans les zones à risque de remontée de nappe, identifiées notamment par la DREAL et reportées sur la pièce 5.2 « Plan des risques et autres éléments naturels », sont interdits :

- les sous-sols où le niveau de la nappe en période de très hautes eaux est compris entre 0 et 1m.

Dans les zones à risque de submersion marine, identifiées notamment par la DREAL et reportées sur la pièce 5.2 « Plan des risques et autres éléments naturels » ; en zone situées à plus d'un mètre en dessous du niveau marin centennial, sont interdits :

- les constructions nouvelles ;
- les sous-sols ;
- les remblais ;
- les constructions légères pouvant constituer des embâcles.

ARTICLE U.2**TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Dans l'ensemble de la zone U, en tous secteurs (Ua, Ub, Ue, Ut), sont autorisés :**

- Les exhaussements nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient :
 - nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone,
 - justifiés par la topographie du terrain (intégration dans la pente),
- Les activités soumises à la législation relatives aux installations classées et assujetties au régime de la déclaration, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci ;
- Les garages collectifs pour hivernage de caravanes, de camping-cars ou de bateaux sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments déjà existants ;
- Le changement de destination, la restauration de constructions existantes, sous réserve d'en conserver le caractère architectural et patrimonial ;
- L'extension des constructions existantes sous réserve d'une bonne insertion avec la construction principale.
- La construction d'annexes non reliées à la construction principale à condition que le surface de plancher n'excède pas 30 m² et que l'emprise au sol maximale ne soit pas supérieure à 30% de l'emprise au sol de la construction principale.

Dans les zones à risque de submersion marine, identifiées par la DREAL et reportées sur la pièce 5.2 « Plan des risques et autres éléments naturels », sont autorisés sous condition :

- Pour les territoires situés plus d'1 mètre sous la cote du niveau de référence (en bleu foncé) :
 - les extensions sous condition de prévoir un niveau refuge s'il n'en n'existe pas déjà un sur la construction principale ;
- Pour les territoires situés entre 0 et 1 mètre et à plus d'1 mètre sous la cote du niveau de référence (en bleu clair et en vert) :
 - Les constructions nouvelles sous réserve de prévoir un niveau refuge

ARTICLE U.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent également permettre le

ARTICLE U.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

Assainissement des eaux usées :

Les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées par le S.P.A.N.C (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

~~Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort des risques de remontées de nappes phréatiques (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m).~~

Eaux pluviales

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la collectivité.

~~Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort des risques de remontées de nappes phréatiques (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m).~~

Electricité et autres réseaux divers

En cas de branchement à ces réseaux, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements après consultation par la collectivité des services concessionnaires, en accord avec les services compétents et suivant les prescriptions en vigueur afin de prévoir leur enfouissement.

ARTICLE U.5

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~**En secteurs Ua, Ub, Ut :**~~

~~Les constructions devront être implantées :~~

- ~~À l'alignement de fait lorsque celui-ci existe~~
- ~~À défaut d'un alignement de fait existant, selon un retrait compris entre 1 et 5 mètres d'alignement des voies, sous réserve de réaliser une façade d'une hauteur suffisante, en alignement de la voie, pour assurer l'aspect de continuité de l'alignement sur rue.~~

En tous secteurs (Ua, Ub, Ue, Ut):

~~Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas porter préjudice à la circulation routière et piétonne ainsi qu'à la sécurité routière.~~

Le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction, exception faite des saillies traditionnelles (*) et éléments architecturaux inhérents au gros œuvre des bâtiments par rapport au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise concernée pour un retrait devant être au minimum de 3 mètres par rapport à la voie publique.

Les constructions principales doivent s'implanter en fonction de l'implantation des constructions principales existantes du même côté de la voie, si cela est possible.

Des reculs différents pourront être autorisés :

- en bordure des rues créées au sein de groupes d'habitations lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera ;
- en cas d'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies réservées aux circulations douces.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.

ARTICLE U.6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En tous secteurs (Ua, Ub, Ue, Ut) les constructions et installations seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait minimal de 3 mètres de ces limites.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas diminuer les distances aux limites séparatives préexistantes lorsqu'elles sont comprises entre 0 et 3 mètres, et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne ainsi qu'à la sécurité routière.

~~Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pourront s'implanter selon une autre règle.~~

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE U.7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE U.8**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTION**

En secteur Ub :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de l'unité foncière dans le cas où

* voir Glossaire

celle-ci fait moins de 500 m². Au-delà, l'emprise au sol des constructions de l'unité foncière.

Envoyé en préfecture le 07/07/2021
Reçu en préfecture le 07/07/2021 à 13h59
Affiché le 
ID : 050-200067205-20210707-DEL2021_088-DE

ARTICLE U.9

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions doivent respecter :
 - une hauteur de façade mesurée soit au niveau de l'égout d'un toit en pente, soit au niveau supérieur de l'acrotère (*) en cas de toiture terrasse ;
 - une hauteur au faîtage, point le plus élevé du toit.
- Les hauteurs des constructions ou parties de constructions sont mesurées en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de la construction et jusqu'au niveau de l'acrotère (*) ou de l'égout du toit et du faîtage.
- Les hauteurs de façade mesurées à l'égout du toit ou l'acrotère sont identiques. Par simplification, les hauteurs de façade applicables seront exprimées par rapport à l'égout du toit excepté dans les cas où elles sont expressément précisées.
- L'attique* ne constitue pas un élément de la façade.
- Au-dessus des limites fixées ci-après ne peuvent être édifiées que des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps, antennes, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaires etc, sous réserve des dispositions de l'article 10.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

En secteurs U (strict) :

La hauteur des constructions annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder une hauteur de 4 mètres hors tout.

En secteurs Ua, Ub, Ut:

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 m au faîtage et 6 mètres à l'égout du toit à partir du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures.

De plus, pour le secteur Ut: La hauteur des constructions doit respecter les prescriptions affichées dans l'OAP du secteur concerné.

Dans l'ensemble de la zone U, en tous secteurs (Ua, Ub, Ue, Ut) :

L'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants antérieurement à la date d'approbation du PLU et dépassant les hauteurs ci-dessus admises, peut être autorisé, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE U.10 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans l'ensemble de la zone U, en tous secteurs (Ua, Ub, Ue, Ut) :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, dans le cas où les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

* voir Glossaire

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés :

- en toiture, sous réserve d'y être intégrés,
- aux abords de la construction sous réserve d'une bonne intégration.

Adaptation au sol

Le terrain naturel devra conserver sa topographie générale. L'adaptation au sol pourra toutefois être nécessaire pour faciliter l'intégration de la construction dans le paysage.

Volumétrie

Les constructions devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume.

Les extensions de type vérandas* devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Le simple pan, et les matériaux adéquats à la construction d'une véranda sont autorisés.

Toitures

Le matériau de couverture devra avoir la couleur de l'ardoise ou de la tuile plate vieillie. Le bac acier est autorisé.

Dans le cadre de projets de constructions intégrées, s'inscrivant dans les principes du développement durable, d'autres formes, pentes et matériaux de toiture pourront être autorisés.

Façades et pignons

Dans le cadre de rénovation, il est interdit d'appliquer un revêtement sur les façades en pierre apparente visibles de la voie publique : celles-ci devront être préservées. Toutefois, en cas de nécessité de réaliser une isolation thermique et pluviale par l'extérieur, seuls seront autorisés les bardages et enduits qui respectent les teintes traditionnelles environnantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) est interdit en parement extérieur.

La teinte des façades et pignons sera définie en harmonie avec la teinte des constructions anciennes environnantes. Les couleurs vives et le noir sont interdits. Le bois, ou les murs végétalisés sont autorisés.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés harmonieusement, tout comme les éléments techniques de climatisation et d'aérothermie.

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les murs et murets en pierre existants devront être conservés, restaurés et entretenus.

Clôtures en limite séparative :


Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton d'aspect béton brut,
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne serait pas destinés par nature à demeurer apparent,
- les panneaux, les lisses et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,80 mètres de hauteur,
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage serait alors situé en limite séparative de propriété,
- les canisses,
- les haies synthétiques.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture en limite séparative ne pourra excéder 1,80

* voir Glossaire, « extensions »

mètre. Les clôtures des parcelles jouxtant des zones A et N non bâties bocagères

Envoyé en préfecture le 07/07/2021
Reçu en préfecture le 07/07/2021
Affiché le 
ID : 050-200067205-20210707-DEL2021_088-DE

Clôtures sur rue :

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton d'aspect béton brut,
- les murs en maçonnerie d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre,
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne seraient pas destinés par nature à demeurer apparent,
- les panneaux, lisses et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,50 mètres de hauteur,
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage serait alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques,
- les canisses,
- les haies synthétiques.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture sur rue ne pourra pas excéder 1,80 mètre

En zone Ut, les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage sera alors situé en limite des voies et emprises publiques. Se référer aux prescriptions affichées dans l'OAP du secteur concerné.

[Dans le respect de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme](#), des adaptations aux règles édictées dans le présent article pourront être autorisées dans le cas de constructions requérant toute forme d'énergie renouvelable ou utilisant des matériaux renouvelables, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et d'absence de gêne pour le voisinage.

ARTICLE U.11 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone U, en tous secteurs (Ua, Ub, Ue, Ut) :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

ARTICLE U.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs en pierres seront conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés. Certains sont de plus, protégés au titre de la loi paysage. Pour les haies bocagères, talus et chemins identifiés au règlement graphique (pièce 5.1 « Plan de zonage »), en application au 2° du III de l'article L.123-1-5, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative de plus de 5 mètres de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

- * être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique ou agricoles, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- * prévoir une mesure compensatoire adaptée, c'est-à-dire l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères.

Les espaces boisés figurant au plan de zonage (pièce 5.1 du règlement graphique) sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

ARTICLE U.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

ID : 050-200067205-20210707-DEL2021_088-DE

Non réglementé.

ARTICLE U.14 OBLIGATIONS IMPOSEES AU CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Zone 1AU

Extrait du rapport de présentation :

Les zones à urbaniser dites « zones 1AU » concernent les secteurs à caractère encore naturel, peu ou non bâtis, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen terme.

On trouve, en périphérie immédiate de ces zones, les réseaux nécessaires et de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (voies publiques, réseaux d'eau, électricité...).

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement et le cas échéant par les orientations d'aménagement et de programmation (art. R.123-6 du code de l'urbanisme).

Le secteur 1AUt correspond à un secteur d'urbanisation future dédié aux hébergements et activités touristiques

Le secteur 1AUI correspond à un secteur d'urbanisation future dédié à l'accueil d'une structure de type PRL (parc résidentiel de loisirs)

Le secteur 1AUc correspond à un secteur d'urbanisation future destiné à l'accueil d'activités économiques liées à la conchyliculture et l'artisanat.

ARTICLE 1AU.1 TYPES D'OCCUPATION ET SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AU, en tous secteurs (1AU, 1AUt, 1AUI, 1AUC) sont interdits :

- * Toutes activités relevant du régime des installations classées, sauf exceptions visées à l'article 1AU.2 ;
- * Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la fonction d'habitation, ainsi qu'avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage ;
- * Toutes constructions agricoles ou toutes transformations de bâtiments existants en bâtiments agricoles en dehors des terrains explicitement dédiés à leur accueil ;
- * Les dépôts de véhicules, ferrailles et de déchets divers ;
- * Les exploitations agricoles ou forestières ;
- * Les entrepôts ;
- * Le stationnement isolé des caravanes et le camping, en dehors des terrains explicitement dédiés à leur accueil ;
- * Les parcs d'attraction ;
- * L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- * Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux visés à l'article 1 AU.2 ;

De plus, en secteur 1AUt :

- * Les constructions et installations dont l'usage ne serait pas lié à l'activité touristique.

De plus, en secteur 1AUI :

- * Les constructions et installations dont l'usage ne serait pas lié à des activités d'hébergement touristique de type parc résidentiel de loisirs.

De plus, en secteur 1AUC :

- * Les constructions et installations dont l'usage ne serait pas lié aux activités économiques liées à la conchyliculture ou l'artisanat, et nécessaires à leur bon fonctionnement.

Dans les zones à risque de remontée de nappe, identifiées notamment par la DREAL et reportées sur la pièce 5.2 (Plan des risques et autres éléments naturels), sont interdits :

- * les sous-sols où le niveau de la nappe en période de très hautes eaux est compris entre 0 et 1m.

Dans les zones de submersion marine, identifiées par la DREAL et reportées sur la pièce 5.2 « Plan des risques et autres éléments naturels », sont interdits :

- Pour les territoires situés plus d'1 mètre sous la cote du niveau de référence (en bleu foncé) les constructions nouvelles.
- Pour les territoires situés entre 0 et 1 mètre et à plus d'1 mètre sous la cote du niveau de référence (en bleu clair et en vert) les constructions nouvelles sous réserve de prévoir un niveau refuge.

ARTICLE 1AU.2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone 1AU, en tous secteurs (1AU, 1AUt, 1AUI, 1AUC) sont autorisés :

- * Les exhaussements nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés sont autorisés ;

- * Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient :
 - nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations ;
 - justifiés par la topographie du terrain (intégration dans la pente),
 - dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique respectant les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (haies sur talus, noues,...) ;
- * Les activités soumises à la législation relatives aux installations classées et assujetties au régime de la déclaration, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci ;
- * Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve d'être effectuée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble acceptée par le Conseil Municipal et de respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation. Le respect en termes de compatibilité des OAP est obligatoire pour toutes les occupations et utilisations du sol ;
- * Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble approuvée et dont les travaux d'aménagement prévus dans ce cadre (VRD...) ont été réalisés.

Dans les zones à risque de submersion marine, identifiées par la DREAL et reportées sur la pièce 5.2 « plan des risques et autres éléments naturels », sont autorisés sous condition :

- ☒ Pour les territoires situés plus d'1 mètre sous la cote du niveau de référence (en bleu foncé) :
 - les extensions sous condition de prévoir un niveau refuge s'il n'en n'existe pas déjà un sur la construction principale ;
- ☒ Pour les territoires situés entre 0 et 1 mètre et à plus d'1 mètre sous la cote du niveau de référence (en bleu clair et en vert) :
 - Les constructions nouvelles sous réserve de prévoir un niveau refuge

ARTICLE 1AU.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent également permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

ARTICLE 1AU.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

Assainissement des eaux usées :

Les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort des risques de remontées de nappes phréatiques (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m).

Eaux pluviales

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la collectivité.

~~Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort des risques de remontées de nappes phréatiques (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m).~~

Electricité et autres réseaux divers

En cas de branchement à ces réseaux, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements après consultation par la collectivité des services concessionnaires, en accord avec les services compétents et suivant les prescriptions en vigueur afin de prévoir leur enfouissement.

ARTICLE 1AU.5

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En tous secteurs, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques devra respecter l'esprit de l'OAP rédigée sur le secteur concerné.

En secteur 1AU (stricte) :

~~Les constructions devront être implantées :~~

- ~~A l'alignement de fait lorsque celui-ci existe,~~
- ~~A défaut d'un alignement de fait existant, selon un retrait compris entre 1 et 5 mètres d l'alignement des voies, sous réserve de réaliser une façade d'une hauteur suffisante, en alignement de la voie, pour assurer l'aspect de continuité de l'alignement sur rue.~~

~~Pour les constructions en limite de la RD 137, les constructions devront être implantées :~~

- ~~selon un retrait compris entre 3 et 5 mètres de l'alignement de la voie,~~

En secteurs 1AUt, 1AU, 1AUc :

~~Les constructions devront être implantées :~~

- ~~À l'alignement de fait lorsque celui-ci existe,~~
- ~~À défaut d'un alignement de fait existant, selon un retrait compris entre 1 et 5 mètres de l'alignement des voies~~

En tous secteurs :

Le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction, exception faite des saillies traditionnelles

(*) et éléments architecturaux inhérents au gros œuvre des bâtiments de la limite de la voie ou de l'emprise concernée pour un retrait devant rapport à la voie publique.

Les constructions principales doivent s'implanter en fonction de l'implantation des constructions principales existantes du même côté de la voie, si cela est possible.

Des reculs différents pourront être autorisés en bordure des rues créées au sein de groupes d'habitations lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies réservées aux circulations douces.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.

ARTICLE 1AU.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit selon un retrait minimal de 3 mètres de ces limites.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas diminuer les distances aux limites séparatives préexistantes lorsqu'elles sont comprises entre 0 et 3 mètres, et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne ainsi qu'à la sécurité routière.

~~Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pourront s'implanter selon une autre règle.~~

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU.8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AUI : la surface de plancher des constructions d'habitations légères de loisirs ne devra pas dépasser 30% de l'unité foncière.

* voir Glossaire

ARTICLE 1AU.9**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions doivent respecter :
 - une hauteur de façade mesurée soit au niveau de l'éégout d'un toit en pente, soit au niveau supérieur de l'acrotère (*) en cas de toiture terrasse ;
 - une hauteur au faîtage, point le plus élevé du toit.
- Les hauteurs des constructions ou parties de constructions sont mesurées en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de la construction et jusqu'au niveau de l'acrotère (*) ou de l'éégout du toit et du faîtage.
- Les hauteurs de façade mesurées à l'éégout du toit ou l'acrotère sont identiques. Par simplification, les hauteurs de façade applicables seront exprimées par rapport à l'éégout du toit excepté dans les cas où elles sont expressément précisées.
- L'attique* ne constitue pas un élément de la façade.
- Au-dessus des limites fixées ci-après ne peuvent être édifiées que des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps, antennes, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaires etc, sous réserve des dispositions de l'article 10.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

En secteur 1AU (strict) :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'éégout du toit ~~à partir du terrain naturel avant travaux~~, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures. Dans le cas d'une toiture à double pente, la hauteur de la construction ne dépassera pas 11 mètres au faîtage.

La hauteur de construction des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder une hauteur de 4 mètres hors tout.

En secteur 1AUt :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9m à l'éégout du toit ~~à partir du terrain naturel avant travaux~~, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures. Dans le cas d'une toiture à double pente, la hauteur de la construction ne dépassera pas 11 mètres au faîtage.

En secteur 1AUc :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 5m à l'éégout du toit ~~à partir du terrain naturel avant travaux~~, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures. Dans le cas d'une toiture à double pente, la hauteur de la construction ne dépassera pas 6 mètres au faîtage.

En secteur 1AUI :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 3m à l'éégout du toit ~~à partir du terrain naturel avant travaux~~, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures. Dans le cas d'une toiture à double pente, la hauteur de la construction ne dépassera pas 5,50 mètres au faîtage.

En tous secteurs, dans l'ensemble de la zone 1AU :

L'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants

* voir Glossaire

antérieurement à la date d'approbation du PLU et dépassant les hauteurs autorisées, peut être autorisé, sous réserve de ne pas aggraver la règle.

ARTICLE 1AU.10 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, dans le cas où les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés :

- en toiture, sous réserve d'y être intégrés,
- aux abords de la construction sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Adaptation au sol

Le terrain naturel devra conserver sa topographie générale. L'adaptation au sol pourra toutefois être nécessaire pour faciliter l'intégration de la construction dans le paysage.

Volumétrie

Les constructions devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume.

Les extensions de type vérandas ⁴ devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Le simple pan et les matériaux adéquats à la construction d'une véranda sont autorisés.

Toitures

Le matériau de couverture devra avoir la couleur de l'ardoise.

Dans le cadre de projets d'architecte de constructions intégrées, s'inscrivant dans les principes du développement durable, d'autres formes, pentes et matériaux de toiture pourront être autorisés.

Façades et pignons

Dans le cadre de rénovation, il est interdit d'appliquer un revêtement sur les façades en pierre apparente visibles de la voie publique : celles-ci devront être préservées. Toutefois, en cas de nécessité de réaliser une isolation thermique et pluviale par l'extérieur, seuls seront autorisés les bardages par l'extérieur, seuls seront autorisés les bardages et enduits qui respectent les teintes traditionnelles environnantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) est interdit en parement extérieur.

La teinte des façades et pignons sera définie en harmonie avec la teinte des constructions anciennes environnantes. Les couleurs vives et le noir sont interdits. Le bois, ou les murs végétalisés sont autorisés.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés harmonieusement, tout comme les éléments techniques de climatisation et d'aérothermie.

⁴ Voir Glossaire, « extensions »

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les murs et murets en pierre existants devront être conservés, restaurés et entretenus.

Clôtures en limite séparative :

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton d'aspect béton brut,
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne serait pas destinés par nature à demeurer apparent,
- les panneaux, les lisses et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,80 mètres de hauteur,
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage serait alors situé en limite séparative de propriété,
- les canisses,
- les haies synthétiques.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture en limite séparative ne pourra excéder 1,80 mètre. Les clôtures des parcelles jouxtant des zones A et N non bâtis seront doublées en haies bocagères

Clôtures sur rue :

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton d'aspect béton brut,
- les murs en maçonnerie d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre,
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne serait pas destinés par nature à demeurer apparent,
- les panneaux, lisses et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,50 mètre de hauteur,
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage serait alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques,
- les canisses,
- les haies synthétiques.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture sur rue ne pourra pas excéder 1,80 mètre

En zone 1AUt et 1AUI, les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage sera alors situé en limite des voies et emprises publiques.

[Dans le respect de l'article R.111-27](#), des adaptations aux règles édictées dans le présent article pourront être autorisées dans le cas de constructions requérant toute forme d'énergie renouvelable ou utilisant des matériaux renouvelables, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et d'absence de gêne pour le voisinage.

ARTICLE 1AU.11 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone 1AU, en tous secteurs (1AU, 1AUt, 1AUc, 1AUI) :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

ARTICLE 1AU.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs en pierres seront conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés. Certains sont de plus, protégés au titre de la loi paysage. Pour les haies bocagères, talus et chemins identifiés a sur le plan de zonage du règlement graphique (pièce 5.1), au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative de plus de 5 mètres de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

- * être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique ou agricoles, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- * prévoir une mesure compensatoire adaptée, c'est-à-dire l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères.

Les espaces boisés figurant au plan de zonage (pièce 5.1 du règlement graphique) sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

ARTICLE 1AU.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU.14 OBLIGATIONS IMPOSEES AU CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

- 1) Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer ;
- 2) Avis du Comité Régional de la Conchyliculture ;
- 3) Avis du Conseil Département de la Manche.

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Délégation territoriale nord

Cherbourg, le - 8 NOV. 2018

Le directeur départemental des territoires et de la mer

à

Monsieur le président de la Communauté
d'Agglomération du Cotentin

Pôle Urbanisme et Planification
Mairie déléguée de Tourlaville
109, avenue des prairies
50110 CHERBOURG EN COTENTIN

affaire suivie par : Eric VIGNERON

N/Ref: DTN-2018-586

Objet : Avis sur la première modification simplifiée du PLU
de la commune de Denneville

Reçu le

1.5 NOV. 2018

URBANISME

Monsieur le président,

Par courrier référencé 2018/URBA/BG/981 daté du 4 octobre 2018, vous nous avez transmis pour avis le projet de la 1^o modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de Denneville.

Ce projet porte sur :

- la modification des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- la modification des règles applicables à la hauteur des constructions
- la modification des règles applicables à l'aspect extérieur des constructions
- les précisions apportées quant au gabarit des annexes
- la mise en conformité du règlement littéral avec la loi littoral en zone agricole et naturelle
- le toilettage du glossaire et définitions communes aux zones
- le toilettage du règlement

L'examen de votre projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme amène les observations particulières suivantes :

- la suppression de la disposition autorisant les extensions des constructions existantes à usage d'habitation en zone A (paragraphe 5 de la notice – page 13) ne relève pas de l'application de la loi littoral. Néanmoins, cette possibilité peut être supprimée ou pourrait être encadrée en fonction, par exemple, des caractéristiques du bâti existant. Nous vous invitons donc à créer un nouveau paragraphe dans la notice de présentation explicitant cette suppression ou cet encadrement.

- la loi ELAN adoptée prochainement viendra sûrement modifier le cadre réglementaire des dispositions de la loi littoral, notamment l'article L. 121-10 du Code de l'Urbanisme en supprimant la notion d'incompatibilité des constructions agricoles avec le voisinage des zones habitées. Nous vous

conseillons donc de temporiser votre procédure en attendant l'adoption du projet de loi. L'approbation d'un projet de modification simplifiée qui ne serait pas fondé sur des bases légales pourrait créer une faiblesse juridique.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

Le responsable de la délégation territoriale


Sébastien SAILLENFEST

Communauté d'Agglomération Le Cotentin
Monsieur le Président
Pôle urbanisme et Planification
109 avenue des Prairies
Tourlaville
50110 CHERBOURG EN COTENTIN

Gouville sur mer, le 13 Août 2018

Ref : 18.08.13 SC

Reçu le
18 OCT. 2018
URBANISME

Monsieur le Président,

Nous faisons suite à votre courrier du 4 Octobre 2018 et nous avons le plaisir de vous informer que le Comité Régional Conchylicole Normandie-Mer du Nord n'a pas de remarque à formuler concernant le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Denneville.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.

Le Directeur,


Manuel SAVARY

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

ID : 050-200067205-20210707-DEL2021_088-DE

Zimbra

berengere guillon@cherbourg.fr

SLOW

Modif simplifiée PLU Denneville

De : urbanismeCD50 <urbanisme@manche.fr>

mar., 23 oct. 2018 15:41

Objet : Modif simplifiée PLU Denneville

📎 1 pièce jointe

À : berengere guillon <berengere.guillon@cherbourg.fr>

Bonjour Madame,

Après examen de la notice de présentation de la modification simplifiée du PLU de Denneville, reçue le 05 octobre dernier, le Département n'a pas d'observation particulière à émettre.

Vous en souhaitant bonne réception.
Cordialement

**Coralie LAFRÉCHOUX***Technicienne***Mission Aménagement Planification**

Direction Gestion de l'Espace et Ressources Naturelles

Conseil départemental de la Manche - 50050 SAINT-LÔ CEDEXTél: 02 33 **05 94 73** - Courriel : coralie.lafrechoux@manche.fr

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

SLOW

ID : 050-200067205-20210707-DEL2021_088-DE

PLU

PLAN LOCAL
D'URBANISME



Commune de Denneville

4. Règlement écrit

Modification simplifiée n° 1

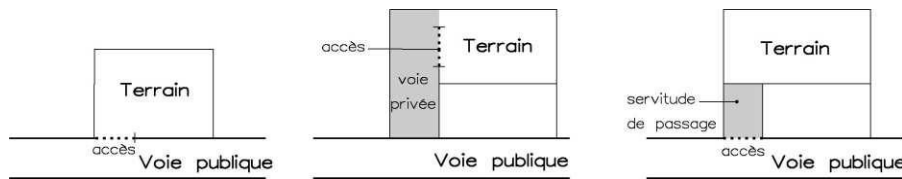
DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire en date
du 29 juin 2021

SOMMAIRE

| | |
|---|------------|
| GLOSSAIRE | P.3 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES | P.5 |
| ZONE A | P.6 |
| ZONE N | P.15 |
| ZONE U | P.24 |
| ZONE 1AU | P.33 |

Accès privatif : Passage nécessaire pour desservir une unité foncière, dans les meilleures conditions, à partir d'une voie publique ou privée :



- soit directement lorsque celle-ci possède une issue suffisante et praticable ou une façade réelle sur cette voie. Cet accès fait alors partie intégrante de l'unité foncière concernée.
- soit indirectement, par l'intermédiaire d'un aménagement particulier sur une ou plusieurs autres unités foncières voisines, après obtention d'une servitude de passage, lorsque l'unité foncière concernée est enclavée et n'a aucune issue ou aucune façade réelle sur une voie ou n'a qu'une issue insuffisante ou impraticable sur cette voie (Code Civil- article 682 et suivants).

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Alignement : limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fonds privé et ce qui est le domaine public.

Annexe : Une annexe est une construction secondaire telle que garage piscine abri de jardin atelier non professionnel, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Chaussée : partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

Emprise au sol : l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (art. R.420-1 du Code de l'urbanisme).

La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

Equipements collectifs d'intérêt général : il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin ; il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

Espace Boisé Classé : il s'agit d'une protection des espaces boisés (forêt, bois, parcs, plantations isolées ou en alignement...) à conserver ou à créer, opposable au tiers. Le classement EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichement des boisements ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable (art. L.130-1 du Code de l'urbanisme).

Extension : agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie ou plusieurs extensions.

Faitage : ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

Limite séparative : les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Surface de plancher : la surface de plancher remplace automatiquement la SHON et la SHOB à compter du 1er mars 2012.

La surface de plancher de la construction (art. R.112-2 du code de l'urbanisme) est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière : bien foncier regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

Voies publiques et emprises publiques : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE A

Extrait du rapport de présentation :

Les zones agricoles (A) recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. (Code de l'urbanisme, article R.151-22).

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle (Code Rural, article L.311-1).

En zone A peuvent seules être autorisées :

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
 - *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*
- ... »

Le secteur A correspond aux espaces agricoles situées hors des espaces proches du rivage définis au titre de la Loi Littoral.

Le secteur Apr correspond aux espaces agricoles situés dans les espaces proches du rivage définis au titre de la Loi Littoral.

ARTICLE A.1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone A :

- Les constructions, installations, utilisations et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article A2 ;
- Les dépôts de véhicules, ferraille et déchets divers ;
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés autorisés, et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux prévus à l'article A2.

De plus, dans les espaces humides, identifiés notamment par la DREAL Basse-Normandie et reportés sur le plan de zonage (pièce 5.1), sont interdits :

- Tout affouillement, exhaussement ou remblais ;
- Les constructions nouvelles à l'exception de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et préservant le caractère ainsi que les fonctionnalités de la zone humide.

De plus, dans les espaces proches du rivage, sont interdits au titre de la loi littoral :

Les constructions, installations, utilisations et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues par la Loi Littoral, à condition :

- de s'effectuer dans le cadre de la mise aux normes des exploitations agricoles existantes, à condition qu'elles ne conduisent pas à augmenter les effluents,
- d'être intégrées au sein du périmètre de l'exploitation et de ne pas modifier de manière importante les caractéristiques du bâti existant.

De plus, sur les secteurs de risque lié aux profondeurs de nappe phréatiques identifiés notamment par la DREAL Basse-Normandie et reportés sur la carte des risques naturels (pièce 5.2),

Pour les secteurs entre 0 et 1 m où il y a un risque d'inondation des réseaux et sous-sols, sont interdits :

- les sous-sols,
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC),
- l'infiltration d'eau pluviale dans le sol.

Pour les secteurs de 1 m à 2,5 m où il y a un risque d'inondation des sous-sols, sont interdits :

- les sous-sols,
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

ARTICLE A.2 –TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur A (stricte), sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations directement nécessaires aux exploitations agricoles, pastorales ou forestières.

Dans le secteur A (stricte) sont autorisés sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes ne constituant pas de préjudices au développement et au fonctionnement des activités agricoles :

- Les constructions nouvelles, réhabilitations, extensions et changements d'affectation des bâtiments existants pour un usage de logement nécessaire à l'exploitation agricole, sous réserve du respect des dispositions de l'article L121-10 du Code de l'Urbanisme et à condition d'être réalisés à proximité immédiate des bâtiments existants.
- Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Au titre de l'article L121-10, ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines
- La réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ;
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Les installations et travaux permettant l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites et paysages, ainsi que d'être compatibles avec la tranquillité et la sécurité du voisinage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, ou pour la restauration et la création de talus plantés.
- Les changements de destination des bâtiments identifiés dans le règlement graphique (pièce 5.1) par le figuré particulier : ★ sous réserve :
 - de s'effectuer vers une destination d'habitation, d'hébergement hôtelier ou d'activité artisanale, et d'être validé par un avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestier (CDPENAF) ;
 - que les constructions et installations agricoles, forestières ou relatifs aux cultures marines faisant l'objet d'un changement de destination soient édifiées préalablement à la loi Elan du 24/11/18.
- La reconstruction après sinistre, sous réserve du respect des emprises et volumes initiaux et d'être situé à maximum 10 mètres de l'implantation initiale.

Dans le secteur Apr sont seules autorisées :

- les mises aux normes des bâtiments d'élevages existants, sous réserve de ne pas augmenter les effluents d'origine animale ;
- les installations nécessaires aux services publics d'intérêt général ou collectif, en application de l'article L. 151-11.

Dans l'ensemble de la zone A (secteurs A strict et Apr)

- **Les extensions et les annexes accolées des constructions sont autorisées à conditions :**

- qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- que la hauteur au faîtage de l'extension ou de l'annexe accolée soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ;
- que la surface de plancher de l'extension ou de l'annexe accolée soit limitée à 30 % de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m² de surface de plancher, l'extension ou l'annexe accolée pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

SLW
ID : 050-200067205-20210707-DEL2021_088-DE

ARTICLE A.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour les nouvelles constructions :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet ;
- Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

ARTICLE A.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Tout projet pourra être refusé en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement de réseau.

Assainissement des eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation doit être raccordé à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées par le S.P.A.N.C (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort des risques de remontées de nappes phréatiques (profondeur de l'eau entre 0 et 1m).

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE A.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction, exception faite des saillies traditionnelles et éléments architecturaux inhérents au gros œuvre des bâtiments par rapport au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique devant être au minimum de 75m de la RD650 pour les constructions à usage d'habitation et de 35m pour celles à usages agricole, et au minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Les bâtiments à usage agricole devront être implantés selon les retraits suivants :

- routes départementales.....distance minimale de 35 m de l'axe
- autres voies.....distance minimale de 10 m de l'axe
- berges des cours d'eau et rivières.....distance minimale 10 m de l'axe

Toutefois, pourront être implantés sur les marges de recul, des bâtiments techniques agricoles s'ils s'intègrent à un ensemble de bâtiments agricoles préexistant et sans préjudice pour le bon fonctionnement de la circulation.

Les habitations devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres-de l'emprise des voies.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation ainsi qu'à la sécurité routière.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE A.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à destination d'habitation seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit selon un retrait minimal de 3 mètres de ces limites.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les autres constructions et installations seront implantées selon un retrait au moins égal à 5 mètres de ces limites.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas diminuer les distances aux limites séparatives préexistantes et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation ainsi qu'à la sécurité routière.

ARTICLE A.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES LIGNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A.8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTION

Non réglementé

ARTICLE A.9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter :

- une hauteur de façade mesurée soit au niveau de l'égout d'un toit en pente, soit au niveau supérieur de l'acrotère (*) en cas de toiture terrasse ;
- une hauteur au faîtage, point le plus élevé du toit.

Les hauteurs des constructions ou parties de constructions sont mesurées en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de la construction et jusqu'au niveau de l'acrotère (*) ou de l'égout du toit et du faîtage.

Les hauteurs de façade mesurées à l'égout du toit ou l'acrotère sont identiques. Par simplification, les hauteurs de façade applicables seront exprimées par rapport à l'égout du toit excepté dans les cas où elles sont expressément précisées.

L'attique ne constitue pas un élément de la façade.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage par rapport au point le plus bas de l'emprise de la construction sur le terrain naturel avant travaux.

Concernant les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, la hauteur au faîtage de l'extension doit être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage et à l'égout du toit de la construction principale, ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés :

- des ouvrages techniques de faibles emprises tels que souches de cheminées, garde-corps, antennes, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaires etc, sous réserve des dispositions de l'article 10.
- des travaux sur des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

* voir Glossaire

ARTICLE A.10 – ASPECT EXTERIEUR DES AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

ID : 050-200067205-20210707-DEL2021_088-DE

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, dans le cas où les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) est interdit en parement extérieur.

Toutes les constructions devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume.

Dans le cadre de rénovation, il est interdit d'appliquer un revêtement sur les façades en pierre apparente visibles de la voie publique : celles-ci devront être préservées. Toutefois, en cas de nécessité de réaliser une isolation thermique et pluviale par l'extérieur, seuls seront autorisés les bardages et enduits qui respectent les teintes traditionnelles environnantes.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés :

- en toiture, sous réserve d'y être intégrés,
- aux abords de la construction sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les murs et murets en pierre existants devront être conservés, restaurés et entretenus.

Clôtures en limite séparative :

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton d'aspect béton brut,
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne serait pas destinés par nature à demeurer apparent,
- les panneaux, les lisses et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,80 mètres de hauteur,
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage doit être situé en limite séparative de propriété,
- les canisses,
- les haies synthétiques.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture en limite séparative ne pourra excéder 1,80 mètres. Les clôtures des parcelles jouxtant des zones A et N non bâties seront doublée en haies bocagères

Clôtures sur rue :

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton d'aspect béton brut,
- les murs en maçonnerie d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre,
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne serait pas destinés par nature à demeurer apparent,
- les panneaux, lisses et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,50 mètres de hauteur,
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage serait alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques,
- les canisses,
- les haies synthétiques.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture sur rue ne pourra pas

De plus, pour les constructions à usage d'habitation :

Le matériau de couverture de la construction principale devra avoir la couleur de l'ardoise ou de la tuile plate vieillie dans le cas de toitures à 2 ou 4 pentes. D'autres matériaux de couverture seront autorisés dans le cas d'autres pentes (Aspect zinc, aspect cuivre...). La teinte du matériau de couverture des constructions annexes devra être similaire à celle du bâtiment principal édifié sur la parcelle.

La teinte des façades et pignons sera définie en harmonie avec la teinte des constructions anciennes du secteur. Les couleurs vives sont interdites. Le bois et les murs végétalisés sont autorisés.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés harmonieusement, tout comme les éléments techniques de climatisation et d'aérothermie.

Les extensions de type vérandas¹ devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Le simple pan, et les matériaux adéquats à la construction d'une véranda sont autorisés.

De plus, pour les constructions à usage agricole :

Les matériaux de toiture et de bardage brillants seront interdits. Ces matériaux seront soit de couleur ardoise, soit de teinte discrète, proche des teintes rurales environnantes (vert feuillage sombre, terre sombre...). Les bardages bois ou végétalisés, ainsi que les toitures végétalisées sont autorisés.

Dans le respect de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, des adaptations aux règles édictées dans le présent article pourront être autorisées dans le cas de constructions requérant toute forme d'énergie renouvelable ou utilisant des matériaux renouvelables, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et d'absence de gêne pour le voisinage.

ARTICLE A.11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et activités devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques affectées à la circulation.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

¹Voir Glossaire, « extensions »

ARTICLE A.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs en pierres seront conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés. Certains sont de plus, protégés au titre de la loi paysage.

Pour les haies bocagères, talus et chemin identifiés sur le plan de zonage du règlement graphique (pièce 5.1), en application au 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative de plus de 5 mètres de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

- être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique ou agricoles, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- prévoir une mesure compensatoire adaptée, c'est-à-dire l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères.

Les espaces boisés figurant sur le plan de zonage du règlement graphique (pièce 5.1) sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

Des rideaux d'arbres ou des haies, privilégiant les essences locales devront masquer :

- les stockages extérieurs des activités économiques,
- les bâtiments techniques agricoles, ainsi que les abris d'animaux.

ARTICLE A.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A.14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AU CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. (article R.151-24 du code de l'urbanisme).

Le secteur N correspond aux espaces présentant un caractère naturel ainsi qu'aux zones bâties hors du bourg.

Apparaissent également au document graphique les zones inondables.

ARTICLE N.1 –TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone N :

- Les constructions, installations, utilisations et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article N2 ;
- le stationnement isolé des caravanes, l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées, et le camping en dehors des terrains explicitement dédiés à leur accueil ;
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles ;
- les carrières ;
- les parcs d'attraction ;
- les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux visés à l'article N-2.

De plus, en secteur inondable reporté sur le plan de zonage du règlement graphique (pièce 5.1), sont interdits :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

De plus, dans les espaces humides, reporté sur le plan de zonage du règlement graphique (pièce 5.1), sont interdits :

- Tout affouillement, exhaussement ou remblais ;
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et préservant le caractère ainsi que les fonctionnalités de la zone humide.

De plus, dans les espaces proches du rivage, sont interdits au titre de la loi littoral :

Les constructions, installations, utilisations et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues par la Loi Littoral, à condition de :

- de s'effectuer dans le cadre de la mise aux normes des exploitations agricoles existantes, à condition qu'elles ne conduisent pas à augmenter les effluents.
- d'être intégrées au sein du périmètre de l'exploitation et de ne pas modifier de manière importante les caractéristiques du bâti existant

De plus, dans les secteurs de risque lié aux profondeurs de nappe phréatiques, reportés sur le plan des risques naturels du règlement graphique (pièce 5.2),

- lorsque la profondeur de la nappe est située entre 0 et 1 m, il y a un risque d'inondation des réseaux et sous-sols, sont interdits :
 - les sous-sols,
 - l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC),
 - l'infiltration de l'eau pluviale dans le sol.
- lorsque la profondeur de la nappe est située entre 1 m et 2,5 m, il y a un risque d'inondation des sous-sols, sont interdits :
 - les sous-sols,
 - l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

ARTICLE N.2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés sous conditions :

- les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.
- La réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, ou pour la restauration et la création de talus plantés ;
- Les changements de destination des bâtiments identifiés dans le règlement graphique (pièce 5.1) par le figuré : ★, sous réserve :
 - de s'effectuer vers une destination d'habitation, d'hébergement hôtelier ou d'activité artisanale et d'être validés par un avis de la Commission Départementale de la nature, des paysages et des sites.
 - que les constructions et installations agricoles, forestières ou relatifs aux cultures marines faisant l'objet d'un changement de destination soient édifiées préalablement à la loi Elan du 24/11/18.

Pour les extensions dans l'ensemble de la zone N :

- Les extensions et les annexes accolées des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - que la hauteur au faîtage de l'extension ou de l'annexe accolée soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ;
 - que la surface de plancher de l'extension ou de l'annexe accolée soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m² de surface de plancher, l'extension ou l'annexe accolée pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².

De plus, en zone inondable, identifiée notamment par la DREAL Basse-Normandie et reportée sur le plan de zonage du règlement graphique (pièce 5.1), sont autorisées sous conditions:

- la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée des constructions existantes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations.

De plus sur les secteurs de risque lié au niveau marin reportés sur le plan des risques du règlement graphique (pièce 5.2), sont autorisés sous condition :

- Les extensions sous condition de prévoir un niveau refuge s'il n'en n'existe pas déjà un sur la construction principale pour les territoires situés entre 0 et 1 mètre sous la cote du niveau de référence (en bleu clair).

ARTICLE N.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour les nouvelles constructions :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet ;
- Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

ARTICLE N.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Tout projet pourra être refusé en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement de réseau.

Assainissement des eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation doit être raccordé à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées par le S.P.A.N.C (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort des risques de remontées de nappes phréatiques (profondeur de l'eau entre 0 et 1m).

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE N.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction, exception faite des saillies traditionnelles et éléments architecturaux inhérents au gros œuvre des bâtiments par rapport au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique devant être au minimum de 75m de la RD650 pour les constructions à usage d'habitation et de 35m pour celles à usages agricole, et au minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation ainsi qu'à la sécurité routière.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE N.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait minimal de 3 mètres de ces limites.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas diminuer les distances aux limites séparatives préexistantes lorsqu'elles sont comprises entre 0 et 3 mètre, et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation ainsi qu'à la sécurité routière.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE N.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N.8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N.9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter :

- une hauteur de façade mesurée soit au niveau de l'égout d'un toit en pente, soit au niveau supérieur de l'acrotère (*) en cas de toiture terrasse ;
- une hauteur au faîtage, point le plus élevé du toit.

Les hauteurs des constructions ou parties de constructions sont mesurées en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de la construction et jusqu'au niveau de l'acrotère (*) ou de l'égout du toit et du faîtage.

Les hauteurs de façade mesurées à l'égout du toit ou l'acrotère sont identiques. Par simplification, les hauteurs de façade applicables seront exprimées par rapport à l'égout du toit excepté dans les cas où elles sont expressément précisées.

L'attique ne constitue pas un élément de la façade.

Au-dessus des limites fixées ci-après ne peuvent être édifiées que :

- des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps, antennes, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaires etc, sous réserve des dispositions de l'article 10 ;
- des travaux sur des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Concernant les extensions (*) des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, la hauteur au faîtage de l'extension doit être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale, ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

ARTICLE N.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R111.27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentale. »

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

En particulier, toute architecture ou élément d'architecture de type régional étranger au Cotentin (de type savoyard, provençal etc.) sont interdits.

Toutes les constructions devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés :

- en toiture, sous réserve d'y être intégrés,
- aux abords de la construction sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

* voir Glossaire

Volumétrie

Les constructions devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume.

Les extensions de type vérandas² devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Le simple pan, et les matériaux adéquats à la construction d'une véranda sont autorisés.

Toitures

Le matériau de couverture de la construction principale devra avoir la couleur de l'ardoise ou de la tuile plate vieillie dans le cas de toitures à 2 pentes. D'autres matériaux de couverture seront autorisés dans le cas d'autres pentes (aspect zinc, aspect cuivre...). La teinte du matériau de couverture des constructions annexes devra être similaire à celle du bâtiment principal édifié sur la parcelle.

Dans tous les cas, les couvertures ou bardages de type plaques ondulés sont interdits.

Dans le cadre de projets de constructions intégrées, s'inscrivant dans les principes du développement durable, d'autres formes, pentes et matériaux de toiture pourront être autorisés.

Façades et pignons

Dans le cadre de rénovation, il est interdit d'appliquer un revêtement sur les façades en pierre apparente visibles de la voie publique : celles-ci devront être préservées. Toutefois, en cas de nécessité de réaliser une isolation thermique et pluviale par l'extérieur, seuls seront autorisés les bardages et enduits qui respectent les teintes traditionnelles environnantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) est interdit en parement extérieur.

La teinte des façades et pignons sera définie en harmonie avec la teinte des constructions anciennes environnantes. Les couleurs vives sont interdites. Le bois, ou les murs végétalisés sont autorisés.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés harmonieusement, tout comme les éléments techniques de climatisation et d'aérothermie.

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les murs et murets en pierre existants devront être conservés, restaurés et entretenus.

Clôtures en limite séparative, sont interdits :

- les clôtures en plaque béton d'aspect béton brut,
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne serait pas destinés par nature à demeurer apparent,
- les panneaux, les lisses et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,80 mètres de hauteur,
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage serait alors situé en limite séparative de propriété,
- les canisses,
- les haies synthétiques.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture en limite séparative ne pourra excéder 1,80 mètres. Les clôtures des parcelles jouxtant des zones A et N non bâties seront doublées en haies bocagères.

Clôtures sur rue, sont interdits :

- les clôtures en plaque béton d'aspect béton brut,
- les murs en maçonnerie d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre,

² Voir Glossaire, « extensions »

- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, et qui ne serait pas destinés par nature à demeurer apparent,
- les panneaux, lisses et claustras d'aspect bois ajourés ou non, lisses ou non de plus de 1,50 mètres de hauteur,
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage serait alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques,
- les canisses,
- les haies synthétiques.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture sur rue ne pourra pas excéder 1,80 mètre.

Dans le respect de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, des adaptations aux règles édictées dans le présent article pourront être autorisées dans le cas de constructions requérant toute forme d'énergie renouvelable ou utilisant des matériaux renouvelables, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et d'absence de gêne pour le voisinage.

ARTICLE N.11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et activités devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques affectées à la circulation.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE N.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs en pierres seront conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés. Certains sont de plus, protégés au titre de la loi paysage.

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle. Certains sont de plus, protégés au titre de la loi paysage.

Pour les haies bocagères, talus et chemins identifiés au règlement graphique (pièce 5.1), en application au 2° du III de l'article L.123-1-5, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative de plus de 5 mètres de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

- être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique ou agricoles, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- prévoir une mesure compensatoire adaptée, c'est-à-dire l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères.

Les espaces boisés figurant au règlement graphique (pièce 5.1) sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

ARTICLE N.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N.14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AU CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

.

ZONE U

Extrait du rapport de présentation :

D'une manière générale, la zone U correspond aux secteurs urbanisés, c'est-à-dire au bourg de Denneville, ainsi qu'au secteur de la plage.

En vertu de l'article R.123-5 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Plusieurs secteurs délimitent des espaces spécifiques :

Le secteur Ua : correspond aux secteurs urbanisés du bourg. Ce secteur est destiné aux constructions à usage d'habitation et aux activités compatibles avec la proximité de l'habitat.

Le secteur Ub : correspond aux secteurs urbanisés de la plage. Ce secteur est destiné aux constructions à usage d'habitation et aux activités compatibles avec la proximité de l'habitat.

Le secteur Ue : correspond aux secteurs urbains accueillant des équipements et installations publiques

Le secteur Ut : correspond aux secteurs d'accueil d'hébergements touristiques.

ARTICLE U.1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone U, en tous secteurs (Ua, Ub, Ue, Ut), sont interdits :

- Toutes activités relevant du régime des installations classées, sauf exceptions visées à l'article U.2 ;
- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la fonction d'habitation, ainsi qu'avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage ;
- Toutes constructions agricoles ou toutes transformations de bâtiments existants en bâtiments agricoles en dehors des terrains explicitement dédiés à leur accueil ;
- Les dépôts de véhicules, ferrailles et de déchets divers ;
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Le stationnement isolé des caravanes et le camping, en dehors des terrains explicitement dédiés à leur accueil pour une durée supérieure à trois mois ;
- Les parcs d'attraction ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux visés à l'article U.2 ;

De plus, en secteur Ut :

- Les constructions et installations dont l'usage ne serait pas lié à l'activité touristique.

De plus, en secteur Ue :

- Les constructions et installations non liées à des équipements ou installations publiques.

Dans les zones à risque de remontée de nappe, identifiées notamment par la DREAL et reportées sur la pièce 5.2 « Plan des risques et autres éléments naturels », sont interdits :

- les sous-sols où le niveau de la nappe en période de très hautes eaux est compris entre 0 et 1m.

Dans les zones à risque de submersion marine, identifiées notamment par la DREAL et reportées sur la pièce 5.2 « Plan des risques et autres éléments naturels » ; en zone situées à plus d'un mètre en dessous du niveau marin centennial, sont interdits :

- les constructions nouvelles ;
- les sous-sols ;
- les remblais ;
- les constructions légères pouvant constituer des embâcles.

ARTICLE U.2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone U, en tous secteurs (Ua, Ub, Ue, Ut), sont autorisés :

- Les exhaussements nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient :
 - nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone,
 - justifiés par la topographie du terrain (intégration dans la pente) ;
- Les activités soumises à la législation relatives aux installations classées et assujetties au régime de la déclaration, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci ;
- Les garages collectifs pour hivernage de caravanes, de camping-cars ou de bateaux sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments déjà existants ;
- Le changement de destination, la restauration de constructions existantes, sous réserve d'en conserver le caractère architectural et patrimonial ;
- L'extension des constructions existantes sous réserve d'une bonne insertion avec la construction principale ;
- La construction d'annexes non reliées à la construction principale à condition que le surface de plancher n'excède pas 30 m² et que l'emprise au sol maximale ne soit pas supérieure à 30% de l'emprise au sol de la construction principale.

Dans les zones à risque de submersion marine, identifiées par la DREAL et reportées sur la pièce 5.2 « Plan des risques et autres éléments naturels », sont autorisés sous condition :

- Pour les territoires situés plus d'1 mètre sous la cote du niveau de référence (en bleu foncé) :
 - les extensions sous condition de prévoir un niveau refuge s'il n'en n'existe pas déjà un sur la construction principale ;
- Pour les territoires situés entre 0 et 1 mètre et à plus d'1 mètre sous la cote du niveau de référence (en bleu clair et en vert) :
 - Les constructions nouvelles sous réserve de prévoir un niveau refuge.

ARTICLE U.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent également permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

ARTICLE U.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

Assainissement des eaux usées :

Les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées par le S.P.A.N.C (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort des risques de remontées de nappes phréatiques (profondeur de l'eau entre 0 et 1m).

Eaux pluviales

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la collectivité.

Electricité et autres réseaux divers

En cas de branchement à ces réseaux, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements après consultation par la collectivité des services concessionnaires, en accord avec les services compétents et suivant les prescriptions en vigueur afin de prévoir leur enfouissement.

ARTICLE U.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction, exception faite des saillies traditionnelles (*) et éléments architecturaux inhérents au gros œuvre des bâtiments par rapport au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise concernée pour un retrait devant être au minimum de 3 mètres par rapport à la voie publique.

Les constructions principales doivent s'implanter en fonction de l'implantation des constructions principales existantes du même côté de la voie, si cela est possible.

Des reculs différents pourront être autorisés :

- en bordure des rues créées au sein de groupes d'habitations lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera ;
- en cas d'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies réservées aux circulations douces.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.

* voir Glossaire

ARTICLE U.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

ID : 050-200067205-20210707-DEL2021_088-DE

En tous secteurs (Ua, Ub, Ue, Ut) les constructions et installations seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait minimal de 3 mètres de ces limites.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas diminuer les distances aux limites séparatives préexistantes lorsqu'elles sont comprises entre 0 et 3 mètres, et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne ainsi qu'à la sécurité routière.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE U.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U.8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Ub :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de l'unité foncière dans le cas où celle-ci fait moins de 500 m². Au-delà, l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 35% de l'unité foncière.

ARTICLE U.9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter :

- une hauteur de façade mesurée soit au niveau de l'égout d'un toit en pente, soit au niveau supérieur de l'acrotère (*) en cas de toiture terrasse ;
- une hauteur au faîtage, point le plus élevé du toit.

Les hauteurs des constructions ou parties de constructions sont mesurées en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de la construction et jusqu'au niveau de l'acrotère (*) ou de l'égout du toit et du faîtage.

Les hauteurs de façade mesurées à l'égout du toit ou l'acrotère sont identiques. Par simplification, les hauteurs de façade applicables seront exprimées par rapport à l'égout du toit excepté dans les cas où elles sont expressément précisées.

L'attique ne constitue pas un élément de la façade.

Au-dessus des limites fixées ci-après ne peuvent être édifiées que des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps, antennes, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaires etc, sous réserve des dispositions de l'article 10.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

En secteurs U (strict) :

La hauteur des constructions annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder une hauteur de 4 mètres hors tout.

En secteurs Ua, Ub, Ut :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 m au faîtage et 6 mètres à l'égout du toit à partir du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures.

De plus, pour le secteur Ut: La hauteur des constructions doit respecter les prescriptions affichées dans l'OAP du secteur concerné.

Dans l'ensemble de la zone U, en tous secteurs (Ua, Ub, Ue, Ut) :

L'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants antérieurement à la date d'approbation du PLU et dépassant les hauteurs ci-dessus admises, peut être autorisé, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE U.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans l'ensemble de la zone U, en tous secteurs (Ua, Ub, Ue, Ut) :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, dans le cas où les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

* voir Glossaire

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés :

- en toiture, sous réserve d'y être intégrés,
- aux abords de la construction sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Adaptation au sol

Le terrain naturel devra conserver sa topographie générale. L'adaptation au sol pourra toutefois être nécessaire pour faciliter l'intégration de la construction dans le paysage.

Volumétrie

Les constructions devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume.

Les extensions de type vérandas³ devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Le simple pan, et les matériaux adéquats à la construction d'une véranda sont autorisés.

Toitures

Le matériau de couverture devra avoir la couleur de l'ardoise ou de la tuile plate vieillie. Le bac acier est autorisé.

Dans le cadre de projets de constructions intégrées, s'inscrivant dans les principes du développement durable, d'autres formes, pentes et matériaux de toiture pourront être autorisés.

Façades et pignons

Dans le cadre de rénovation, il est interdit d'appliquer un revêtement sur les façades en pierre apparente visibles de la voie publique : celles-ci devront être préservées. Toutefois, en cas de nécessité de réaliser une isolation thermique et pluviale par l'extérieur, seuls seront autorisés les bardages et enduits qui respectent les teintes traditionnelles environnantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) est interdit en parement extérieur.

La teinte des façades et pignons sera définie en harmonie avec la teinte des constructions anciennes environnantes. Les couleurs vives et le noir sont interdits. Le bois, ou les murs végétalisés sont autorisés.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés harmonieusement, tout comme les éléments techniques de climatisation et d'aérothermie.

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les murs et murets en pierre existants devront être conservés, restaurés et entretenus.

Clôtures en limite séparative :

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton d'aspect béton brut,
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne serait pas destinés par nature à demeurer apparent,
- les panneaux, les lisses et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,80 mètres de hauteur,
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage serait alors situé en limite séparative de propriété,
- les canisses,
- les haies synthétiques.

³ voir Glossaire, « extensions »

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture en limite séparative et des clôtures des parcelles jouxtant des zones A et N non bâties seront dou

Envoyé en préfecture le 07/07/2021
Reçu en préfecture le 07/07/2021
Affiché le 07/07/2021
ID : 050-200067205-20210707-DEL2021_088-DE

Clôtures sur rue :

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton d'aspect béton brut,
- les murs en maçonnerie d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre,
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne seraient pas destinés par nature à demeurer apparent,
- les panneaux, lisses et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,50 mètres de hauteur,
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage serait alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques,
- les canisses,
- les haies synthétiques.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture sur rue ne pourra pas excéder 1,80 mètre

En zone Ut, les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage sera alors situé en limite des voies et emprises publiques. Se référer aux prescriptions affichées dans l'OAP du secteur concerné.

Dans le respect de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, des adaptations aux règles édictées dans le présent article pourront être autorisées dans le cas de constructions requérant toute forme d'énergie renouvelable ou utilisant des matériaux renouvelables, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et d'absence de gêne pour le voisinage.

ARTICLE U.11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone U, en tous secteurs (Ua, Ub, Ue, Ut) :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

ARTICLE U.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs en pierres seront conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés. Certains sont de plus, protégés au titre de la loi paysage.

Pour les haies bocagères, talus et chemins identifiés au règlement graphique (pièce 5.1 « Plan de zonage »), en application au 2° du III de l'article L.123-1-5, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative de plus de 5 mètres de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

- être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique ou agricoles, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- prévoir une mesure compensatoire adaptée, c'est-à-dire l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères.

Les espaces boisés figurant au plan de zonage (pièce 5.1 du règlement graphique) sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

ARTICLE U.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE U.14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AU CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Zone 1AU

Extrait du rapport de présentation :

Les zones à urbaniser dites « zones 1AU » concernent les secteurs à caractère encore naturel, peu ou non bâtis, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen terme.

On trouve, en périphérie immédiate de ces zones, les réseaux nécessaires et de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (voies publiques, réseaux d'eau, électricité...).

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement et le cas échéant par les orientations d'aménagement et de programmation (art. R.123-6 du code de l'urbanisme).

Le secteur 1AUt correspond à un secteur d'urbanisation future dédié aux hébergements et activités touristiques

Le secteur 1AUI correspond à un secteur d'urbanisation future dédié à l'accueil d'une structure de type PRL (parc résidentiel de loisirs)

Le secteur 1AUc correspond à un secteur d'urbanisation future destiné à l'accueil d'activités économiques liées à la conchyliculture et l'artisanat.

ARTICLE 1AU.1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AU, en tous secteurs (1AU, 1AUt, 1AUI, 1AUc) sont interdits :

- Toutes activités relevant du régime des installations classées, sauf exceptions visées à l'article 1AU.2 ;
- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la fonction d'habitation, ainsi qu'avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage ;
- Toutes constructions agricoles ou toutes transformations de bâtiments existants en bâtiments agricoles en dehors des terrains explicitement dédiés à leur accueil ;
- Les dépôts de véhicules, ferrailles et de déchets divers ;
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Les entrepôts ;
- Le stationnement isolé des caravanes et le camping, en dehors des terrains explicitement dédiés à leur accueil ;
- Les parcs d'attraction ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux visés à l'article 1AU.2 ;

De plus, en secteur 1AUt :

- Les constructions et installations dont l'usage ne serait pas lié à l'activité touristique.

De plus, en secteur 1AUI :

- Les constructions et installations dont l'usage ne serait pas lié à des activités d'hébergement touristique de type parc résidentiel de loisirs.

De plus, en secteur 1AUc :

- Les constructions et installations dont l'usage ne serait pas lié aux activités économiques liées à la conchyliculture ou l'artisanat, et nécessaires à leur bon fonctionnement.

Dans les zones à risque de remontée de nappe, identifiées notamment par la DREAL et reportées sur la pièce 5.2 (Plan des risques et autres éléments naturels), sont interdits :

- les sous-sols où le niveau de la nappe en période de très hautes eaux est compris entre 0 et 1m.

Dans les zones de submersion marine, identifiées par la DREAL et reportées sur la pièce 5.2 « Plan des risques et autres éléments naturels », sont interdits :

- Pour les territoires situés plus d'1 mètre sous la cote du niveau de référence (en bleu foncé) les constructions nouvelles.
- Pour les territoires situés entre 0 et 1 mètre et à plus d'1 mètre sous la cote du niveau de référence (en bleu clair et en vert) les constructions nouvelles sous réserve de prévoir un niveau refuge.

ARTICLE 1AU.2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone 1AU, en tous secteurs (1AU, 1AUt, 1AUI, 1AUC) sont autorisés :

- Les exhaussements nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés sont autorisés;
- Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient :
 - nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone,
 - justifiés par la topographie du terrain (intégration dans la pente),
 - dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique respectant les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (haies sur talus, noues,...) ;
- Les activités soumises à la législation relatives aux installations classées et assujetties au régime de la déclaration, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci ;
- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve d'être effectuée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble acceptée par le Conseil Municipal et de respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation. Le respect en termes de compatibilité des OAP est obligatoire pour toutes les occupations et utilisations du sol ;
- Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble approuvée et dont les travaux d'aménagement prévus dans ce cadre (VRD...) ont été réalisés.

Dans les zones à risque de submersion marine, identifiées par la DREAL et reportées sur la pièce 5.2 « plan des risques et autres éléments naturels », sont autorisés sous condition :

- Pour les territoires situés plus d'1 mètre sous la cote du niveau de référence (en bleu foncé) :
 - les extensions sous condition de prévoir un niveau refuge s'il n'en n'existe pas déjà un sur la construction principale ;
- Pour les territoires situés entre 0 et 1 mètre et à plus d'1 mètre sous la cote du niveau de référence (en bleu clair et en vert) :
 - - Les constructions nouvelles sous réserve de prévoir un niveau refuge.

ARTICLE 1AU.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DE TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent également permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

ARTICLE 1AU.4 – CONDITIONS DE DESSERT DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

Assainissement des eaux usées :

Les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort des risques de remontées de nappes phréatiques (profondeur de l'eau entre 0 et 1m).

Eaux pluviales

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la collectivité.

Electricité et autres réseaux divers

En cas de branchement à ces réseaux, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements après consultation par la collectivité des services concessionnaires, en accord avec les services compétents et suivant les prescriptions en vigueur afin de prévoir leur enfouissement.

ARTICLE 1AU.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En tous secteurs :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques devra respecter l'esprit de l'OAP rédigée sur le secteur concerné.

Le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction, exception faite des saillies traditionnelles (*) et éléments architecturaux inhérents au gros œuvre des bâtiments par rapport au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise concernée pour un retrait devant être au minimum de 3 mètres par rapport à la voie publique.

Les constructions principales doivent s'implanter en fonction de l'implantation des constructions principales existantes du même côté de la voie, si cela est possible.

Des reculs différents pourront être autorisés en bordure des rues créées au sein de groupes d'habitations lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies réservées aux circulations douces.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.

* voir Glossaire

ARTICLE 1AU.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit selon un retrait minimal de 3 mètres de ces limites.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas diminuer les distances aux limites séparatives préexistantes lorsqu'elles sont comprises entre 0 et 3 mètres, et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne ainsi qu'à la sécurité routière.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU.8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AUI : la surface de plancher des constructions d'habitations légères de loisirs ne devra pas dépasser 30% de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU.9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter :

- une hauteur de façade mesurée soit au niveau de l'égout d'un toit en pente, soit au niveau supérieur de l'acrotère (*) en cas de toiture terrasse ;
- une hauteur au faîtage, point le plus élevé du toit.

Les hauteurs des constructions ou parties de constructions sont mesurées en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de la construction et jusqu'au niveau de l'acrotère (*) ou de l'égout du toit et du faîtage.

Les hauteurs de façade mesurées à l'égout du toit ou l'acrotère sont identiques. Par simplification, les hauteurs de façade applicables seront exprimées par rapport à l'égout du toit excepté dans les cas où elles sont expressément précisées.

L'attique ne constitue pas un élément de la façade.

Au-dessus des limites fixées ci-après ne peuvent être édifiées que des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps, antennes, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaires etc, sous réserve des dispositions de l'article 10.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

* voir Glossaire

En secteur 1AU (strict) :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures. Dans le cas d'une toiture à double pente, la hauteur de la construction ne dépassera pas 11 mètres au faîtage.

La hauteur de construction des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder une hauteur de 4 mètres hors tout.

En secteur 1AUt :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9m à l'égout du toit, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures. Dans le cas d'une toiture à double pente, la hauteur de la construction ne dépassera pas 11 mètres au faîtage.

En secteur 1AUc :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 5m à l'égout du toit, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures. Dans le cas d'une toiture à double pente, la hauteur de la construction ne dépassera pas 6 mètres au faîtage.

En secteur 1AUI :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 3m à l'égout du toit, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures. Dans le cas d'une toiture à double pente, la hauteur de la construction ne dépassera pas 5,50 mètres au faîtage.

En tous secteurs, dans l'ensemble de la zone 1AU :

L'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants antérieurement à la date d'approbation du PLU et dépassant les hauteurs ci-dessus admises, peut être autorisé, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE 1AU.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, dans le cas où les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés :

- en toiture, sous réserve d'y être intégrés,
- aux abords de la construction sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Adaptation au sol

Le terrain naturel devra conserver sa topographie générale. L'adaptation au sol pourra toutefois être nécessaire pour faciliter l'intégration de la construction dans le paysage.

Volumétrie

Les constructions devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume.

Les extensions de type vérandas⁴ devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Le simple pan et les matériaux adéquats à la construction d'une véranda sont autorisés.

⁴ Voir Glossaire, « extensions »

Toitures

Le matériau de couverture devra avoir la couleur de l'ardoise.

Dans le cadre de projets d'architecte de constructions intégrées, s'inscrivant dans les principes du développement durable, d'autres formes, pentes et matériaux de toiture pourront être autorisés.

Façades et pignons

Dans le cadre de rénovation, il est interdit d'appliquer un revêtement sur les façades en pierre apparente visibles de la voie publique : celles-ci devront être préservées. Toutefois, en cas de nécessité de réaliser une isolation thermique et pluviale par l'extérieur, seuls seront autorisés les bardages par l'extérieur, seuls seront autorisés les bardages et enduits qui respectent les teintes traditionnelles environnantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) est interdit en parement extérieur.

La teinte des façades et pignons sera définie en harmonie avec la teinte des constructions anciennes environnantes. Les couleurs vives et le noir sont interdits. Le bois, ou les murs végétalisés sont autorisés.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés harmonieusement, tout comme les éléments techniques de climatisation et d'aérothermie.

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les murs et murets en pierre existants devront être conservés, restaurés et entretenus.

Clôtures en limite séparative :

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton d'aspect béton brut,
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne serait pas destinés par nature à demeurer apparent,
- les panneaux, les lisses et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,80 mètres de hauteur,
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage serait alors situé en limite séparative de propriété,
- les canisses,
- les haies synthétiques.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture en limite séparative ne pourra excéder 1,80 mètre. Les clôtures des parcelles jouxtant des zones A et N non bâtis seront doublées en haies bocagères.

Clôtures sur rue :

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton d'aspect béton brut,
- les murs en maçonnerie d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre,
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne serait pas destinés par nature à demeurer apparent,
- les panneaux, lisses et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,50 mètre de hauteur,
- Les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage serait alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques,
- les canisses,
- les haies synthétiques.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture sur rue ne pourra pas excéder 1,80 mètre.

En zone 1AUt et 1Aul, les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage sera alors situé en limite des voies et emprises publiques.

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le



ID : 050-200067205-20210707-DEL2021_088-DE