



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU COTENTIN

### Délibération n° DEL2022\_177

**OBJET : Présentation du bilan de la mise à disposition du public et approbation de la modification simplifiée n°2 de Fermanville**

### Exposé

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fermanville a été approuvé le 30 janvier 2014 et a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée par délibération n°DEL2021\_169 en date du 7 décembre 2021.

Par arrêté n°A5\_2022 en date du 18 mars 2022, le Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin a prescrit une deuxième modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fermanville. Cette modification a pour objet de rectifier une erreur matérielle en modifiant le règlement littéral par ajout dans l'article N6 de précisions relatives à l'extension des constructions existantes, au même titre que les secteurs N, Nh, Nha, Nhd et Nr.

En application des dispositions de l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme, s'agissant de la rectification d'une erreur matérielle, cette procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale ni conséquemment à examen au cas par cas auprès de la MRAE.

En application des dispositions des articles L.153-40, L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme, le dossier du projet de modification a été notifié le 30 mai 2022 aux personnes publiques associées.

Parmi elles, cinq ont répondu :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays du Cotentin, la Section Régionale de la Conchyliculture Normandie-Mer du Nord et l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) ne formulant pas de remarque ;
- La mairie de Fermanville émettant un avis favorable ;
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) émettant un avis favorable tout en formulant une remarque relative à la fragilité juridique de la formulation retenue de la modification au regard des dispositions de la loi littoral, en ce qu'elle laisserait à penser que les extensions d'habitations seraient possible en zone N dans la bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage.

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette remarque. Le dossier est modifié en conséquence : « les extensions ne pourront être réalisées à moins de 3 mètres du domaine public » et non du « domaine public maritime ».

Par délibération n°DEL2022\_099 en date du 28 juin 2022, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin a précisé les modalités de mise à disposition du public du projet de la deuxième modification simplifiée du PLU de Fermanville qui s'est

déroulée durant une période de 33 jours, soit du lundi 19 septembre au vendredi 21 octobre 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 administratif de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, à la mairie de Fermanville ainsi que sur internet via la mise en ligne d'un registre dématérialisé aux fins d'y recueillir les observations du public.

Les registres physiques (au siège administratif de la CA du Cotentin et de la mairie de Fermanville) et dématérialisés mis à disposition du public ont fait l'objet de 3 observations.

### **Les observations du registre dématérialisé**

Observation n°1 : Le propriétaire de la parcelle A346 souhaite rendre constructible ce terrain.

Concernant cette première observation, il est rappelé que l'objet de la présente modification simplifiée n°2 du PLU de Fermanville n'a pour objet que de rectifier une erreur matérielle en modifiant le règlement littéral de la zone N. Le Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire (PLUi) de l'Est intégrant la commune de Fermanville est en cours d'élaboration et la collectivité invite à formuler cette demande dans le cadre de la concertation du PLUi de l'Est.

Observation n°2 :

La première remarque soulève une erreur dans la date d'approbation de la première modification simplifiée du PLU de Fermanville dont il est fait mention dans la notice de présentation à la page 3.

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette remarque : la date du 26 novembre 2021 est remplacée par celle du 7 décembre 2021.

La seconde remarque porte sur une erreur concernant la localisation du camping de l'Anse du Brick à la page 6 de la notice de présentation.

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de cette remarque : la commune de Bretteville est remplacée par celle de Maupertus-sur-Mer.

La troisième remarque concerne l'avis de l'INAO en tant que personne publique associée, pièce annexée au dossier.

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend acte de la coquille relevée dans ce courrier et prend contact avec l'INAO afin d'obtenir un rectificatif de cette pièce à annexer au dossier.

La quatrième remarque vient questionner les possibilités de construire au sein de la bande des 100 mètres identifiée par la loi littoral.

La Communauté d'Agglomération du Cotentin prend note de cette remarque qui rejoint l'avis formulé par la DDTM : le dossier est modifié en conséquence.

### **Les observations du registre papier de la CA du Cotentin**

Aucune observation.

### **Les observations du registre papier de la mairie de Fermanville**

Observation n°3 :

La première remarque concerne les modalités de mise à disposition du public, le site internet de la mairie n'aurait pas mentionné clairement la date de fin de dépôt des observations au registre.

Il est rappelé que l'avis de mise à disposition du public affiché en mairie ainsi qu'au siège administratif de l'Agglomération du Cotentin précisait bien la période de tenue de cette mise à disposition. Cet avis est téléchargeable sur le site internet de l'Agglomération.

Les remarques suivantes ne portent pas spécifiquement sur l'objet de la présente modification du PLU à savoir la rectification d'une erreur matérielle dans le règlement littéral de la zone naturelle. Le respect des dispositions relatives à l'édification de clôtures végétalisées relève par exemple de la police du maire.

### **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 Fermanville approuvé le 30 janvier 2014,

**Vu** l'arrêté n°A5\_2022 en date du 18 mars 2022 du Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin prescrivant la deuxième modification simplifiée du PLU de Fermanville,

**Vu** la délibération n° DEL2022\_099 du Conseil communautaire en date du 28 juin 2022 définissant les modalités de mise à disposition du projet de première modification simplifiée du PLU de Fermanville,

**Considérant** l'exposé des motifs susvisés,

**Considérant** les avis des personnes publiques consultées dont l'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer,

**Considérant** les observations enregistrées dans les registres physiques et dématérialisés de mise à disposition,

**Le conseil communautaire** a délibéré (Pour : 174 - Contre : 0 - Abstentions : 9- Madame Nicole BELLINOT DELACOUR ne prend pas part au vote) pour :

- **Prendre acte** du bilan de la mise à disposition du public du projet de modification, de l'exposé de ses motifs et des avis émis par les personnes publiques associées,
- **Approuver** la deuxième modification simplifiée du PLU de Fermanville tenant compte des modifications apportées suite aux avis formulés lors de la mise à disposition du dossier au public ainsi que par les personnes publiques associées,
- **Dire** que le dossier de deuxième modification simplifiée du PLU de Fermanville est annexé à la présente délibération,
- **Dire** que la présente délibération fera l'objet, en application des articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, d'une publication au portail national de l'urbanisme, d'un affichage au siège administratif de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et en mairie de Fermanville durant un mois, ainsi que d'une mention dans un journal diffusé dans le département,

- **Dire** que le PLU de Fermanville ainsi modifié sera tenu à la disposition du public à la mairie de Fermanville, 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 que 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, ou son délégataire à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération,
- **Dire** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 rue Arthur Leduc 14000 Caen ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

LE PRESIDENT,

LE SECRETAIRE DE SEANCE,

David MARGUERITTE

Alexandrina LE GUILLOU

Annexe(s) :

Dossier d'approbation

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU****6 DECEMBRE 2022**

Date d'envoi de la convocation : le 25/11/2022

Nombre de membres : 192

Nombre de présents : 162

Nombre de votants : 177

A l'ouverture de la séance

**Secrétaire de séance** : Alexandrina LE GUILLOU

L'an deux mille vingt deux, le mardi 6 décembre, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine à Valognes à 18h00 sous la présidence de David MARGUERITTE,

**Etaient présents :**

AMBROIS Anne, AMIOT André, AMIOT Florence, AMIOT Guy, AMIOT Sylvie, GERVAIS Bertrand suppléant de ANNE Philippe, ANTOINE Joanna, ASSELINE Yves, BARBÉ Stéphane, BAUDRY Jean-Marc, BELLIOU DELACOUR Nicole, BERHAULT Bernard, BERNARD Christian, BERTEAUX Jean-Pierre, BIHEL Catherine (A partir de 18h45), BLESTEL Gérard, BOTTA Francis, BOUSSELMAME Noureddine, BRANTHOMME Nicole, BRIENS Eric, BROQUAIRE Guy, BURNOUF Elisabeth, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, CAUVIN Jean-Louis, COLLAS Hubert, COQUELIN Jacques, COUPÉ Stéphanie (A partir de 18h40), CROIZER Alain, D'AIGREMONT Jean-Marie, DE BOURSETTY Olivier, DENIS Daniel, LELIEVRE Christophe suppléant de DESTRES Henri, DIGARD Antoine, DOREY Jean-Marie, DUBOIS Ghislain, DUBOST Nathalie, DUCHEMIN Maurice, DUFILS Gérard, DUVAL Karine, FAGNEN Sébastien, FAUCHON Patrick, FAUDEMÉR Christian, FIDELIN Benoît, FONTAINE Hervé, FRANCOIS Yves, GANCEL Daniel, GASNIER Philippe, GENTILE Catherine (A partir de 18h40), GERVAISE Thierry, MESNIL Thérèse suppléante de GILLES Geneviève, GIOT Gilbert, GODAN Dominique, GOURDIN Sédrick, GROULT André, GRUNEWALD Martine, GUILBERT Joël, GUILLEMETTE Nathalie, HAMEL Estelle, HAMON Myriam, HARDY René, HAYÉ Laurent, HEBERT Dominique, HELAOUET Georges, HERY Sophie, HOULLEGATTE Valérie, HULIN Bertrand, HUREL Karine, HURLLOT Juliette, JEANNE Dominique, BAUDE André suppléant de JOUANNEAULT Tony, JOUAUX Joël, JOZEAU-MARIGNE Muriel, LAFOSSE Michel, LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LAMOTTE Jean-François, LANGLOIS Hubert, LE BLOND Auguste, LE DANOIS Francis, LE GUILLOU Alexandrina, LEBRETON Robert, LEBRUMAN Pascal, LECHATREUX Jean-René, LECHEVALIER Isabelle (Jusqu'à 19h13), LECOQ Jacques, LECOURT Marc, LEFAIX-VERON Odile, LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEFER Denis, LEFEVRE Hubert, LEGOUET David (Absent de 19h28 à 20h24), LEGOUPIL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph, LEJEUNE Pierre-François, LELOUEY Dominique, LEMENUÉL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMOIGNE Sophie, LEMONNIER Hubert, LEMONNIER Thierry, LEMYRE Jean-Pierre, LEONARD Christine, LEPETIT Gilbert, LEPOITTEVIN Gilbert, LEPOITTEVIN Sonia, LEQUERTIER Colette, LEQUILBEC Frédéric, LERENDU Patrick, LEROSSIGNOL Françoise, LEROUX Patrice, LESEIGNEUR Jacques, LEVASSEUR Jocelyne, MABIRE Caroline, MABIRE Edouard, MADELEINE Anne, MAGHE Jean-Michel, MAHIER Manuela, MARGUERIE Jacques, MARGUERITTE David, MARIE Jacky, MARTIN Patrice, MARTIN Serge, MARTIN-MORVAN Véronique, MAUGER Michel (A partir de 18h40), MAUQUEST Jean-Pierre, MEDERNACH Françoise, MIGNOT Henri, MORIN Daniel (A partir de 19h28), MOUCHEL Evelyne,

MOUCHEL Jacky, MOUCHEL Jean-Marie, OLIVIER Stéphane, PARENT Gérard, PECORARO Yvonne, PELLERIN Jean-Luc, PERRIER Didier, PERROTTE Thomas, PIQUOT Jean-Louis, PLAINEAU Nadège, POIGNANT Jean-Pierre, POISSON Nicolas, PROVAUX Loïc, RENARD Jean-Marie, ROCQUES Jean-Marie, RODRIGUEZ Fabrice, ROUELLÉ Maurice, ROUSSEAU François, SAGET Eddy, SANSON Odile, SIMON François, SIMONIN Philippe, SOINARD Philippe, JOUBERT Martine suppléante de SOLIER Luc, SOURISSE Claudine (A partir de 18h40), TARIN Sandrine, TAVARD Agnès, THOMINET Odile, TOLLEMER Jean-Pierre, VANSTEELANT Gérard, VARENNE Valérie (A partir de 19h32), VASSAL Emmanuel, VASSELIN Jean-Paul, VIGER Jacques, VILLETTE Gilbert, VIVIER Nicolas, VIVIER Sylvain.

### **Ont donné procurations**

ARRIVÉ Benoît à MARTIN Patrice, ASSELINE Etienne à LEROUX Patrice, BALDACCI Nathalie à LANGLOIS Hubert, CRESPIAN Francis à LEMENUEL Dominique, DUCOURET Chantal à HURLLOT Juliette, FRANCOISE Bruno à BROQUAIRE Guy, HEBERT Karine à TARIN Sandrine, KRIMI Sonia à MAGHE Jean-Michel, LE CLECH Philippe à BELLIOU DELACOUR Nicole, LE POITTEVIN Lydie à AMBROIS Anne, LECHEVALIER Isabelle à ROCQUES Jean-Marie (A partir de 19h13), LEFRANC Bertrand à FAGNEN Sébastien, LEGOUET David à BOTTA Francis (De 19h28 à 20h24), LELONG Gilles à LEFAIX-VERON Odile, LETERRIER Richard à LE GUILLOU Alexandrina, MARGUERITTE Camille à SAGET Eddy, RONSIN Chantal à DUVAL Karine.

### **Excusés :**

BROQUET Patrick, DOUCET Gilbert, FALAIZE Marie-Hélène, GOSSELIN Bernard, LE PETIT Philippe, LEPLEY Bruno, PIC Anna, SCHMITT Gilles.



Arrêté n° A5\_2022

## ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT

### Portant prescription de la modification simplifiée n°2 du PLU de Fermanville

Le Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT),

**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 Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-48 relatifs à la procédure de modification de droit commun et de modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU),

**Vu** la délibération n°2014/001/01 du conseil municipal de la commune de Fermanville en date du 30 janvier 2014 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Fermanville,

**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,

**Considérant** l'article L151-17 du Code de l'Urbanisme qui stipule que « *le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.* »,

**Considérant** que le règlement littéral du PLU prévoit, au sein des secteurs N, Nh, Nha, Nhd et Nr, des règles pour les extensions des constructions existantes qui sont différentes des règles d'implantation des nouvelles constructions ; et que seul l'article N6 ne comporte pas de précisions concernant l'implantation de ces extensions,

**Considérant** les articles L153-36 à L153-48 du Code de l'Urbanisme encadrant les procédures d'évolution des plans locaux d'urbanisme,

**Considérant** qu'au regard de l'exposé des motifs, la rectification du règlement littéral par l'ajout à l'article N6 de précisions pour l'extension des constructions existantes au même titre que les secteurs N, Nh, Nha, Nhd et Nr, ne s'inscrit pas dans les cas fixés à l'article L153-31 (qui impose une révision) et à l'article L153-41 (qui impose une modification de droit commun) du Code de l'Urbanisme, et peut donc être effectuée selon les modalités de la modification simplifiée au titre de l'article L153-45,

**Considérant** que le projet de modification simplifiée a pour objet la rectification d'une malfaçon rédactionnelle,

**Considérant** l'article R104-12 du Code de l'Urbanisme, les procédures ayant pour objet la rectification d'une erreur matérielle ne sont pas soumises à évaluation environnementale,

**Considérant** l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée sera notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L132-7 et

L132- 9 ainsi qu'au Maire de la commune concernée par la modification soit Fermanville, avant sa mise à disposition du public,

**Considérant** qu'en application de l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis par les Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée,

## ARRETE

**Article 1 :** La procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Fermanville est engagée en application des dispositions des articles L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme.

**Article 2 :** Le projet de modification simplifiée n°2 a pour objet la rectification d'une malfaçon rédactionnelle de l'article N6 relatif à « *l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* » en autorisant l'extension des constructions existantes qui seraient implantées différemment des règles afférentes aux nouvelles constructions.

**Article 3 :** Conformément à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme, les modalités de la mise à disposition du public seront précisées par délibération du conseil communautaire 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 4 :** Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet est notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 ainsi qu'au Maire de la commune concernée (Fermanville) avant sa mise à disposition du public.

**Article 5 :** Conformément à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme, à 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 6 :** Conformément aux articles R153-20 et R153-21 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 de Fermanville durant un délai d'un mois - Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et il sera publié au recueil des actes administratifs.

**Article 7 :** Les dispositions du présent arrêté seront applicables dès qu'il aura été procédé aux formalités de publicité ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat.

**Article 8 :** Le Président et le Directeur Général des Services seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

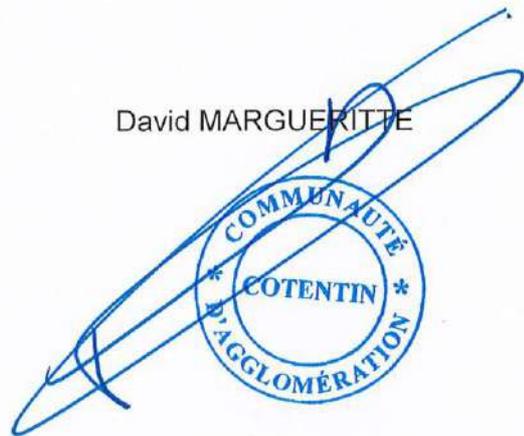
**Article 9** : Le présent arrêté sera inscrit au registre des arrêtés et inséré au recueil des actes administratifs.

**Article 10** : Le Président informe qu'en vertu de l'article R 421-1 du code de la justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 rue Arthur Leduc 14000 CAEN ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)) dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des formalités de publicité.

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, en un exemplaire originale, le 18/03/2022

Le Président de la Communauté  
d'Agglomération du Cotentin,

David MARGUERITTE





## CONSEIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU COTENTIN

Délibération n° DEL2022\_099

**OBJET : Modalités de mise à disposition du public de la deuxième modification simplifiée du PLU de Fermanville**

### Exposé

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fermanville a été approuvé le 30 janvier 2014, et a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée par délibération DEL2021\_169 en date du 7 décembre 2021.

Suite à une demande de la commune de Fermanville, le PLU doit de nouveau être modifié pour sécuriser les autorisations d'urbanisme.

Par arrêté n°A5\_2022 en date du 18 mars 2022, le Président de la Communauté d'agglomération du Cotentin a prescrit la deuxième modification simplifiée du PLU de Fermanville. Cette modification a pour objet de rectifier une erreur matérielle en modifiant le règlement littéral par ajout dans l'article N6 de précisions pour l'extension des constructions existantes, au même titre que les secteurs N, Nh, Nha, Nhd et Nr.

La présente délibération vise donc, conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme à définir les modalités de mise à disposition du public du projet d'évolution du PLU de Fermanville dans le cadre de sa deuxième modification simplifiée.

### Délibération

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article 5216-5 I 2° portant compétence de la Communauté d'agglomération du Cotentin en plan local d'urbanisme, document 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 relatifs à la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de Fermanville approuvé le 30 janvier 2014 ;

**Vu** la modification simplifiée n°1 du PLU de Fermanville approuvée par le conseil communautaire le 7 décembre 2021 ;

**Vu** l'arrêté n°A5\_2022 du Président de la Communauté d'agglomération du Cotentin en date du 18 mars 2022 prescrivant la deuxième modification simplifiée du PLU de Fermanville ;

**Vu** l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme ne soumettant pas une modification simplifiée qui a pour objet une rectification d'erreur matérielle à évaluation environnementale et donc, par conséquent, à l'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale ;

**Considérant** la nécessité de faire évoluer le PLU de Fermanville pour rectifier une erreur matérielle dans le règlement littéral en ajoutant à l'article N6 des précisions concernant l'extension des constructions existantes au même titre que les autres secteurs en zone N du PLU ;

**Considérant** que les modifications envisagées n'ont pas pour effet de :

- changer les orientations du PADD,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- induire de graves nuisances.

**Considérant** que l'objet de la modification entre dans le cadre d'une modification simplifiée dans la mesure où elle 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,
- diminuer ces possibilités à construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

**Le conseil communautaire** a délibéré (Pour : 161 - Contre : 0 - Abstentions : 15- Madame Nicole BELLLOT DELACOUR ne prend pas part au vote) pour :

- **Décider** d'organiser la mise à disposition du public du projet de la deuxième modification simplifiée du PLU pendant un mois accompagné des avis émis par les personnes publiques associées et la commune de Fermanville concernée selon les modalités suivantes :
  - Mise à disposition du dossier de modification simplifiée et ouverture d'un registre principal côté et paraphé par le Président de la Communauté d'agglomération du Cotentin, tenu à la disposition du public au siège de la Communauté d'agglomération : Hôtel Atlantique, boulevard Félix Amiot à Cherbourg-en-Cotentin,
  - Mise à disposition du dossier de modification simplifiée et ouverture d'un registre secondaire côté et paraphé par le Président de la Communauté d'agglomération du Cotentin, tenu à la disposition du public en mairie de Fermanville, 5 La Heugue, 50840 Fermanville,
  - Mise à disposition du dossier de modification simplifiée et ouverture d'un registre dématérialisé accessible sur internet, dont le lien se trouvera sur le site internet de la Communauté d'agglomération du Cotentin : [www.lecotentin.fr](http://www.lecotentin.fr).
- **Dire** que le public pourra prendre connaissance du dossier de modification simplifiée et formuler ses observations écrites sur les registres prévus à cet effet pendant un mois ;
- **Dire** que les observations du public seront enregistrées et conservées ;
- **Dire** que la période de mise à disposition du public au siège de la Communauté d'agglomération du Cotentin et en mairie de Fermanville sera effectuée aux horaires habituels d'ouverture au public de ces établissements susvisés ;
- **Dire** que les modalités de mise à disposition ainsi définies par le conseil communautaire seront portées à connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition par avis :

- Publié en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département,
  - Affiché au siège administratif de la Communauté d'agglomération du Cotentin (et pendant toute la durée de la mise à disposition),
  - Affiché en mairie de Fermanville (et pendant toute la durée de la mise à disposition).
- **Préciser** que, conformément aux articles L.153-47 du Code de l'urbanisme, à l'issue de la mise à disposition, le Président de la Communauté d'agglomération du Cotentin en présentera le bilan devant le Conseil Communautaire, qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du publics ;
- **Préciser** que, conformément aux articles R.153-30 et R.153-31 du Code de l'urbanisme :
- La présente délibération est affichée pendant un mois au siège administratif de la Communauté d'agglomération du Cotentin et en mairie de Fermanville,
  - Mention de cette présente délibération en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département,
  - Publication de la présente délibération sur le site internet de la Communauté d'agglomération du Cotentin.
- **Autoriser** le Président ou son délégataire à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.
- **Dire** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 rue Arthur Leduc 14000 Caen ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

LE PRESIDENT,

David MARGUERITTE

## CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU

**28 JUIN 2022**

Date d'envoi de la convocation : le 17/06/2022

Nombre de membres : 192

Nombre de présents : 141

Nombre de votants : 176

A l'ouverture de la séance

**Secrétaire de séance** : Tony JOUANNEAULT

L'an deux mille vingt deux, le mardi 28 juin, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine à Valognes à 18h00 sous la présidence de David MARGUERITTE,

### **Etaient présents :**

AMIOT André, VIDEGRAIN Arlette suppléante de AMIOT Guy, ANTOINE Joanna, ASSELINE Etienne, ASSELINE Yves, BARBÉ Stéphane, BAUDRY Jean-Marc, BELLIOU DELACOUR Nicole, BERHAULT Bernard, BERTEAUX Jean-Pierre, BIHEL Catherine, LECRES Marie-Joséphine suppléante de BLESTEL Gérard, BOTTA Francis, BLANQUET Jean-Philippe suppléant de BRANTHOMME Nicole, BRIENS Eric, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, CAUVIN Jean-Louis, COQUELIN Jacques, COUPÉ Stéphanie (A partir de 19h45), CRESPIN Francis, CROIZER Alain (A partir de 18h39), D'AIGREMONT Jean-Marie, DE BOURSETTY Olivier, DENIS Daniel, DIGARD Antoine, DOREY Jean-Marie, DOUCET Gilbert, DUBOIS Ghislain, DUBOST Nathalie, DUCHEMIN Maurice, DUCOURET Chantal, DUFILS Gérard, DUVAL Karine, LEPETIT Vincent suppléant de FALAIZE Marie-Hélène (A partir de 18h56), FAUCHON Patrick, FAUDEMÉR Christian, FONTAINE Hervé, FRANCOIS Yves, GANCEL Daniel, GERVAISE Thierry, MESNIL Thérèse suppléante de GILLES Geneviève, GIOT Gilbert, GOSSELIN Bernard, GOURDIN Sédrick, GROULT André, GRUNEWALD Martine, GUILBERT Joël, GUILLEMETTE Nathalie, HAMON Myriam, HARDY René, HAYÉ Laurent (Jusqu'à 19h45), HEBERT Karine, HELAOUET Georges, POIGNANT Christine suppléante de HOULLEGATTE Valérie, HULIN Bertrand, HURLOT Juliette, JEANNE Dominique, JOLY Jean-Marc, JOUANNEAULT Tony, JOUAUX Joël, JOZEAU-MARIGNE Muriel, LAFOSSE Michel, LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LAMOTTE Jean-François, GRATIEN Jacques suppléant de LANGLOIS Hubert, LE BLOND Auguste, LE CLECH Philippe, LE GUILLOU Alexandrina, LE PETIT Philippe, LEBRETON Robert, BRISION Fabienne suppléante de LEBRUMAN Pascal, LECHATREUX Jean-René, LECOQ Jacques, LECOURT Marc, LEFAUCONNIER Jean, LEFEVRE Hubert, LEFRANC Bertrand, LEGOUET David, LEGOUPIL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph, LEMENUÉL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMONNIER Hubert, LEMYRE Jean-Pierre, LEONARD Christine, LEPETIT Gilbert, LEPOITTEVIN Sonia, LEQUERTIER Colette, LEQUILBEC Frédéric, LEROSSIGNOL Françoise, LEROUX Patrice, LESEIGNEUR Jacques, LETERRIER Richard, LEVAVASSEUR Jocelyne, MABIRE Caroline, MABIRE Edouard, MADELEINE Anne, MARGUERIE Jacques, MARGUERITTE Camille, MARGUERITTE David, MARIE Jacky, MARTIN Patrice, MARTIN Serge, MARTIN-MORVAN Véronique, TINCELIN Christiane suppléante de MAUGER Michel, MAUQUEST Jean-Pierre, MEDERNACH Françoise, LUCE Pierre suppléant de MIGNOT Henri, MORIN Daniel (A partir de 18h40), COUVREUR Pascale suppléante de MOUCHEL Evelyne, MOUCHEL Jean-

Marie, OLIVIER Stéphane, PARENT Gérard, PECORARO Yvonne, PELLERIN Jean-Luc, PERRIER Didier, PERROTTE Thomas, PIQUOT Jean-Louis, POIGNANT Jean-Pierre, POISSON Nicolas, PROVAUX Loïc, RENARD Jean-Marie, RENARD Nathalie, ROCQUES Jean-Marie, RODRIGUEZ Fabrice, RONSIN Chantal, SAGET Eddy, SANSON Odile, SCHMITT Gilles, SIMON François, SIMONIN Philippe, SOINARD Philippe, SOLIER Luc, SOURISSE Claudine (A partir de 19h45) TAVARD Agnès, THOMINET Odile, TOLLEMER Jean-Pierre, VANSTEELANT Gérard, VASSAL Emmanuel, VIGER Jacques, VILLETTE Gilbert, VIVIER Nicolas, VIVIER Sylvain.

### **Ont donné procurations :**

AMBROIS Anne à SIMONIN Philippe, AMIOT Florence à PERRIER Didier, ARRIVÉ Benoît à CATHERINE Arnaud, BROQUAIRE Guy à SAGET Eddy, COLLAS Hubert à GANCEL Daniel, COUPÉ Stéphanie à BERHAULT Bernard (Jusqu'à 19h45), CROIZER Alain à COQUELIN Jacques (Jusqu'à 18h39), DESTRES Henri à BARBÉ Stéphane, FAGNEN Sébastien à LEJAMTEL Ralph, FIDELIN Benoît à LAMOTTE Jean-François, FRANCOISE Bruno à HEBERT Karine, GASNIER Philippe à GUILLEMETTE Nathalie, GENTILE Catherine à VASSAL Emmanuel, HAYÉ Laurent à LEBLOND Auguste (A partir de 19h45), HEBERT Dominique à CATHERINE Arnaud, HERY Sophie à MARGUERITTE Camille, KRIMI Sonia à PEROTTE Thomas, LE DANOIS Francis à HURLLOT Juliette, LE POITTEVIN Lydie à VASSAL Emmanuel, LEFAIX-VERON Odile à JOZEAU-MARIGNE Muriel, LEFER Denis à MARTIN-MORVAN Véronique, LEJEUNE Pierre-François à TAVARD Agnès, LELONG Gilles à MARTIN Patrice, LEMOIGNE Sophie à HULIN Bertrand, LEMONNIER Thierry à HAMON Myriam, LEPOITTEVIN Gilbert à GRUNEWALD Martine, LERENDU Patrick à MARGUERITTE David, MAHIER Manuela à DIGARD Antoine, MORIN Daniel à LAINE Sylvie (Jusqu'à 18h40), MOUCHEL Jacky à SANSON Odile, PIC Anna à GRUNEWALD Martine, PLAINEAU Nadège à MARTIN Patrice, ROUELLÉ Maurice à BERHAULT Bernard, ROUSSEAU François à MABIRE Edouard, SOURISSE Claudine à LEFRANC Bernard (Jusqu'à 19h45), VARENNE Valérie à HULIN Bertrand.

### **Absents/Excusés :**

AMIOT Sylvie, ANNE Philippe, BALDACCI Nathalie, BERNARD Christian, BOUSSELMAME Nouredine, BROQUET Patrick, BURNOUF Elisabeth, GODAN Dominique, HUREL Karine, LECHEVALIER Isabelle, LEFAUCONNIER François, LEPLEY Bruno, MAGHE Jean-Michel, TARIN Sandrine, VASSELIN Jean-Paul.

# Modification simplifiée n°2 du **Plan Local d'Urbanisme** de **Fermanville**

## Notice de présentation

### DOSSIER POUR APPROBATION

PLU approuvé le 30 janvier 2014  
Modification simplifiée n°1 : 7 décembre 2021

**Modification simplifiée n°2**  
**vu pour être annexe à la délibération du**  
**conseil communautaire en date du 6 décembre**  
**2022**

## SOMMAIRE

---

<b>1. RAPPEL DU CONTEXTE EN MATIERE D'URBANISME REGLEMENTAIRE .....</b>	<b>3</b>
<b>2. OBJET DE LA MODIFICATION ET EXPOSE DE SES MOTIFS.....</b>	<b>4</b>
<b>2.1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE .....</b>	<b>4</b>
<b>2.2. ANALYSE DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE NATURELLE.....</b>	<b>5</b>
<b>2.3. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT.....</b>	<b>7</b>
<b>3. PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS .....</b>	<b>8</b>
<b>3.1. PROCEDURE .....</b>	<b>8</b>
<b>3.2. COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL.....</b>	<b>11</b>
<b>3.3. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DU PAYS DU COTENTIN .....</b>	<b>14</b>
<b>4. ANNEXES.....</b>	<b>15</b>
<b>4.1 EXTRAIT DU REGLEMENT ECRIT MODIFIE.....</b>	<b>15</b>
<b>4.2 ARRETE DU PRESIDENT PRESCRIVANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU DE FERMANVILLE .....</b>	<b>16</b>

## **1. RAPPEL DU CONTEXTE EN MATIERE D'URBANISME REGLEMENTAIRE**

---

La communauté d'agglomération a été officiellement créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Elle est issue de la fusion de neuf communautés de communes et inclut les communes nouvelles de Cherbourg-en-Cotentin et de La Hague.

La communauté d'agglomération est compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire (Art. 5216-5 du CGCT). À ce titre, elle a en charge la modification, l'élaboration, la révision et le suivi des documents d'urbanisme sur son territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fermanville a été approuvé le 30 janvier 2014. Il a fait l'objet d'une première modification simplifiée pour supprimer un emplacement réservé, qui a été approuvé le 7 décembre 2021.

Aujourd'hui, la collectivité souhaite préciser la règle pour les extensions des constructions existantes en zone Naturelle en matière d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour en faciliter l'instruction.

Aussi, par arrêté en date du 18 mars 2022, la Communauté d'Agglomération du Cotentin a décidé d'engager une nouvelle modification simplifiée du PLU de Fermanville.

## 2. OBJET DE LA MODIFICATION ET EXPOSE DE SES MOTIFS

### 2.1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le PLU de Fermanville est couvert majoritairement de secteurs Naturels, qui regroupent des espaces de nature variée à protéger en raison notamment de la qualité des sites, mais aussi des zones bâties correspondant à de petits hameaux ou à de l'urbanisation diffuse.

Hormis les secteurs :

- Nrcm, espaces naturels remarquables compris sur le domaine public maritime et pouvant accueillir des cultures marines,
- Nrl, ayant vocation à accueillir des activités de loisirs,

les autres secteurs de la zone Naturelle autorisent l'extension des constructions existantes sous réserves, notamment les secteurs Nh (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées), mais aussi Nha et Nhd au bâti existant plus lâche.

Si le PLU de Fermanville définit des conditions pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone Naturelle, il ne précise pas la règle à respecter pour les extensions des constructions existantes autorisées.

En conséquence, une application stricte du règlement actuel conduit à une impossibilité d'autoriser les extensions des constructions existantes dans les différents secteurs de la zone Naturelle.

Cette omission est d'autant plus regrettable que des dispositions propres aux extensions des constructions sont bien prévues pour ce qui concerne leur implantation par rapport aux limites séparatives.

La présente modification vise donc à corriger une malfaçon rédactionnelle en précisant à l'article N6 les conditions d'implantation des extensions des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques.

A noter qu'à la différence des secteurs Nh, Nha, Nhd, Nr, Nt, si le règlement du PLU de Fermanville tolère les extensions des habitations en secteur N, ces dernières ne doivent pas engendrer une modification de l'emprise au sol du bâtiment existant. La définition d'une règle de distance par rapport aux voies et emprises publiques propre au secteur N n'est donc pas nécessaire.

## **2.2. ANALYSE DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE NATURELLE**

Dans la perspective de définir les conditions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des extensions aux constructions en zone Naturelle, il convient d'analyser l'implantation du bâti existant dans les secteurs concernés.

### • **Secteurs Nh**

Le PLU de Fermanville compte plusieurs secteurs Nh, secteurs naturels de taille et de capacité d'accueil limitées. Dans ces secteurs Nh, les constructions nouvellement autorisées doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques :

- soit à l'alignement de fait s'il existe,
- sinon à une distance comprise entre 1 mètre et 3 mètres de l'alignement des voies.

Il apparaît logique que les extensions aux constructions existantes puissent être autorisées en respectant les règles d'implantation des nouvelles constructions. Il convient également de tenir compte de la présence de bâti en bordure de voie, comme au « Haut de Fermanville ».

### • **Secteurs Nha**

Des secteurs Nha ont par ailleurs été définis, correspondant à du bâti ancien, à la fois dense et resserré, mais aussi de taille très réduite et diffus. Il s'agit des lieux-dits Fréval, La rue de Paris, Les Casernes et Pesdy. Dans ces secteurs, le bâti existant jouxte souvent la voie. Les extensions y sont autorisées.



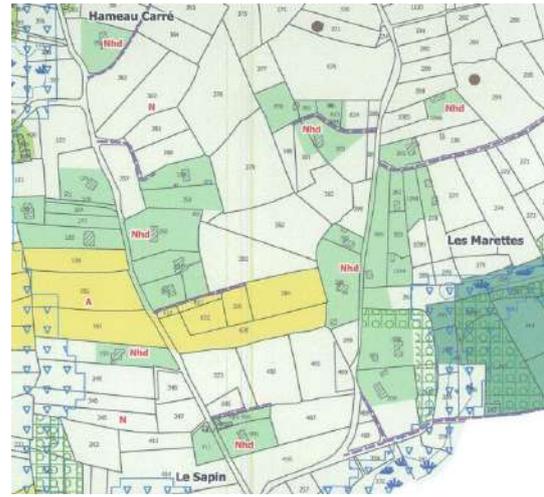
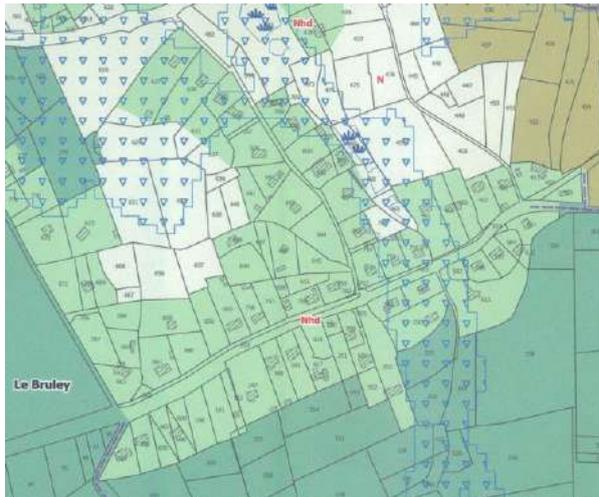
*Exemples de bâti sur Fréval (à gauche) et Les Casernes (à droite) (source : google StreetView)*

Dans la perspective de s'inscrire dans les caractéristiques du bâti ancien, il semble pertinent de tolérer l'implantation des extensions en secteur Nha dans le prolongement du bâti existant, ou de manière décrochée éventuellement jusqu'en bordure de voie.

### • **Secteurs Nhd**

Les secteurs Nhd correspondent à de l'habitat diffus, mais relativement plus récent et souvent implanté en milieu de parcelle, de type pavillonnaire.

Une douzaine de permis de construire ou déclaration préalable pour réalisation d'extension ont été refusés dans ces secteurs notamment du fait de l'absence de précisions du règlement du PLU quant à leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques.



Exemple de secteurs Nhd (source : règlement graphique du PLU de Fermanville)

Il apparaît peu pertinent d'exiger que l'extension des constructions autorisées par le PLU dans ces secteurs Nhd, limitée à 30 m<sup>2</sup>, s'effectue uniquement à proximité immédiate des voies publiques, compte-tenu des nombreux bâtiments éloignés de ces dernières. Pour autant, on trouve ponctuellement dans ces secteurs des constructions en bordure de voies. Aussi conviendrait-il de permettre l'extension de ces dernières en veillant à ce qu'elle n'engendre pas de problème de sécurité au regard de la circulation.

- **Secteurs Nt**

Dans les secteurs Nt, à vocation touristique, correspondant aux terrains de camping de la Plage et de l'Anse du Brick, l'extension limitée des bâtiments publics, de sanitaires, d'accueil ou d'abris est également tolérée. On constate que des bâtiments de ce type sont implantés à environ 3 m de la voie pour le camping de la Plage. Quant à ceux du camping de l'Anse du Brick, ils sont implantés sur la commune voisine de Maupertus-sur-Mer.

- **Secteurs Nr**

Le secteur Nr concorde avec les espaces naturels qui ont été repérés comme remarquables au sens de l'ancien article L.146-6 du code de l'urbanisme, recodifié aux articles L.121-3 et L.121-4. Il s'agit d'un secteur à la densité de bâti très faible, mais pouvant ponctuellement être implanté en bordure de voie, notamment le bâti ancien.

L'extension limitée de bâtiments d'activités est potentiellement possible en secteur Nr, cependant cette dernière est très encadrée. Ne devant constituer qu'un aménagement léger, elle ne devra également pas dénaturer le caractère des sites, ni compromettre la qualité architecturale et paysagère, ni porter atteinte à la préservation des milieux.

### **2.3. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT**

L'objet de la modification simplifiée est de préciser les conditions d'implantation des extensions des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les secteurs de la zone N.

Si les extensions seront nécessairement en contiguïté du bâti existant, il faut considérer que ces dernières peuvent venir s'implanter en façade avant ou arrière, de part et d'autre des pignons, dans le prolongement ou en décroché du bâti existant.

Les implantations d'extension de construction sont à appréhender jusqu'en bordure de voie, compte-tenu notamment du bâti ancien déjà implanté de telle sorte, en veillant notamment à de ne pas entraîner de problème de sécurité routière.

- **Extrait du règlement écrit en vigueur**

**ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations devront être implantées :

- A l'alignement de fait s'il existe
- Sinon, à une distance comprise entre 1 mètre et 3 mètres de l'alignement des voies.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation ; Elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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

- **Extrait du règlement écrit projeté**

**ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations devront être implantées :

- A l'alignement de fait s'il existe
- Sinon, à une distance comprise entre 1 mètre et 3 mètres de l'alignement des voies.

***Les extensions des constructions existantes seront implantées :***

- Soit dans le prolongement du bâti existant,***
- Soit en décroché du bâti existant.***

***Dans toute la zone Naturelle et ses secteurs, les extensions ne pourront être réalisées à moins de 3 mètres du domaine public.***

Dans tous les cas, les constructions ***et extensions*** devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation ; Elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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

### 3. PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS

---

#### 3.1. PROCEDURE

Le projet d'ajustement du PLU consiste à préciser les conditions d'implantation des extensions des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone Naturelle (article N.6).

Pour ce faire, une procédure de modification simplifiée a été mise en œuvre.

En effet, la procédure de modification est utilisée dans les cas où les changements ne nécessitent pas une révision, c'est-à-dire, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, lorsque la commune n'envisage :

1. Ni de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
2. Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Ni 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.
4. Ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier
5. Ni de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

⇒ **Au regard de l'alinéa 1 de l'article L.153-31 :**

Les 4 grands axes du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU communal sont les suivants :

- Axe 1 : Un développement équilibré
- Axe 2 : Un environnement préservé et une qualité paysagère mise en valeur
- Axe 3 : Un cadre de vie de qualité conservé
- Axe 4 : Un développement économique et touristique raisonné, tourné vers l'identité et le patrimoine naturel de la commune

La définition de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les extensions des constructions en zone Naturelle ne remet pas en cause les orientations du PADD. Elle s'inscrit dans les ambitions de la collectivité. Ainsi, le nouveau règlement permettra l'évolution du bâti en zone rurale, tout en veillant au respect des caractéristiques du bâti, et contribuera conséquemment au maintien et à l'accueil de populations pour un développement équilibré de la commune.

Les précisions apportées au règlement écrit quant à l'implantation des extensions des constructions en zone Naturelle n'entraînent pas de changement des orientations définies par le PADD.

⇒ **Au regard de l'alinéa 2 de l'article L.153-31 :**

La présente modification du PLU porte sur la définition des conditions d'implantation des extensions aux constructions en zone Naturelle.

Cet ajustement du règlement écrit n'entraîne pas de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone Naturelle ou Agricole.

⇒ **Au regard de l'alinéa 3 de l'article L.153-31 :**

Les précisions apportées aux conditions d'implantations des extensions des constructions en zone Naturelle ne viennent pas réduire une protection édictée au PLU en raison de risques ou de la qualité des sites.

Les dispositions prises ne sont par ailleurs susceptibles d'engendrer de graves risques de nuisances. Ayant trait aux implantations en bordure de voies et emprises publiques, elles veillent en particulier à ne pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

⇒ **Au regard des alinéas 4 et 5 de l'article L.153-31 :**

Les ajustements envisagés ne visent aucunement l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser, ni la création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation valant ZAC.

**La reprise de l'article 6 du règlement écrit de la zone N ne correspondant à aucun des cas mentionnés à l'article L.152-31 du code de l'urbanisme, le recours à la procédure de modification du PLU est donc possible.**

En outre l'article L.153-45 du code de l'urbanisme stipule que le projet de modification simplifiée peut faire l'objet d'une procédure simplifiée, c'est-à-dire sans enquête publique en tant que telle, notamment :

- dans les autres cas mentionnés à l'article L.153-41, qui consistent :
  - soit à majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
  - soit à diminuer ces possibilités de construire,
  - soit à réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Dans le cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;
- Dans le cas où la procédure a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle

Or, les spécifications apportées à l'article 6 de la zone N ne majorent ni ne diminuent les possibilités de construire d'une zone du PLU. Elles visent uniquement à corriger une malfaçon d'écriture du règlement, des prescriptions relatives aux extensions étant par ailleurs notamment stipulées à l'article N7 relatif aux implantations en limite séparatives.

**Aussi, ce projet de modification consistant en la rectification d'une erreur matérielle, s'inscrit dans le cadre d'une procédure simplifiée.**

La modification simplifiée du PLU de Fermanville se traduira dans les faits pour le document d'urbanisme en vigueur par un ajustement mineur du règlement écrit.

La procédure de modification simplifiée sera menée selon les dispositions notamment des articles L.153-36 à L.153-40 et L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

En application de l'article R.104-12 du code de l'urbanisme, s'agissant de la correction d'une erreur matérielle, cette modification n'est pas soumise à évaluation environnementale et conséquemment à examen au cas par cas auprès de la MRAE.

Le présent dossier sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 ainsi qu'aux maires des communes concernées par la modification.

Une « mise à disposition du public » du projet sera ensuite effectuée pendant un mois, afin que la population puisse formuler ses observations.

A l'issue de la mise à disposition du public, le président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin présente le bilan de cette mise à disposition du public devant le conseil communautaire qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié.

### **3.2. COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL**

Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite «loi Littoral», relatives à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral doivent être prises en compte dans le PLU. Les principales dispositions de la loi, reprises par le Code de l'Urbanisme dans les articles L.121.1 et suivants, ont pour objet de déterminer les conditions d'utilisation des espaces terrestres et maritimes, de renforcer la protection des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques et écologiques, de préserver les sites et paysages, d'assurer le maintien et le développement des activités économiques liées à la présence de l'eau.

Le PLU de Fermanville tient compte des dispositions de la Loi Littoral. La présente modification simplifiée du PLU ne remet pas en question ces dispositions.

- **Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal (art. L.121.8 à L.121.12)**

Le Code de l'Urbanisme précise que, dans les communes littorales, « *L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants* ». En outre « *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.* »

Les précisions apportées quant aux possibilités d'implantation des extensions des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne viennent pas remettre en cause ce principe. En effet, les modifications ne procurent pas de nouvelles possibilités d'extension urbaine par rapport au PLU en vigueur. Elles viennent spécifier les conditions d'extension pour les constructions existantes.

- **Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage (art. L.121.13 à L.121.15)**

L'article L.121.13 stipule que « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage [...] est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, 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 aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée 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 appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature.* »

Le projet ne modifie ni les emprises au sol, ni les hauteurs, ni les autres dispositions du PLU en vigueur. Pour mémoire, aucune extension de construction ne peut être supérieure à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et les bâtiments d'activités en secteurs Nr et Nt ne peuvent faire l'objet que d'une extension limitée.

- **Urbanisation interdite dans la bande littorale (art. L.121.16 à L.121.20)**

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres minimum.

La présente modification ne vise pas à permettre de nouvelles constructions ou installations, notamment dans la bande littorale.

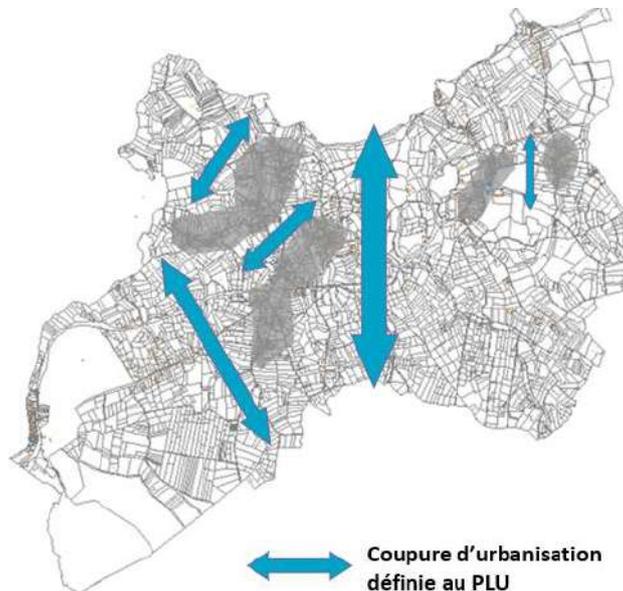
- **Détermination des capacités d'accueil (art. L.121.21)**

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,...), de l'existence de risques littoraux, de la protection des espaces nécessaires au maintien des activités agricoles, des conditions de fréquentation par le public. Le code de l'urbanisme précise que « *Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.* »

La présente procédure n'a pas pour objet de remettre en question les capacités d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, mais vise à préciser la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les extensions des constructions.

- **Préservation des coupures d'urbanisation (art. L121.22)**

L'organisation spatiale de l'urbanisation doit comporter des espaces naturels faisant office de coupures d'urbanisation. Cinq coupures d'urbanisation ont été définies au PLU de Fermanville.



*Coupures d'urbanisation identifiées au PLU (source : rapport de présentation du PLU de Fermanville)*

Les précisions apportées quant à l'implantation des extensions des constructions existantes par rapport aux voies en zone Naturelle ne pourront pas remettre en cause ces coupures d'urbanisations.

- **Prise en compte du recul du trait de côte (art. L121.22-1)**

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 définit des dispositions visant à adapter les territoires subissant une évolution du trait de côte due au dérèglement climatique.

Un décret doit fixer la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro-sédimentaires entraînant l'érosion du littoral. Le projet du 1<sup>er</sup> décret n'inclut pas Fermanville, la commune n'ayant pas délibéré pour y être inscrite.

- **Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques (art. L121.23 à L121.26)**

Le PLU de Fermanville a défini des secteurs Nr correspondant aux différents espaces remarquables au sens de la Loi Littoral sur la commune.

La présente modification ne remet pas en cause les types d'aménagements possibles dans ces espaces, qui ne peuvent qu'être légers et sont encadrés par l'article R.121.5 du code de l'urbanisme.

- **Classement des parcs et ensembles boisés (art. L121.27)**

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

La présente modification n'impacte pas d'espaces boisés ou de parcs classés par le PLU.

- **Schéma d'aménagement de plage (art . L121.28 à L121.30)**

La commune de Fermanville n'a pas établi de schéma d'aménagement de plage.

- **Servitudes de passage sur le littoral (art. L121.31 à L121.37)**

La Loi Littoral prévoit le maintien de l'accès au littoral au moyen de servitudes de passage longitudinale et transversale. La présente modification, sans remettre en cause les servitudes de passage pour l'accès au littoral, prévoit que les extensions des constructions ne pourront être réalisées à moins de 3 mètres du domaine public, dans la perspective de conserver un passage pour les piétons, en adéquation avec l'article L.121-31 du code de l'urbanisme.

***Ainsi, le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Fermanville est compatible avec les dispositions de la Loi Littoral.***

### **3.3. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DU PAYS DU COTENTIN**

Le territoire de la commune de Fermanville 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. Après enquête publique fin 2021, le SCOT devrait être approuvé mi 2022 .

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

- partie 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 ;
- partie 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), aux grands équipements et services ;
- partie 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.

***Les précisions réglementaires*** relatives aux implantations des extensions des constructions en bordure de voies et emprises publiques, projetées ***dans la présente modification du PLU de Fermanville, sont compatibles avec les orientations susvisées du SCoT du Pays du Cotentin en cours de révision***, notamment en ce qui concerne l'organisation du territoire et son développement résidentiel.

Aussi, le document d'orientations générales du SCoT en vigueur, approuvé le 12 avril 2011, repose sur 4 parties :

- 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).

***Les ajustements réglementaires envisagés dans la modification simplifiée n°2 du PLU de Fermanville sont compatibles avec les orientations du SCoT du Pays du Cotentin en vigueur*** au regard particulièrement du développement urbain et équilibré des espaces littoraux.

## 4. ANNEXES

### 4.1 EXTRAIT DU REGLEMENT ECRIT MODIFIE

#### ARTICLE N°6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règlement actuel du PLU	Règlement proposé
<p>Les constructions et installations devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A l'alignement de fait s'il existe</li> <li>- Sinon, à une distance comprise entre 1 mètre et 3 mètres de l'alignement des voies.</li> </ul> <p>Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation ; Elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pourront s'implanter selon une autre règle.</p>	<p>Les constructions et installations devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A l'alignement de fait s'il existe</li> <li>- Sinon, à une distance comprise entre 1 mètre et 3 mètres de l'alignement des voies.</li> </ul> <p><b>Les extensions des constructions existantes seront implantées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Soit dans le prolongement du bâti existant,</b></li> <li>- <b>Soit en décroché du bâti existant.</b></li> </ul> <p><b>Dans toute la zone Naturelle et ses secteurs, les extensions ne pourront être réalisées à moins de 3 mètres du domaine public.</b></p> <p>Dans tous les cas, les constructions <b>et extensions</b> devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation ; Elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pourront s'implanter selon une autre règle.</p>

## 4.2 ARRETE DU PRESIDENT PRESCRIVANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU DE FERMANVILLE



Envoyé en préfecture le 21/03/2022  
Reçu en préfecture le 21/03/2022  
Affiché le  
ID : 050-200067205-20220318-A5\_2022-AR

Arrêté n° A5\_2022

### ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT

#### Portant prescription de la modification simplifiée n°2 du PLU de Fermanville

Le Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT),

**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 Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-48 relatifs à la procédure de modification de droit commun et de modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU),

**Vu** la délibération n°2014/001/01 du conseil municipal de la commune de Fermanville en date du 30 janvier 2014 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Fermanville,

**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 Saïre, du canton de Saint-Pierre-Eglise, de la Saïre et de l'extension aux communes nouvelles de Cherbourg-en-Cotentin et de La Hague,

**Considérant** l'article L151-17 du Code de l'Urbanisme qui stipule que « *le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.* »,

**Considérant** que le règlement littéral du PLU prévoit, au sein des secteurs N, Nh, Nha, Nhd et Nr, des règles pour les extensions des constructions existantes qui sont différentes des règles d'implantation des nouvelles constructions ; et que seul l'article N6 ne comporte pas de précisions concernant l'implantation de ces extensions,

**Considérant** les articles L153-36 à L153-48 du Code de l'Urbanisme encadrant les procédures d'évolution des plans locaux d'urbanisme,

**Considérant** qu'au regard de l'exposé des motifs, la rectification du règlement littéral par l'ajout à l'article N6 de précisions pour l'extension des constructions existantes au même titre que les secteurs N, Nh, Nha, Nhd et Nr, ne s'inscrit pas dans les cas fixés à l'article L153-31 (qui impose une révision) et à l'article L153-41 (qui impose une modification de droit commun) du Code de l'Urbanisme, et peut donc être effectuée selon les modalités de la modification simplifiée au titre de l'article L153-45,

**Considérant** que le projet de modification simplifiée a pour objet la rectification d'une malfaçon rédactionnelle,

**Considérant** l'article R104-12 du Code de l'Urbanisme, les procédures ayant pour objet la rectification d'une erreur matérielle ne sont pas soumises à évaluation environnementale,

**Considérant** l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée sera notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L132-7 et

L132- 9 ainsi qu'au Maire de la commune concernée par la modification soit Fermanville, avant sa mise à disposition du public,

**Considérant** qu'en application de l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis par les Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée,

## ARRETE

**Article 1 :** La procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Fermanville est engagée en application des dispositions des articles L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme.

**Article 2 :** Le projet de modification simplifiée n°2 a pour objet la rectification d'une malfaçon rédactionnelle de l'article N6 relatif à « *l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* » en autorisant l'extension des constructions existantes qui seraient implantées différemment des règles afférentes aux nouvelles constructions.

**Article 3 :** Conformément à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme, les modalités de la mise à disposition du public seront précisées par délibération du conseil communautaire 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 4 :** Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet est notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 ainsi qu'au Maire de la commune concernée (Fermanville) avant sa mise à disposition du public.

**Article 5 :** Conformément à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme, à 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 6 :** Conformément aux articles R153-20 et R153-21 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 de Fermanville durant un délai d'un mois - Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et il sera publié au recueil des actes administratifs.

**Article 7 :** Les dispositions du présent arrêté seront applicables dès qu'il aura été procédé aux formalités de publicité ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat.

**Article 8 :** Le Président et le Directeur Général des Services seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

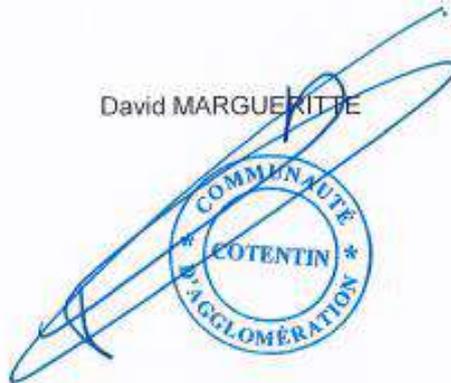
**Article 9** : Le présent arrêté sera inscrit au registre des arrêtés et inséré au recueil des actes administratifs.

**Article 10** : Le Président informe qu'en vertu de l'article R 421-1 du code de la justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 rue Arthur Leduc 14000 CAEN ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)) dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des formalités de publicité.

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, en un exemplaire originale, le 18/03/2022

Le Président de la Communauté  
d'Agglomération du Cotentin,

David MARGUERITTE



# Communauté d'Agglomération du Cotentin



## Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Fermanville

### 4. Règlement

#### SIEGE

210 Rue Alexis de Tocqueville

Parc d'Activités du Golf

50 000 SAINT LO

Tel 02 33 75 62 40

Fax 02 33 75 62 47

 [contact@planis.fr](mailto:contact@planis.fr)

**Dossier pour  
approbation**

PLU approuvé le 30 janvier 2014  
Modification simplifiée n°1 : 7 décembre 2021

**Modification simplifiée n°2  
vu pour être annexe à la délibération du conseil  
communautaire en date du 6 décembre 2022**

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le



ID : 050-200067205-20221219-DEL2022\_177-DE

## SOMMAIRE

<b>Titre 1 : Dispositions générales.....</b>	<b>4</b>
<b>1 – Champ d’application du Plan Local d’Urbanisme .....</b>	<b>5</b>
<b>2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l’occupation des sols .....</b>	<b>5</b>
<b>3 – Patrimoine archéologique .....</b>	<b>6</b>
<b>4 – Division du territoire en zones .....</b>	<b>6</b>
<b>5 – Adaptations mineures .....</b>	<b>8</b>
<b>6 – Ouvrages spécifiques.....</b>	<b>8</b>
<b>7 – Equipements publics d’intérêt général ou collectif .....</b>	<b>8</b>
<b>8 – Reconstruction à l’identique après sinistre.....</b>	<b>8</b>
<b>9 – Droit de preemption urbain .....</b>	<b>9</b>
<b>10 – Secteurs soumis à risque d’inondation .....</b>	<b>9</b>
<b>11 – Secteurs soumis au risque de submersion marine.....</b>	<b>9</b>
<b>12 – Secteurs soumis au risque de remontée de nappe .....</b>	<b>10</b>
<b>13 – La bande des 100 mètres (art. L.146-4-3 du Code de l’Urbanisme).....</b>	<b>10</b>
<b>14 - Natura 2000.....</b>	<b>10</b>
<b>15 – Les Espaces Boisés Classés à Conserver .....</b>	<b>10</b>
<b>16 – Eléments protégés par la loi paysage .....</b>	<b>10</b>
<b>17 – Rappel de procédures.....</b>	<b>11</b>
<b>Titre 2 : Dispositions applicables aux différentes zones .....</b>	<b>12</b>
<b>Zone Urbaine (U) .....</b>	<b>13</b>
<b>Zone 1AU .....</b>	<b>20</b>
<b>Zone 2AU .....</b>	<b>27</b>
<b>Zone Agricole (A) .....</b>	<b>30</b>
<b>Zone Naturelle (N) .....</b>	<b>37</b>

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

P.L.U. FERM *SLOW*

REGLEMENT ECRIT

ID : 050-200067205-20221219-DEL2022\_177-DE

## TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

---

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme

## **1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Fermanville.

## **2 – PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

**Se superposent aux règles propres du P.L.U.** les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- **les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol définies en annexe,
- **les périmètres sensibles** délimités en application des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- **les zones d'aménagement différé**, délimitées en application des articles L.212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- **toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières** notamment Code Civil, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, Code Général des Collectivités Territoriales, Code de la Construction et de l'Habitation, etc.
- **les dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau »** et ses décrets d'application,

**Par ailleurs, conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, certains articles réglementaires demeurent applicables sur le territoire communal, nonobstant les dispositions du présent règlement du PLU, et notamment :**

- **Article R. 111-2 : Salubrité et sécurité publique**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **Article R. 111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article R. 111-15 : Respect des préoccupations d'environnement**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- **Article R. 111-21: Respect du patrimoine urbain, naturel et historique**

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 monumentales.

### **3 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et notamment l'article 14 concernant les découvertes fortuites : « **Toute découverte fortuite, mobilière, immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie** (Service Régional de l'Archéologie 13 bis rue Saint-Ouen 14052 CAEN cedex), soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservatoire Régional ». Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code Pénal.

D'autre part, dans le cadre des procédures d'urbanisme :

- La loi n° 2001.44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application (décret n°2002.89 du 16 janvier 2002) ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme.  
Devront être examinés, quelle que soit leur localisation, **les projets de lotissement, les Z.A.C., les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur des immeubles protégés au titre des monuments historiques.**  
Ces différents dossiers **devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Régionale des Affaires Culturelles** (Service Régional de l'Archéologie). Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques.
- L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme stipule que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.».

### **4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les éléments paysagers à protéger (art. L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme), ainsi que les emplacements réservés visés à l'article L.123-1-5-8°

Il comprend 4 types de zones principales :

#### *Les zones urbaines dites « zones U »*

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### *Les zones à urbaniser dites « zones AU »*

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la

zone. 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 de la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Dans le cadre du PLU de Fermanville, des zones à urbaniser spécifiques ont été définies ; Un indice caractérise leurs spécificités :

- 1AUa : secteur à urbaniser à vocation d'habitat. La mairie ayant en partie la maîtrise foncière de ce secteur, des objectifs en termes de locatifs ont été fixés, en réponse aux objectifs définis dans le PADD, et aux objectifs définis par le SCOT. Des objectifs de qualité éco-environnementale ont également été fixés.

Les zones agricoles dites « zones A »

Elles correspondent à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

*Les zones naturelles et forestières dites « zones N »*

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.

Ces zones comprennent également les zones bâties hors des villages (au sens de la loi littoral) de Fermanville et correspondant notamment à de petits hameaux.

Outre cette zone N, le PLU spécifie 5 types de zones naturelles :

- Nh : il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel les constructions nouvelles sont autorisées en densification des hameaux existants ;
- Nha : il s'agit de secteurs de taille et de capacité très réduite, qui, plus petits que les hameaux, présentent la même forme urbaine et une forte densité. Dans ces secteurs, l'extension des constructions sera possible.
- Nhd : il s'agit de secteurs d'habitat diffus, dans lesquels, seules les extensions des habitations existantes seront autorisées.
- Nt : espaces ayant vocation à être aménagés dans une optique de loisirs, de tourisme, d'équipements publics ou collectifs, ... mais pas d'habitation.
- Nr : il s'agit des espaces remarquables de la commune, qui en raison de la valeur écologique, paysagère et environnementale seront protégés. Seuls des aménagements légers pourront y être autorisés.
- Nrl : il s'agit d'espaces remarquables de la commune, pouvant accueillir des activités de loisirs (motocross)
- Nrcm : il s'agit d'espaces naturels remarquables, compris sur le domaine public maritime, pouvant accueillir des activités de cultures marines.

## **5 – ADAPTATIONS MINEURES**

En application des dispositions de l'article L123-1-5° du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour :

- Permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Favoriser la performance énergétique des bâtiments ;
- Favoriser la mixité sociale ;
- Favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

## **6 – OUVRAGES SPECIFIQUES**

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, supports pour haut débit, abri pour transport collectif, etc.), nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif,
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, etc. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

## **7 – EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL OU COLLECTIF**

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics d'intérêt général ou collectif (châteaux d'eau, éoliennes,...).

## **8 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE APRES SINISTRE**

La reconstruction après sinistre est autorisée sur l'ensemble du territoire communal dès lors que le projet respecte les servitudes d'utilité publique (notamment les Plans de Prévention des risques) et que la construction intervient dans un délai de 10 ans à compter de la date du sinistre

## **9 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

La commune de Fermanville instaure le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines à urbaniser du territoire communal :

- Zone U,
- Zones 1AU
- Zone 2AU

## **10 – SECTEURS SOUMIS A RISQUE D'INONDATION**

Au regard de l'atlas régional des zones inondables de la DREAL de Basse-Normandie, le territoire est soumis à des risques d'inondation par débordement de cours d'eau.

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver ce risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin, dans la zone inondable reportée au document graphique, 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.

La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction 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.

## **11 – SECTEURS SOUMIS AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE**

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée.

A cette fin, dans les zones de submersion marine reportées dans le règlement graphique les prescriptions seront les suivantes :

- « Zones basses + 1m » (zones identifiées en vert) : toutes les constructions et aménagements sont autorisées. Une simple fiche type de recommandations est jointe aux autorisations délivrées dans cette zone pour information.

- « Zones basses » (identifiées en bleu) : dans les espaces significativement urbanisés (villages, agglomérations), les constructions nouvelles pourront être autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.

Dans les espaces peu ou pas urbanisés (projet gagnant un espace naturel, situé dans un lieu-dit, un hameau), les constructions nouvelles sont interdites. L'évolution de l'existant est autorisée à condition que les constructions disposent d'un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.

- « Zones basses – 1m » (zones identifiées en bleu marine) : dans tous les secteurs les constructions nouvelles sont interdites. Dans les espaces urbanisés, les extensions de l'existant sont autorisées à condition que soit prévu un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.

Dans les espaces non urbanisés, les extensions d'habitation pourront être autorisées sans augmentation d'emprise au sol ; dans les autres cas elles sont interdites.

- « Zones bande 100m derrière un ouvrage de protection » : Toute construction sera interdite.

## **12 – SECTEURS SOUMIS AU RISQUE DE REMONTEE DE NAPPE**

Dans les zones soumises au risque de remontée de nappe, reportées dans le règlement graphique les prescriptions seront les suivantes :

- Pour les secteurs entre 0 à 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols), l'interdiction des sous-sols, l'interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et de l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.
- Pour les secteurs de 1 à 2,5 mètres (risque d'inondation des sous-sols), l'interdiction des sous-sols et de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

## **13 – LA BANDE DES 100 METRES (ART. L.146-4-3 DU CODE DE L'URBANISME)**

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement

La matérialisation de cette bande de 100 mètres figure à titre indicatif au plan de zonage.

## **14 - NATURA 2000**

La commune est concernée par plusieurs sites appartenant au réseau Natura 2000. L'ensemble des données concernant ces secteurs à forte valeur environnementale et patrimoniale a été intégré à la réflexion.

## **15 – LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER**

Le classement en Espace Boisé Classé à Conserver (art. L.130-1 du Code de l'Urbanisme) 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. Ainsi les défrichements sont interdits dans ces espaces.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé (art. L. 222-1 du code forestier) ou d'un règlement type de gestion approuvé (art. L. 8 et art. L. 222-6 du même code) ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

## **16 – ÉLÉMENTS PROTÉGÉS PAR LA LOI PAYSAGE**

Les éléments du paysage repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Les chemins (y compris les talus et les murets en pierres) ont quant à eux été protégés au titre de l'article L.123-1-5-6° du code de l'urbanisme.

Cela implique que tous travaux ou transformations portant sur les éléments cités ci-dessus doivent faire préalablement l'objet d'une déclaration préalable auprès de la collectivité.

En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L.480-1 à L.480-16 du code de l'urbanisme.

Tout élément protégé qui serait détruit doit être remplacé ou reconstruit.

## **17 – RAPPEL DE PROCEDURES**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (cf art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme et délibération du Conseil Municipal)
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme
- Le stationnement des caravanes est règlementé par les articles R.111-30 à R.11-46 du Code de l'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

P.L.U. FERM *SLOW*

REGLEMENT ECRIT

ID : 050-200067205-20221219-DEL2022\_177-DE

## **TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES**

---

# ZONE URBAINE (U)

## Extrait du rapport de présentation :

La zone U correspond aux secteurs urbanisés définis comme « villages » au sens de la loi « littoral ». Il s'agit des villages de Tôt-de-Haut, Tôt-de-Bas et d'Inthéville-la-Heugue. Ces espaces urbanisés sont des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères a été élaboré et permettra au pétitionnaire de définir son projet en favorisant une meilleure insertion paysagère et architecturale sur le territoire Fermanvillais

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### Sont interdits :

- Les établissements, installations et constructions qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- Les ICPE soumises à autorisation
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux de constructions autorisées dans la zone,
- L'exploitation de carrières,
- Les dépôts à l'air libre de ferraille, de véhicules hors d'usage, de matériaux de démolition, de déchets et autres assimilables,
- Le stationnement isolé de plus de trois mois consécutif ou non des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- les campings-caravanings, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisir, les résidences mobiles de loisir,
- les constructions nouvelles de garages collectifs,

#### **Sur les secteurs où la nappe phréatique est située à une profondeur de 0 à 1 mètre en période de très hautes eaux**

- La construction de sous-sols,

### **ARTICLE U 2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### Sont autorisés sous conditions :

- Les ICPE soumises à déclaration sous réserve d'être compatibles avec les habitations
- 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
- Toute construction nouvelle sous réserve d'une bonne intégration paysagère et du respect du patrimoine architectural et paysager du secteur concerné.
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiés au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5-7° (bunkers, lavoirs...)

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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 sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des nouvelles 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 de Secours, ainsi que le passage des véhicules servant au ramassage des poubelles.

### **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 eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de produire des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

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

#### Eaux pluviales :

Les aménagements d'ensemble devront intégrer des dispositifs d'hydraulique douce (noues, bassins tampons...).

En outre le constructeur et/ou l'aménageur 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, et/ou dans le cas de secteurs présentant un risque de remontée de nappe (profondeur de la

nappe entre 0 et 1 mètre, voir carte des risques annexée au rapport de présentation), 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 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie des parcelles non desservies par l'assainissement collectif devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'installations individuelles conformes aux normes en vigueur et stipulées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

**ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations devront être implantées :

- Prioritairement à l'alignement de fait existant,
- A défaut d'un alignement existant, à une distance comprise entre 1 et 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique, y compris leur emprise (accotement, fossé, trottoir...).

Dans tous les cas, une continuité du bâti à l'alignement sera assurée soit par les façades/pignons, soit par les clôtures

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes non implantées selon les règles définies précédemment, dans le prolongement de celles-ci.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

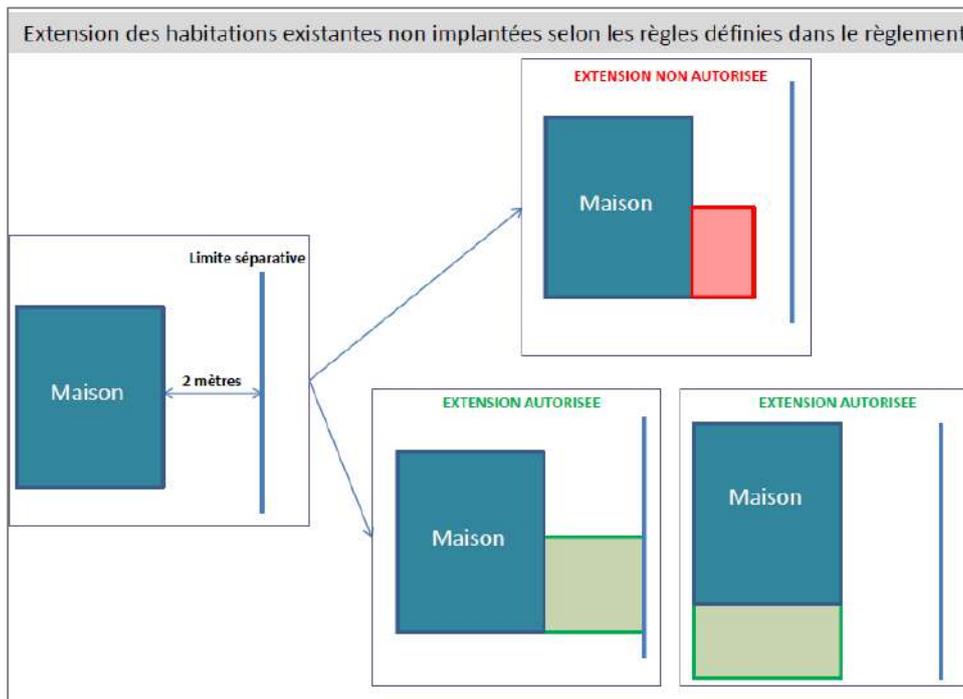
**ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, installations et extensions devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Néanmoins, pour les constructions existantes, qui ne seraient pas implantées selon ces règles, les extensions peuvent se faire dans la continuité de la façade ou du pignon, si cela ne réduit pas la distance entre l'habitation et la limite séparative, SAUF dans le cas où l'extension se fait jusqu'en limite séparative.

### **Exemple de traduction des extensions autorisées et interdites**



### **ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

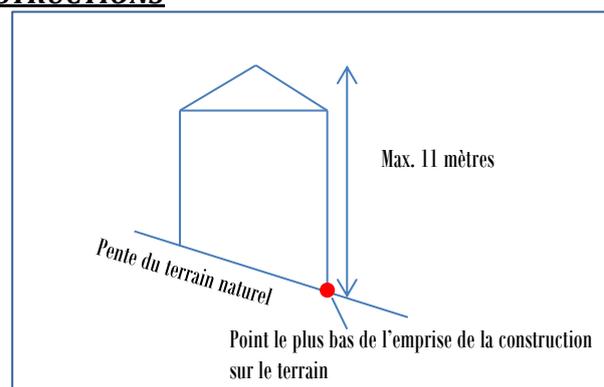
### **ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

### **ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour les constructions composées d'une toiture à 2 ou 4 versants principaux, la hauteur de ces constructions ne devra pas excéder 7,30 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage par rapport au point le plus bas de l'emprise de la construction sur le terrain naturel.

Pour les constructions qui présenteraient un autre type de toiture, la hauteur de ces constructions ne devra pas excéder 7,50 mètres à l'égout, par rapport au point le plus bas de l'emprise de la construction sur le terrain naturel.



Dans tous les cas la hauteur de la nouvelle construction ne devra pas dépasser la hauteur de la construction la plus haute située d'une part ou d'une autre de la parcelle concernée

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées...), des ouvrages techniques liés à la production d'énergie renouvelable, pour des raisons liées à la spécificité de l'installation projetée ou des installations d'intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique suite à un sinistre d'une construction édifiée légalement avant la date d'approbation du PLU.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote de hauteur des parties anciennes les plus hautes.

## **ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.

### **I - Adaptation au sol**

Le terrain naturel devra conserver sa topographie générale. Tout mouvement de terre important, tant en remblai qu'en déblai, est interdit.

### **II - Aspect**

Tout projet présentera une simplicité de volume

L'aspect des constructions et installations doit s'intégrer dans le paysage, et être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien existant et la végétation existante.

Tout pastiche est interdit.

Les matériaux de constructions non-destinés par nature à demeurer apparents devront être recouverts par un enduit, un bardage, ou d'un parement quelle que soit la destination de la construction.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisés avec des « moyens de fortune » (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdits.

Les couleurs vives, ainsi que les nuances de blanc sont interdites pour les façades et pignons.

Les enduits seront teintés dans des tons proches des couleurs du bâti traditionnel ancien.

Les enduits et peintures des murs de clôtures et des bâtiments annexes seront dans les mêmes tonalités que ceux utilisés sur les murs de la construction principale.

Les changements de teinte des constructions existantes devront faire l'objet d'une déclaration préalable, de même que les réfections d'enduits existants.

### **III - Ouvertures et vérandas**

Les différentes ouvertures ainsi que les vérandas devront être en harmonie avec la construction principale.

### **VI - Toitures**

Pour les constructions dont les toitures auront deux versants principaux, ceux-ci seront de même pente comprise entre 40° et 50°. Les couvertures des constructions, y compris des annexes, devront aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage. Toute utilisation de matériaux hétéroclites ou pouvant présenter un aspect éblouissant est interdit.

Le matériau utilisé pour la réalisation de la toiture devra être d'aspect ardoise, tuile, ou lauze en harmonie avec les constructions voisines.

### **V - Clôtures**

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant.

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs et murets en pierres existants devront être conservés, restaurés et entretenus.

#### **Clôtures en limite séparative :**

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton
- les haies mono-spécifiques de plus de 1,50 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 et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,80 mètres.
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie
- tout grillage qui ne serait pas de couleur verte
- toute palissade ou canisse en PVC
- Les haies synthétiques

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture en limite séparative ne pourra pas excéder 2 mètres

Les clôtures des parcelles jouxtant des zones A ou N non bâties seront en haies bocagères. (Voir en annexe, la liste des essences à privilégier)

#### **Clôtures sur rue:**

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton
- les haies mono-spécifiques de plus de 1,20 mètre
- Les murs en maçonnerie d'une hauteur supérieure à 1 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 et claustras d'aspect bois non ajourés, qui ne seraient pas végétalisés
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie
- tout grillage qui ne serait pas de couleur verte
- toute palissade ou canisse en PVC
- Les haies synthétiques

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture sur rue ne pourra pas excéder 1,50 mètre.

Dans le respect de l'article R111-21 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 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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 13 - 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 au titre de l'article L123-1-5-7°, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres) de ceux-ci fera l'objet de l'instruction d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

- être justifiée,
- prévoir une mesure compensatoire adaptée

Les espaces boisés figurant au plan 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.

Toute installation et toute construction de bâtiments à usage agricole devra être accompagnée de plantations facilitant son intégration dans l'environnement.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

**SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET DE RESEAUX**

**ARTICLE U 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE U 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX 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 1AUa** correspond au secteur d'urbanisation future situé en continuité d'Inthéville-la-Heugue, en face de la mairie

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères a été élaboré et permettra au pétitionnaire de définir son projet en favorisant une meilleure insertion paysagère et architecturale sur le territoire Fermanvillais

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### Sont interdits :

- Les établissements, installations et constructions qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage ;
- Les ICPE soumises à autorisation
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux de constructions autorisées dans la zone ;
- les constructions à usage agricole, forestier, industriel ou d'entrepôt ;
- L'exploitation de carrières ;
- Les dépôts à l'air libre de ferraille, de véhicules hors d'usage, de matériaux de démolition, de déchets et autres assimilables ;
- Le stationnement isolé de plus de trois mois consécutif ou non des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;
- les campings-caravanings, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ;
- Les constructions nouvelles de garages collectifs.

### **ARTICLE 1AU 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions sous réserve d'être effectuées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et de respecter les dispositions écrites définies dans les orientations d'aménagement et de programmation ;

- Les opérations d'aménagement (lotissement, ZAC...) qui seront réalisées sur la zone 1AUa auront obligation d'affecter un minimum de 50% de logements locatifs sociaux.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **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).

Le permis de construire sera refusé, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En outre, les caractéristiques des voies y compris les cheminements piétons doivent :

- être compatibles avec la transcription écrite du schéma d'aménagement de la zone, défini dans les orientations d'aménagement et de programmation;
- être adaptées à la destination ainsi qu'à l'importance du trafic généré par le projet ;
- 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 ;
- pour les impasses, être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent être assurés, en liaison le cas échéant avec les cheminements existants, ainsi que conformément avec les orientations d'aménagement et de programmation définies.

### **ARTICLE 1AU4 : 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 eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de produire des eaux usées doit être raccordée à un réseau collectif d'assainissement.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements d'ensemble devront intégrer des dispositifs d'hydraulique douce (noues, bassins tampons...).

En outre, le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

#### 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 1AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées :

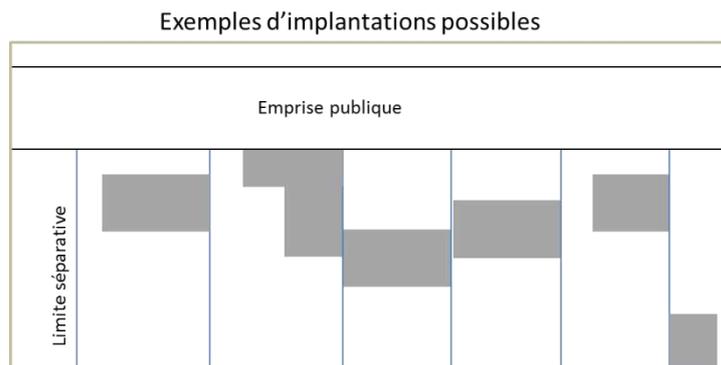
- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques;
- Soit à une distance minimale de 1 mètre de l'alignement des voies

Les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

### **ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En secteur 1AU :

Les constructions seront implantées de telle façon qu'une partie de la façade ou du pignon sera implantée en limite séparative



En secteur 1AUa :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives

### **ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

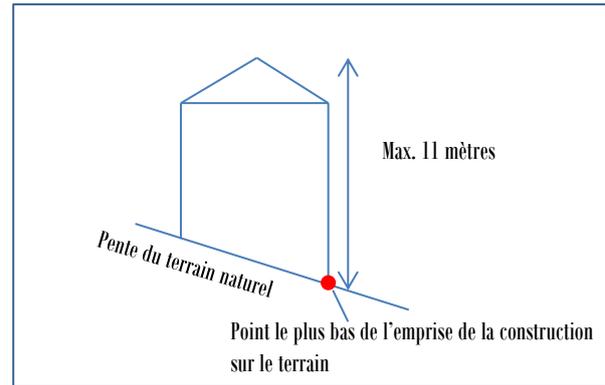
Non réglementé

## **ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **En secteur 1AU :**

Pour les constructions composées d'une toiture à 2 ou 4 versants principaux, la hauteur de ces constructions ne devra pas excéder 7,30 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage par rapport au point le plus bas de l'emprise de la construction sur le terrain naturel.

Pour les constructions qui présenteraient un autre type de toiture, la hauteur de ces constructions ne devra pas excéder 7,50 mètres à l'égout par rapport au point le plus bas de l'emprise de la construction sur le terrain naturel.



### **En secteur 1AUa :**

Les constructions sont limitées à 2 niveaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées...), des ouvrages techniques liés à la production d'énergie renouvelable, pour des raisons liées à la spécificité de l'installation projetée ou des installations d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AU11 – 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 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 monumentales.

### **I - Adaptation au sol**

Le terrain naturel devra conserver sa topographie générale. Tout mouvement de terre important, tant en remblai qu'en déblai, est interdit.

### **II - Aspect**

Tout projet présentera une simplicité de volume

L'aspect des constructions et installations doit s'intégrer dans le paysage, et être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien existant et la végétation existante.

Tout pastiche est interdit.

Les matériaux de constructions non-destinés par nature à demeurer apparents devront être recouverts par un enduit, un bardage, ou d'un parement quelle que soit la destination de la construction.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisés avec des « moyens de fortune » (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdits.

Les couleurs vives, ainsi que les nuances de blanc sont interdites pour les façades et pignons.

Les enduits seront teintés dans des tons proches des couleurs du bâti traditionnel ancien.

Les enduits et peintures des murs de clôtures et des bâtiments annexes seront dans les mêmes tonalités que ceux utilisés sur les murs de la construction principale.

Les changements de teinte des constructions existantes devront faire l'objet d'une déclaration préalable, de même que les réfections d'enduits existants.

### **III - Ouvertures et vérandas**

Les différentes ouvertures ainsi que les vérandas devront être en harmonie avec la construction principale.

### **VI - Toitures**

Pour les constructions dont les toitures auront deux versants principaux, ceux-ci seront de même pente comprise entre 40° et 50°. Les couvertures des constructions, y compris des annexes, devront aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage. Toute utilisation de matériaux hétéroclites ou pouvant présenter un aspect éblouissant est interdit.

### **V - Clôtures**

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant.

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs et murets en pierres existants devront être conservés, restaurés et entretenus.

#### **Clôtures en limite séparative :**

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton
- les haies mono-spécifiques de plus de 1,50 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 et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,80 mètres.
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie
- tout grillage qui ne serait pas de couleur verte
- toute palissade ou canisse en PVC
- Les haies synthétiques

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture en limite séparative ne pourra pas excéder 2 mètres

Les clôtures des parcelles jouxtant des zones A ou N non bâties seront en haies bocagères. (Voir en annexe, la liste des essences à privilégier)

#### **Clôtures sur rue:**

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton
- les haies mono-spécifiques de plus de 1,20 mètre
- Les murs en maçonnerie d'une hauteur supérieure à 1 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 et claustras d'aspect bois non ajourés, qui ne seraient pas végétalisés
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie
- tout grillage qui ne serait pas de couleur verte
- toute palissade ou canisse en PVC
- Les haies synthétiques

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture sur rue ne pourra pas excéder 1,50 mètre.

Dans le respect de l'article R111-21 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 1AU12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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.

Le stationnement collectif devra être en adéquation avec les orientations d'aménagement et de programmation, tant en nombre, qu'en mode de conception.

Les aires de stationnement devront s'intégrer dans le paysage, notamment par des plantations d'accompagnement. Le revêtement des places de stationnement dédiées au logement ne pourra être réalisé avec un matériau imperméable.

Stationnement des vélos et poussettes :

Un ou plusieurs locaux fermés, aisément accessibles et utilisables, doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes dans les nouvelles constructions à destination d'habitation, de loisirs ou d'activités d'une surface de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup>. Ces locaux doivent être accessibles de plain-pied et doivent être couverts. La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne peut, dans le cas où elle est exigible, être inférieure à 2,25% de la surface de plancher de l'immeuble, et en aucun cas inférieure à 10 m<sup>2</sup>.

Dans les immeubles à destination d'habitation, devront prévoir le nombre de places suivantes par types de logements<sup>1</sup> :

Type de logement	Places à prévoir
<i>Chambre ou studio</i>	<i>0,5 à 1</i>
<i>1 à 2 pièces</i>	<i>0,5 à 1</i>
<i>3 pièces</i>	<i>1 à 1,5</i>
<i>4 pièces</i>	<i>1,5 à 2</i>
<i>5 pièces et plus</i>	<i>2 à 2,5</i>

<sup>1</sup> Selon les préconisations du Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques (CERTU - Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer).

Tout bâtiment destiné à l'activité professionnelle et tout bâtiment recevant du public (commerces, équipements publics etc.), quelle que soit sa surface de plancher, devra *a minima* prévoir un espace de stationnement vélo extérieur, adapté aux usages et capacités d'accueil dudit bâtiment.

#### **ARTICLE 1AU13 - 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.

Pour les haies bocagères, talus et chemins identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5-7°, 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 auprès du Maire et devra :

- être justifiée,
- prévoir une mesure compensatoire adaptée.

Les espaces boisés figurant au plan 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.

Les espaces restés libres après implantation des habitations doivent faire l'objet d'un traitement paysager. L'aspect bocager doit être conservé.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

### **SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET DE RESEAUX**

#### **ARTICLE AU15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE AU16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

# ZONE 2AU

Les zones à urbaniser dites zones « 2AU » concernent les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation suite à une modification du Plan Local d'Urbanisme. (Zones d'urbanisation à long terme)

En sont exclues les occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes constructions, installations ou extensions, sauf celles visées à l'article 2AU-2.

### **ARTICLE 2AU 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés, les constructions, installations et équipements, à condition qu'ils présentent un intérêt public ou collectif et sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES**

Les caractéristiques des voies doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation établies et figurant dans le dossier de PLU (le tracé des voies et l'emplacement des accès sont indicatifs et devront être respectés dans l'esprit).

### **ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les nouvelles constructions devront être implantées à l'alignement défini le cas échéant dans les orientations d'aménagement et de programmation.

A défaut, les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement des voies ;
- Soit à une distance minimale de 1 mètre de l'alignement des voies.

Les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

**ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, installations et extensions devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

**ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les éléments d'intérêt paysagers (haies, arbres, talus,...), repérés au plan de zonage et dans le document d'orientations d'aménagement et de programmation, doivent être maintenus ou remplacés par des éléments équivalents (sauf accès existant ou à créer). Tout arrachage ou coupe de bois ou de haie dans cette zone doit faire l'objet d'une Déclaration Préalable en mairie. Dans le cas d'arrachage ou d'abattage de haies, la replantation avec des essences locales<sup>2</sup> est obligatoire.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

<sup>2</sup> A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le noisetier, le charme, l'érable champêtre, le cornouiller, le prunellier, le merisier, le châtaignier,... ou pour les espèces horticoles le lilas, l'escallonia, le laurier thym, la viorne...

**SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE  
PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET DE RESEAUX**

**ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,  
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET  
ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET  
AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

Non réglementé

# ZONE AGRICOLE (A)

## Extrait du rapport de présentation :

La zone A regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**Dans la zone A**, correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole

**Le secteur Apr** correspond aux espaces agricoles situés dans les Espaces Proches du rivage.

**Le secteur Acm** situé sur le domaine terrestre de la commune est affecté aux activités de Cultures Marines.

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères a été élaboré et permettra au pétitionnaire de définir son projet en favorisant une meilleure insertion paysagère et architecturale sur le territoire Fermanvillais

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les constructions et installations autres que celles définies à l'article 2.

### **Sur les secteurs où la nappe phréatique est située à une profondeur de 0 à 1 mètre en période de très hautes eaux :**

- Les sous-sols.

### **ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont liés à des travaux de construction autorisés dans la zone, à l'exercice de l'activité agricole, à la sécurité incendie, à la gestion douce des eaux pluviales ou à l'assainissement.

**En zone A** sont autorisées :

Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :

- aux exploitations agricoles
- aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole.

Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être situées dans un rayon de 100 mètres des bâtiments d'élevage en activité

Lorsque le bâtiment agricole à construire est compatible avec la proximité de l'habitat, celui-ci devra être édifié en continuité des villages ou des franges des hameaux existants.

Les constructions agricoles incompatibles avec la proximité de l'habitat (bâtiments d'élevage...) peuvent être réalisées en discontinuité des villages ou des franges des hameaux existants, hors des espaces proches du rivage (dérogation au principe de continuité précité, sous réserve d'un accord préalable du Préfet après avis de la Commission Départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites).

Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être strictement nécessaires à l'activité agricole, d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation et de représenter moins de 30% de la surface au plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiés au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5-7° (bunkers, lavoirs...)

**En 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 à des services publics ou d'intérêt collectif ou à des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

**En secteur Acm** sont seules possibles :

- Les terre-pleins, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone.
- Les installations et constructions afférentes aux activités des cultures marines et exigeant la proximité immédiate de l'eau

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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 sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE A 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.

### Eaux usées

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).

### 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.

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.

### **ARTICLE A 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **En secteurs A et Apr :**

Les constructions et installations autorisées devront être implantées par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques :

- à une distance minimale de 10 mètres pour les bâtiments agricoles
- à l'alignement ou à une distance minimale de 2 mètres pour les habitations et leurs extensions
- à l'alignement ou à une distance minimale de 1 mètre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

#### **En secteur Acm :**

Les constructions et installations autorisées devront être implantées selon les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations autorisées devront être implantées par rapport aux limites séparatives :

- à une distance minimale de 4 mètres pour les bâtiments agricoles
- en limite ou à une distance minimale de 1 mètre pour les habitations et leurs extensions
- en limite ou à une distance minimale de 1 mètre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **En secteurs A et Apr**

La hauteur maximale pour les constructions non agricoles est fixée à 11 mètres par rapport au point le plus bas de l'emprise de la construction sur le terrain naturel, et le nombre maximum de niveaux à 3 (y compris, le cas échéant, les combles).

La hauteur maximale des constructions nécessaires à l'exploitation agricole est fixée à 12 m.

Cette hauteur pourra être dépassée si cela est nécessaire pour des raisons techniques liées à la spécificité de l'installation projetée. Dans ce cas, les motivations devront être dûment justifiées et motivées au regard des impacts paysagers induits et des mesures compensatoires éventuelles envisagées.

La hauteur des constructions doit être appréciée en fonction des hauteurs du bâti environnant, ceci pour une meilleure intégration de la construction. Une hauteur inférieure à celle fixée ci-dessus peut-être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la hauteur des parties anciennes les plus hautes.

#### **En secteur Acm :**

La hauteur des constructions ne dépassera pas 5 mètres au faîtage.

## **ARTICLE A 11 – 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 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 monumentales.

### **En tous secteurs :**

#### **Bâtiments agricoles et de cultures marines**

Les couleurs et les matériaux des façades devront faciliter l'insertion des constructions dans la zone et leur intégration dans le paysage.

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents devront être recouverts par un enduit, un bardage, ou d'un parement quelle que soit la destination du bâtiment.

Tout autre type de façade devra suivre une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région et être de teinte insaturée. L'utilisation des nuances de blanc est interdite.

La couverture devra être non réfléchissante, conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région et être de teinte insaturée.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être non réfléchissants.

### **De plus en secteur Acm :**

Les constructions seront composées d'une seule pente, le point le plus haut de la construction devant se situer côté voie, et parallèle à celle-ci

#### **Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Tout projet devra présenter un volume simple, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site dans lequel il s'inscrit et notamment :

- la végétation existante
- les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, l'aspect des matériaux apparents et les détails architecturaux.

### **En secteur A et Apr :**

#### **Habitations**

Tout projet devra présenter un volume simple, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site dans lequel il s'inscrit et notamment :

- la végétation existante
- les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, l'aspect des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas de toiture à deux versants, la pente devra être comprise entre 40 et 50 degrés.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être non réfléchissants.

Les couleurs des façades devront avoir une tonalité en harmonie avec la construction existante de manière à favoriser l'insertion des constructions dans la zone et leur intégration dans le paysage. L'utilisation des nuances de blanc est interdite.

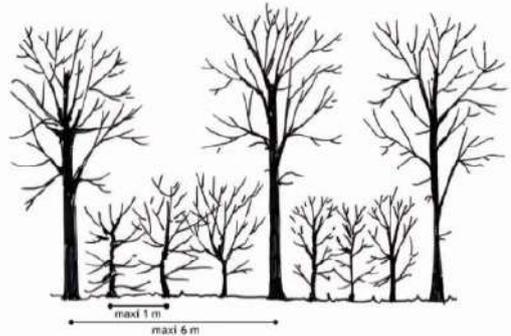
Le matériau utilisé pour la réalisation de la toiture devra être d'aspect ardoise, tuile ou lauze, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.

L'ensemble des constructions devra s'harmoniser avec le paysage bâti environnant.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de leur architecture, en excluant toute forme de pastiche.

### Clôtures

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs et murets en pierres seront conservés, restaurés et entretenus. Pour préserver l'aspect bocager du paysage et assurer la bonne intégration des constructions, les seules clôtures autorisées seront soit les murs ou murets en pierre, soit les haies vives composées d'essences locales<sup>3</sup> mélangées (les essences horticoles sont interdites), éventuellement doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,5 mètre.



Dans le cas d'une haie vive, celle-ci devra être composée d'arbres de haut jet, espacés au maximum de 6 mètres, et d'arbustes, espacés au maximum de 1 mètre. Aucun arbre de haut jet ne peut être exigé à moins de 10 mètres d'une construction.

### **ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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 A 13 - 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.

Les bâtiments agricoles nouvellement édifiés doivent être masqués des voies ou des vues lointaines par une haie composée d'arbres ou d'arbustes d'essence locale.

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

---

<sup>3</sup> A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Hêtre, le Cornouiller, le Prunellier, le Chêne, le Frêne...

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les bâtiments agricoles nouvellement édifiés doivent être masqués des voies ou des vues lointaines par une haie composée d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.

Pour les haies bocagères et talus identifiés au règlement graphique, 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.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT DOCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

### **SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET DE RESEAUX**

#### **ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

# ZONE NATURELLE (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.

Ces zones comprennent également les zones bâties hors des villages (au sens de la loi littoral) de Fermanville et correspondant notamment à de petits hameaux.

Plusieurs secteurs spécifiques ont été distingués :

**Le secteur N :** Il s'agit d'espaces naturels, peu ou pas urbanisés. Ces secteurs ont vocation à maintenir leur caractère naturel.

**Le secteur Nh :** il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées définis comme hameau au sens de la loi « littoral ».

**Le secteur Nha :** il s'agit d'un secteur d'urbanisation réduit, dense et ancien, qui présente des formes urbaines assimilées à celles des hameaux, mais qui ne peut être qualifié comme tel en raison de sa faible taille.

**Le secteur Nhd :** il s'agit d'une zone d'habitat diffus. Les constructions y sont en général récentes, avec une urbanisation plus lâche que dans les secteurs d'habitat ancien.

**Le secteur Nr :** cette zone correspond aux espaces qui ont été repérés comme remarquables au sens de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, où ne sont autorisés que les seuls aménagements légers.

**Le secteur Nrl :** il s'agit d'espaces naturelles, pouvant accueillir des activités de loisirs et notamment le motocross.

**Le secteur Nrcm :** il s'agit d'espaces naturelles remarquables, compris sur le domaine public maritime, pouvant accueillir des activités de cultures marines.

**Le secteur Nt :** espaces ayant vocation à être aménagés dans une optique de loisirs, de tourisme, d'équipements publics ou collectifs,... mais pas d'habitation.

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères a été élaboré et permettra au

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE N1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits en tous secteurs :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, de bureau, d'hébergement hôtelier, de commerce ou artisanal, excepté celles visées à l'article N2
- Le stationnement isolé de plus de 3 mois par an consécutifs ou non des caravanes et camping-car (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- les terrains aménagés pour le camping, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les habitations légères de loisirs groupées ou isolées
- Le dépôt à l'air libre de ferraille, de véhicules hors d'usage, de matériaux de démolition, de déchets et autres assimilables

- Les nouvelles carrières (et leur exploitation)
- Les affouillements et exhaussements de sol

**De plus dans la bande des 100 mètres sont interdits :**

- Les constructions ou installations hormis celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

**De plus, en secteur inondable** (hors de la bande des 100 m) reporté au règlement graphique, sont seules autorisées la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des bâtiments ou installations sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations.

**Sur les secteurs où la nappe phréatique est située à une profondeur de 0 à 1 mètre en période de très hautes eaux**

- Les sous-sols.

**ARTICLE N2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiés au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5-7° (bunkers, lavoirs...)

**En secteur N, Nh, Nhd, Nha :**

- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et installations admises dans la zone, à l'exercice de l'activité agricole, à la sécurité incendie, à la gestion douce des eaux pluviales, à l'assainissement ou « aux fouilles archéologiques »
- 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.

Sous réserve qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les opérations suivantes :

- Le changement de destination, la restauration des constructions existantes, sous réserve d'en conserver le caractère architectural et patrimonial ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre

**De plus, en secteur N :**

Sous réserve qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les opérations suivantes :

- Les extensions d'habitation sous réserve de ne pas modifier l'emprise au sol du bâtiment existant.
- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements situés au sein d'une zone inondable (règlement graphique), justifiés par la protection des lieux urbanisés, ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique

### **De plus, en secteur Nh et Nha :**

Sous réserve qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les opérations suivantes :

- L'extension des constructions existantes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- La réalisation d'une annexe :
  - Dans le cas d'une annexe accolée à l'habitation : la superficie sera limitée à 25 m<sup>2</sup>
  - Dans le cas d'une annexe non accolée à l'habitation : l'emprise au sol sera limitée :
    - A moins de 30 m<sup>2</sup> pour les annexes à l'habitat
    - A moins de 20 m<sup>2</sup> pour les annexes abritant des animaux

### **De plus, en secteur Nh :**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation
- Les constructions liées aux exploitations agricoles, sous réserve d'être compatibles avec la proximité de l'habitat
- Les constructions ou l'extension de bâtiments d'activités (commerce, artisanat, agricole) sous réserve :
  - que leur implantation soit compatible avec la proximité de l'habitat, la tranquillité du voisinage
  - qu'elle soit sans risque pour la sécurité et la salubrité publique
  - d'une bonne intégration paysagère
  - de ne pas porter atteinte à l'activité agricole

### **De plus, en secteur Nhd :**

Sous réserve qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les opérations suivantes :

- L'extension des constructions existantes, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- La réalisation d'une annexe accolée au bâti existant dont l'emprise au sol sera limitée à 30 m<sup>2</sup>.

### **En secteur Nr :**

En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R.123-1 à R.123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de

stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a), b) et d) du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Pour les murets en pierre, correspondants à des alignements ou à des limites de propriété, toute transformation d'une portion significative de plus de 5 mètres de ceux-ci fera l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire et devra :

- être justifiée,
- prévoir une mesure compensatoire adaptée.

#### **En secteur Nrcm :**

Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu, et d'être en relation avec les usages du DPM

- La réfection de cales à bateaux et d'ouvrages de défense contre la mer.
- Les infrastructures liées aux productions des cultures marines
- Les infrastructures liées aux autres usages du DPM : balisage, pêche,...

#### **En secteur Nrl :**

Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu, et de permettre son retour à l'état naturel :

- Des aménagements légers nécessaires à la pratique de loisirs de type motocross.

#### **En secteur Nt :**

L'extension limitée de bâtiments publics, de sanitaires, d'accueil, ou d'abris, ainsi que toute installation permanente ou temporaire, sous réserve d'être en lien avec la destination de loisirs, de tourisme ou d'intérêt collectif de la zone et d'une bonne intégration paysagère.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE N3 : 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 sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE N4 : 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.

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de produire des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées dans le schéma directeur d'assainissement, et stipulées par le S.P.A.N.C (Service Public d'Assainissement Non Collectif)

#### Eaux pluviales

Le constructeur et/ou l'aménageur 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, et/ou dans le cas de secteurs présentant un risque de remontée de nappe (profondeur de la nappe entre 0 et 1 mètre), 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.

En cas de changement de destination d'une construction, le coût de l'extension des réseaux si nécessaire, sera à la charge du propriétaire.

#### **ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie des parcelles non desservies par l'assainissement collectif devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'installations individuelles conformes aux normes en vigueur et stipulées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

#### **ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations devront être implantées :

- A l'alignement de fait s'il existe
- Sinon, à une distance comprise entre 1 mètre et 3 mètres de l'alignement des voies.

Les extensions des constructions existantes seront implantées :

- Soit dans le prolongement du bâti existant,
- Soit en décroché du bâti existant.

Dans toute la zone Naturelle et ses secteurs, les extensions ne pourront être réalisées à moins de 3 mètres du domaine public.

Dans tous les cas, les constructions et extensions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation ; Elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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

#### **ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions ou installations autorisées devront être implantées par rapport aux limites séparatives :

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

Néanmoins, pour les constructions existantes qui ne seraient pas implantées selon ces règles, les extensions sont autorisées dans le prolongement de leur façade ou de leur pignon, sous réserve que ces extensions n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

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

#### **ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

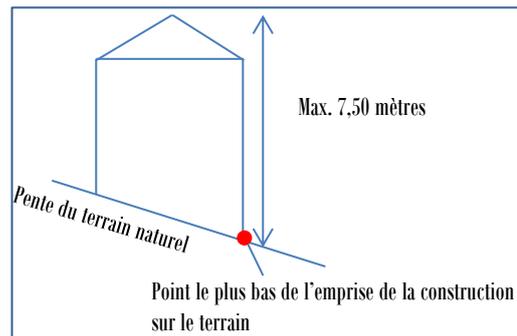
**En secteurs N et Nhd** : l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 30% de l'unité foncière.

**En secteurs Nh et Nha** : l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 50% de l'unité foncière.

### **ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour les constructions composées d'une toiture à 2 ou 4 versants principaux, la hauteur de ces constructions ne devra pas excéder 7,50 mètres au faîtage et 4,50 mètre à l'égout par rapport au point le plus bas de l'emprise de la construction sur le terrain naturel.

Pour les constructions qui présenteraient un autre type de toiture, la hauteur de ces constructions ne devra pas excéder 6 mètres par rapport au point le plus bas de l'emprise de la construction sur le terrain naturel.



Dans tous les cas la hauteur de la nouvelle construction ne devra pas dépasser la hauteur des constructions situées de part et d'autre de la parcelle concernée

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées,...), des ouvrages spécifiques liés à la production d'énergie renouvelable, pour des raisons techniques liées à la spécificité de l'installation projetée ou des installations d'intérêt collectif. Dans ce cas, les motivations devront être dûment motivées et justifiées au regard des impacts paysagers induits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes

### **ARTICLE N11 : 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 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 monumentales.

#### **Adaptation au sol :**

Le terrain naturel devra conserver sa topographie générale. Tout mouvement de terre important, tant en remblai qu'en déblai, est interdit.

#### **Aspect :**

Tout projet présentera une simplicité de volume

L'aspect des constructions et installations doit s'intégrer dans le paysage, et être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien existant, et la végétation existante.

Tout pastiche est interdit.

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents (briques creuses, parpaings, béton banché, béton cellulaire...) devront être recouverts par un enduit, un bardage, ou d'un parement quelle que soit la destination du bâtiment.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remise... réalisés avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdits.

Les couleurs vives, ainsi que les nuances de blanc, sont interdites pour les façades et pignons.

Les enduits seront teintés dans des tons proches des couleurs du bâti traditionnel ancien.

Les enduits et peintures des murs de clôtures et des bâtiments annexes seront dans les mêmes tonalités que ceux utilisés sur les murs de la construction principale.

Les changements de teinte des constructions existantes devront faire l'objet d'une déclaration préalable, de même que les réfections d'enduits existants.

### **III - Ouvertures et vérandas**

Les différentes ouvertures ainsi que les vérandas devront être en harmonie avec la construction principale.

### **Les toitures**

Pour les constructions ou extensions dont les toitures auront deux versants principaux, ceux-ci seront de même pente comprise entre 40° et 50°degrés. Les couvertures des constructions, y compris des annexes, devront aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage. Toute utilisation de matériaux hétéroclites ou pouvant présenter un aspect éblouissant est interdit.

Le matériau utilisé pour la réalisation de la toiture devra être d'aspect ardoise, tuile, ou lauze en harmonie avec les constructions voisines, ou la construction principale.

### **Clôtures**

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant.

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs et murets en pierres existants devront être conservés, restaurés et entretenus.

#### **Clôtures en limite séparative :**

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton
- les haies mono-spécifiques de plus de 1,50 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 et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,80 mètres.
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie
- tout grillage qui ne serait pas de couleur verte
- toute palissade ou canisse en PVC
- Les haies synthétiques

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture en limite séparative ne pourra pas excéder 2 mètres

Les clôtures des parcelles jouxtant des zones A ou N non bâties seront en haies bocagères. (Voir en annexe, la liste des essences à privilégier)

### **Clôtures sur rue:**

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton
- les haies mono-spécifiques de plus de 1,20 mètre
- Les murs en maçonnerie d'une hauteur supérieure à 1 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 et claustras d'aspect bois non ajourés, qui ne seraient pas végétalisés
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie
- tout grillage qui ne serait pas de couleur verte
- toute palissade ou canisse en PVC
- Les haies synthétiques

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture sur rue ne pourra pas excéder 1,50 mètre.

Dans le respect de l'article R.111-21 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 N12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE N13 : 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.

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les espaces non bâtis devront comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m<sup>2</sup> non bâtie.

Pour les haies bocagères, talus et chemin identifiés au règlement graphique, au titre de l'article L.123-1-5-7°, 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 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.

Toute installation et toute construction de bâtiments à usage agricole devra être accompagnée de plantations facilitant son intégration dans l'environnement.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

### **SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET DE RESEAUX**

#### **ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé

#### **ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

Département de la Manche

Arrondissement de CHERBOURG

COMMUNE DE FERMANVILLE

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

**SLO**

ID : 050-200067205-20221219-DEL2022\_177-DE

Date de télétransmission : 20/06/2022

Date de réception préfecture : 20/06/2022

**DELIBERATION du CONSEIL MUNICIPAL**  
**Séance Ordinaire du 9 juin 2022**

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX, le NEUF JUIN, à 18 heures 30, le Conseil Municipal de cette commune, légalement convoqué, s'est réuni à la Salle des fêtes, sous la Présidence de Mme Nicole BELLIOU DELACOUR, Maire.

**PRESENT(E)S :**

Nicole BELLIOU DELACOUR, Françoise BERTRAND, Alain DONDONI, Patricia GARCIA, Hervé GARGATTE, Daniel HOUYVET, Nicolas LEMARCHAND, Florence LEPRÆL, Pascal LEVIEUX, Bernard RAOULT.

**ABSENTS :**

Thérèse LECOUEY (excusée, procuration Bernard RAOULT), Michel LEGENDRE (excusé, procuration Patricia GARCIA), Patricia LEFEUVRE (excusée), Pascal LEVIEUX (excusé), Marcel RENOUF (excusé).

Secrétaire de séance : Sylvie BURNOUF

**D2022-38 : PLU DE LA COMMUNE DE FERMANVILLE – MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2 – DEMANDE D'AVIS EN QUALITE DE PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE**

**RAPPORTEUR : Mme Françoise BERTRAND, 1<sup>er</sup> adjoint**

**EXPOSE**

Le projet de modification a pour objet une rectification d'erreur matérielle en ajoutant à l'article N6 des précisions sur l'extension des constructions existantes, au même titre que les autres secteurs de la zone N.

Le dossier de modification comprenant une notice de présentation du projet de modification simplifiée ainsi que l'arrêté de prescription de la modification simplifiée a été joint à la convocation des membres du conseil municipal à la présente séance.

La commune de Fermanville est invitée à émettre un avis en qualité de Personne Publique Associée avant le 30 juin 2022.

**AVIS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE**

Le conseil municipal,

Vu l'article 5216-5 du CGCT,

Vu le Code de l'Urbanisme notamment les articles L153-40, L132-7 et L132-9,

Vu, le PLU de Fermanville approuvé le 30 janvier 2014,

Vu, l'arrêté du 18 mars 2022 de la Communauté d'Agglomération du Cotentin qui a décidé d'engager une nouvelle modification simplifiée n° 2 du PLU de Fermanville,

Vu la notice de présentation de la modification simplifiée n° 2 du PLU de Fermanville,

Considérant la nécessité de modifier une malfaçon rédactionnelle en précisant à l'article N6 les conditions d'implantation des extensions des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques,

Après en avoir débattu,

Décide d'émettre un avis favorable à la modification simplifiée n° 2, concernant l'article N6, tel que précisé dans la notice de présentation communiquée à l'appui de la convocation.

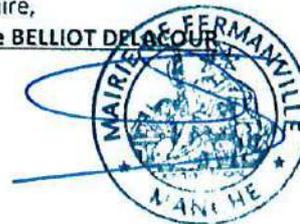
Ainsi fait et délibéré, le jour, mois et an que ci-dessus.

Pour extrait certifié conforme

Fermanville le 15/06/2022

Le Maire,

Nicole BELLIOU DELACOUR



Nbre de Conseillers en exercice : 15

Nbre de conseillers représentés : 3

Date de convocation : 03/06/2022

Affichage des délibérations le 15/06/2022

Nbre de Conseillers présents : 10

Nombre votants : 13

Affichage : 03/06/2022

Transmission délibération au contrôle de légalité 15/06/2022

Courrier arrivé le  
16 JUIN 2022  
Bureau courrier CAC  
2022-13572

Communauté d'Agglomération Le Cotentin  
**Monsieur le Vice-Président Sébastien FAGNEN**  
Direction Urbanisme et Foncier  
Hôtel Atlantique  
Boulevard Félix AMIOT  
PB 60250  
50102 CHERBOURG EN COTENTIN

Gouville sur mer, le 10 Juin 2022

Ref : 22.06.10 SC

Monsieur le Vice-Président,

Nous faisons suite à votre courrier du 30 Mai 2022 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 la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fermanville.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Vice-Président, l'expression de nos meilleures salutations.

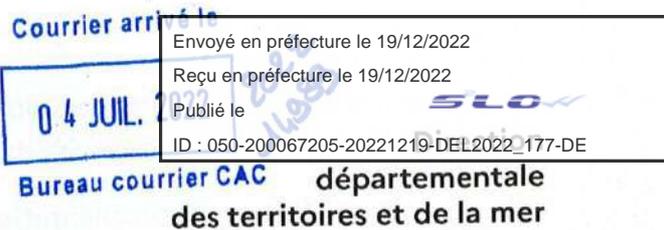
**Manuel SAVARY**

Directeur du CRC Normandie Mer du Nord



**PRÉFET  
DE LA MANCHE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Délégation territoriale nord

La directrice départementale des territoires et de la mer

à

Affaire suivie par :  
M. Eric VIGNERON  
eric.vigneron@manche.gouv.fr

Monsieur le président  
de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin  
Hôtel Atlantique  
Boulevard Félix Amiot - BP 60250  
50102 Cherbourg-en—Cotentin cedex

Objet : modification simplifiée n° 2 du PLU  
de Fermanville pour préciser la règle pour  
les extensions des constructions existantes  
en zone naturelle

Saint Lô, le 28 juin 2022

Monsieur le président,

Vous m'avez transmis pour avis, le 1er juin 2022, le projet de modification simplifiée n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Fermanville, prescrit par arrêté du 18 mars 2022.

Cette procédure vise à rectifier une erreur matérielle en précisant à l'article N6 du règlement de la zone naturelle les conditions d'implantation des extensions des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques comme suit :

« Les extensions des constructions existantes seront implantées :

- soit dans le prolongement du bâti existant
- soit en décroché du bâti existant

Dans toute la zone Naturelle et ses secteurs, les extensions ne pourront être réalisées à moins de 3 mètres du domaine public maritime (DPM). »

Au regard du L. 153-45 du code de l'urbanisme, le cadre de la modification simplifiée est applicable pour l'évolution souhaitée du PLU de Fermanville.

Le projet de modification simplifiée appelle par ailleurs les remarques suivantes :

La mention de recul imposé à plus de 3 m. du DPM laisse à penser que des extensions d'habitations sont possibles en zone N dans la bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.

Or aucun secteur de la zone N du PLU de Fermanville situé dans cette bande ne peut être considéré comme un village ou une agglomération, comme le confirment les travaux de révision du SCoT, et a fortiori comme un espace urbanisé au sens de l'article L. 121-16 CU. Ainsi, le principe d'interdiction au même article qui porte sur les constructions et les installations s'y applique. Le juge du Conseil d'État a précisé que le principe d'inconstructibilité du L. 121-16 CU s'applique également aux extensions des constructions et

installations existantes (CE, 21 mai 2008, Min. des transports, de  
de la mer c/ Assoc. pour le libre accès aux plages et la défense du l

Pour illustrer la problématique, vous trouverez en annexe des vues extraites du  
Géoportail de l'urbanisme.

De nombreuses habitations en secteur N sont comprises dans la bande des 100 m.  
inconstructible, notamment sur les secteur de Fort Joret, au nord de Fréval et au niveau de  
l'Anse du Brick (les autres franges littorales de la commune sont couvertes par le règlement  
Nr qui conformément à la réglementation des espaces remarquables ne prévoit pas la  
possibilité d'extension des habitations).

Par ailleurs, le règlement actuel du PLU de Fermanville permet la construction  
d'annexe non accolée aux constructions existantes pour les zones naturelles Nh et Nha mais  
aussi des constructions nouvelles à usage d'habitation pour la seule zone Nh. J'attire votre  
attention sur la fragilité juridique du règlement actuel : en effet, au titre de l'article L. 121-8  
CU, de telles constructions ne sont pas possibles en dehors des villages, agglomérations et  
secteurs dit « déjà urbanisés » situés hors les espaces proches du rivage des communes  
littorales, à moins d'entrer dans le cadre dérogatoire concernant les constructions agricoles  
(articles L. 121-10 à 12 du CU).

En cela le cadre de la réglementation des STECAL n'est pas compatible avec les  
dispositions de la loi littoral dans la mesure où il permet des constructions nouvelles non  
accolées à des constructions existantes.

Ainsi, il conviendrait que le règlement de la zone naturelle du PLU de Fermanville  
soit rendu compatible au regard des dispositions de la loi littoral.

Au regard des qualifications des secteurs urbanisés dans le projet arrêté du SCoT  
du Cotentin, qui peut voir dans des secteurs actuellement couverts par des zones Nh des  
villages, il apparaît qu'une mise en cohérence du règlement avec les dispositions de la loi  
littoral, et en compatibilité avec le prochain SCoT, nécessiterait de réduire la surface des  
zones N dans le PLU. Cette modification du règlement le cas échéant ne pourra se faire que  
dans le cadre de l'élaboration du PLU au titre de l'article L 153-31 CU.

Indépendamment de considérations liées au cadre de la loi littoral, la mention  
d'un recul au DPM défini seulement à plus de trois mètres pour des extensions interpelle  
quant à la prise en compte du contexte général du réchauffement climatique et de ses  
conséquences locales possibles en matière de recul du trait de côte :

En effet, même si la commune de Fermanville n'apparaît pas dans le décret lié à la  
prise en compte du recul du trait de cote dans le cadre de la mise en œuvre de la loi Climat  
et Résilience, compte tenu des observations physiques du territoire, des phénomènes  
grandissant d'érosion et de submersion en bordure de littoral, le recul imposé de 3 mètres  
aux extensions avec le Domaine Public Maritime (DPM) apparaît insuffisant, la planification se  
devant de prévoir pour un temps long les prochaines urbanisations et assurer la continuité du  
sentier du littoral. Je vous invite à consulter la page internet du CEREMA dédiée  
(<https://cerema.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=3bb495e8ffc34f669d5a4032c93e025f>) dont vous trouverez en annexe 2 un extrait démontrant l'impact du recul du  
trait de côte.

Il y a lieu de considérer le PADD du PLU de Fermanville qui en page 8 précise  
qu'aucun développement de l'urbanisation ne se fera dans les zones à risques dont les  
secteurs concernés par le risque de submersion et d'érosion marine.

Je tiens, d'ailleurs, à vous signaler que le sentier de circulation pour des raisons de sécurité et de danger imminent entre les parcelles AB130 et AB122 (arrêté municipal n° 015/2016) mais aussi à partir de l'impasse des shadocks à l'Anse du Brick jusqu'à l'intersection du chemin du Pied Sablon et du chemin de la Paillote (arrêté municipal n° 010/2021).

En conclusion, sur le contenu de la modification simplifiée n°2 du PLU, la DDTM émet un avis favorable sous réserve de supprimer la mention d'un recul d'au moins trois mètres par rapport au DPM. Je vous invite par ailleurs à prendre en compte les enjeux environnementaux liés aux risques naturels et de recul du trait de côte, ainsi que les dispositions de la loi littoral.

Compte tenu de l'opposabilité directe de la loi littoral aux autorisations d'urbanisme qui relèvent sur ce secteur de votre compétence, et dans l'attente d'un règlement local adapté en compatibilité avec le prochain SCoT approuvé, je vous demande de considérer les points traités dans cet avis dans le cadre de vos futures instructions.

La délégation territoriale Nord et le service aménagement durable des territoires de la DDTM se tiennent à votre disposition pour tous éclairages qui vous seraient nécessaires.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

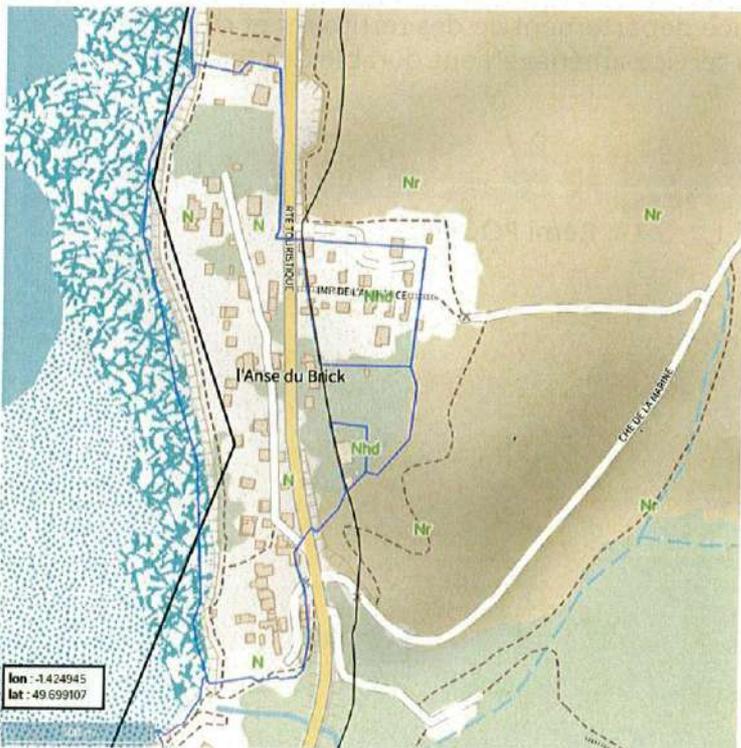
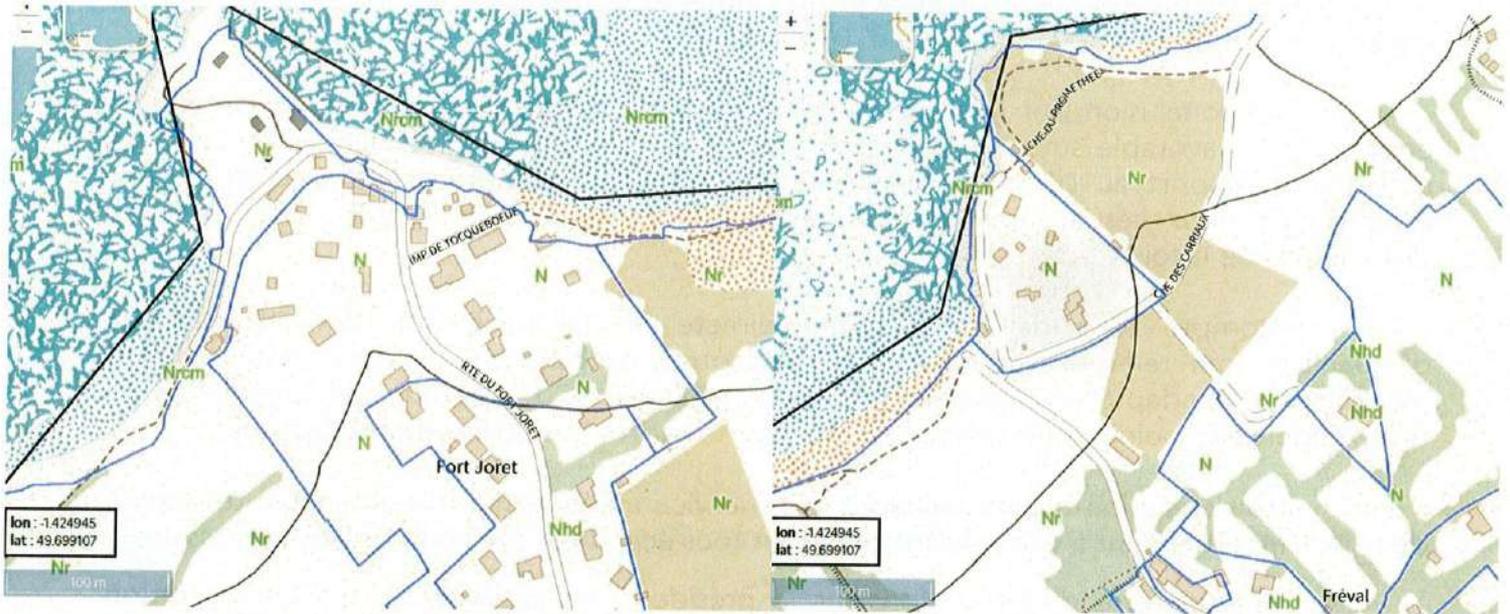
Pr la directrice départementale des territoires et de la mer  
Le chef du service aménagement durable des territoires



Rémi POCHEZ

Copie : Mme la sous-préfète de Cherbourg  
M. le maire de Fermanville  
DDTM – DT Nord et SADT/URBA

Annexe 1 : vues Geoportail de l'urbanisme des secteurs N sur la commune de Fermanville







INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

Dossier suivi par : Emilie Leveau  
Mail : [e.leveau@inao.gouv.fr](mailto:e.leveau@inao.gouv.fr)  
Tél 02 40 35 82 32

N/Réf : EL/CB

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

ID : 050-200067205-20221219-DEL2022\_177-DE

Monsieur le Président  
Communauté d'Agglomération Le Cotentin  
Hôtel Atlantique  
Boulevard Félix Amiot  
BP 60250  
50102 CHERBOURG-EN-COTENTIN

Objet : PLU FERMANVILLE Modification simplifiée N°2 (50)

Nantes, le 27 juin 2022.

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 30 mai dernier, vous avez fait parvenir à l'INAO, pour avis, le projet de modification simplifié N°2 du PLU de la commune de Fermanville, arrêté par délibération du Conseil communautaire.

La commune de FERMANVILLE est située dans les aires de production des indications géographiques suivantes :

- AOP « Camembert de Normandie », « Cidre Cotentin » et « Prés Salés du Mont Saint Michel » ;
- IG « Eau-de-vie de poiré de Normandie » ;
- IGP « Cidre de Normandie », « Porc de Normandie » et « Volailles de Normandie ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations suivantes :

Un opérateur est identifié en production IGP « Cidre de Normandie » sur la commune.

Cette modification simplifiée n°2 consiste uniquement à rectifier une erreur matérielle pour apporter des précisions sur les possibilités d'extension de constructions existantes. Celle-ci est donc sans impact ni évolution sur les espaces agricoles.

Après vérification et analyse du dossier, l'INAO n'a pas d'autre remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les signes de qualité concernés par cette commune.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation  
La Déléguée Territoriale

Laurence GUILLARD

Copie : Maire de Fermanville



## SCOT du Pays du Cotentin

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

**SLOW**

ID : 050-200067205-20221219-DEL2022\_177-DE

**Monsieur le Président**  
**Communauté d'agglomération du Cotentin**  
Hôtel Atlantique – Bd Felix Amiot  
PB-60250  
50102 CHERBOURG-EN-COTENTIN

Cherbourg-en-Cotentin, le 3 juin 2022

Nos réf : 2021-001  
Affaire suivie par : Emmanuel LEHMANN  
Objet : 2<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU de Fermanville

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous informer que le projet de seconde modification du Plan local d'Urbanisme de la commune de Fermanville est compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Cotentin, et n'appelle à ce titre pas d'observation de la part de notre Syndicat Mixte.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sincères salutations.

Le Président,

Sébastien FAGNEN



**SCOT du Pays du Cotentin**

Service Urbanisme et Planification - Mairie déléguée de Tourlaville - 109 rue des prairies - 50110 CHERBOURG-EN-COTENTIN

Tél : 02 33 88 15 93 - Courriel : emmanuel.lehmann@lecotentin.fr

www.scot-cotentin.org