



## SEANCE DU 27 SEPTEMBRE 2018

Date d'envoi de la convocation : 21/09/2018

Nombre de membres : 221

Nombre de présents : 178

Nombre de votants : 202

A l'ouverture de la séance

**Secrétaire de séance : Hubert LEMONNIER**

L'an deux mille dix huit, le **Jeudi 27 Septembre**, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine de Valognes à 18 h 00 sous la présidence de Jean-Louis VALENTIN, président.

**Etaient présents :**

ADE André, AMIOT Sylvie, AMIOT André, AMIOT Guy, ANNE Philippe, ANTOINE Joanna, ARLIX Jean, ARRIVÉ Benoît, ASSELINE Yves, BALDACCI Nathalie, BARBÉ Stéphane, BARBEY Hubert, BAUDIN Philippe, BELHOMME Jérôme, LEGENDRE Michel suppléant de BELLIOU DELACOUR Nicole, BERTEAUX Jean-Pierre, BESNARD Jean-Claude, BESUELLE Régine, BOUILLON Jean-Michel, BOURDON Cyril, JAME Dominique suppléant de BRECY Rolande, BURNOUF Elisabeth, BUTTET Guy, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, CATHERINE Christian (jusqu'à 20h45), CAUVIN Jean-Louis, CAUVIN Joseph, CHEVEREAU Gérard, CHOLOT Guy, LEBAS Louis suppléant de COLLAS Hubert, COQUELIN Jacques, CROIZER Alain, CUNY Daniel (jusqu'à 21h12), DELAPLACE Henry, DELESTRE Richard (jusqu'à 20h35), DENIAUX Johan, DENIS Daniel, DESQUESNES Jean, DESTRES Henri, DIESNY Joël, DIGARD Antoine, DRUEZ Yveline, DUBOST Michel, DUCHEMIN Maurice, DUCOURET Chantal, DUFOUR Luc, DUPONT Claude, FAGNEN Sébastien, FAUCHON Patrick, FAUDEMÉR Christian, FEUARDANT Marc, FEUILLY Hervé (jusqu'à 21h10), FONTAINE Hervé, GANCEL Daniel, GAUCHET Marc, GESNOUIN Marie-Claude, GIOT-LEPOITTEVIN Jacqueline, GODAN Dominique, GODEFROY Annick (à partir de 18h36), GODIN Guylaine (jusqu'à 21h30), GOMERIEL Patrice, GOSSELIN Albert (jusqu'à 21h12), GOSSELIN Bernard, GOSSELIN-FLEURY Geneviève, GOSSWILLER Carole, GOUREMAN Paul (jusqu'à 21h12), GROULT André, GRUNEWALD Martine, GUÉRIN Alain, HAIZE Marie-Josèphe, HAMELIN Jean, HAMON-BARBE Françoise (jusqu'à 21h10), HARDY René, Sylvie PROD'HOMME suppléante de HAYE Laurent, HEBERT Dominique, Bernard GIROUX suppléant de HENRY Yves, CATELAIN Pierre suppléant de HOULLEGATTE Valérie, HUBERT Christiane, HUBERT Jacqueline, HUET Catherine (jusqu'à 21h10), JEANNE Dominique, JOLY Jean-Marc (jusqu'à 22h), JOUAUX Joël, JOURDAIN Patrick, JOZEAU-MARIGNE Muriel, LAFOSSE Michel, LAHAYE Germaine, LAINÉ Sylvie, LALOË Evelyne (jusqu'à 21h10), LAMOTTE Jean-François, LAMOTTE Noël, LATROUITE Serge, LAUNOY Claudie (à partir de 18h30), LE BEL Didier, LE BRUN Bernadette, LE DANOIS Francis, LE MONNYER Florence, LEBARON Bernard, LEBONNOIS Marie-Françoise, LEBRETON Robert, LEBRUMAN Pascal, LECHEVALIER Guy, LECHEVALIER Michel, LECOQ Jacques, LECOURT Marc, LECOUCVEY Jean-Paul, LEFAIX-VERON Odile, LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEFEVRE Hubert, LEFEVRE Noël, LEGER Bruno, LEGOUPIL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph (jusqu'à son départ), LEMARÉCHAL Michel, LEMENUÉL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMONNIER Thierry (jusqu'à son départ), LEMONNIER Hubert, HERVY Isabelle suppléante de LEMYRE Jean-Pierre, LEONARD Christine, LEPETIT Jacques, LEPETIT Jean, LEPETIT Louissette, LEPOITTEVIN Gilbert, LEQUERTIER Joël, LEQUERTIER Colette, LERECULEY Daniel, LERENDU Patrick, LESEIGNEUR Hélène, LESENECHAL Guy, LETERRIER Richard, LE GUILLOU Alexandrina suppléante de LETRECHER Bernard, LINCHENEAU Jean-Marie, LOUISET Michel, MABIRE Caroline, MABIRE Edouard, MAGHE Jean-Michel,

**Délibération n° DEL2018\_169**

MAIGNAN Martial, MARIE Jacky, MARTIN Serge, MARTIN Yvonne, MAUQUEST Jean-Pierre, LEGRET Sophie suppléante de MELLET Christophe, MELLET Daniel, MIGNOT Henri, MONHUREL Pascal, MOUCHEL Evelyne, MOUCHEL Jean-Marie, NICOLAÏ Michel, ONFROY Jacques (jusqu'à 20h42), PARENT Gérard, PELLERIN Jean-Luc (jusqu'à 20 h), PEYPE Gaëlle (à partir de 18h30), PILLET Patrice, PINABEL Alain, POISSON Nicolas, , POUTAS Louis, PRIME Christian, REBOURS Sébastien, REGNAULT Jacques, RENARD Jean-Marie, REVERT Sandrine, RODRIGUEZ Fabrice, ROUSSEAU Roger, ROUSSEL Pascal (jusqu'à 22h19), ROUSVOAL Camille (jusqu'à 20h35), SARCHET Jean-Baptiste, SCHMITT Gilles, SEBIRE Nelly, SOURISSE Claudine, TAVARD Agnès (jusqu'à 18h36 et à partir de 19h05), THEVENY Marianne (jusqu'à 21h10), TIFFREAU Danièle, TISON Franck (arrive en cours de séance), TRAVERT Hélène, VALENTIN Jean-Louis, VIGER Jacques (jusqu'à son départ), VILTARD Bruno (jusqu'à 20h42), VIVIER Nicolas.

**Ont donné procurations :**

BASTIAN Frédéric à BESUELLE Régine, BAUDRY Jean-Marc à BARBE Stéphane, BROQUAIRE Guy à MAGHE Jean-Michel, BURNOUF Hervé à SOURISSE Claudine, D'AIGREMONT Jean-Marie à LECOQ Jacques, DELAUNAY Sylvie à LEPOITTEVIN Gilbert, GILLES Geneviève à CASTELEIN Christèle, GOLSE Anne-Marie à COQUELIN Jacques, HAMEL Bernard à DELAPLACE Henry, HAMELIN Jacques à DRUEZ Yveline, HAMON Myriam à LEMONNIER Thierry (jusqu'au départ de Thierry Lemonnier), HOULLEGATTE Jean-Michel à GOSSELIN-FLEURY Geneviève, LAGARDE Jean à JOZEAU-MARIGNE Muriel, LAMORT Philippe à DESTRES Henry, LE PETIT Philippe à HUBERT Jacqueline, LEFRANC Bertrand à HEBERT Dominique, LEQUILBEC Frédéric à ROUSVOAL Camille (jusqu'au départ de Camille ROUSVOAL à 20h35), MARGUERITTE David à BOURDON Cyril, MESNIL Pierre à REBOURS Sébastien, POTTIER Bernard à NICOLAI Michel, ROUXEL André à SEBIRE Nelly, TISON Franck à FAGNEN Sébastien (jusqu'à son arrivée), VIGNET Hubert à GESNOUIN Marie-Claude, GODEFROY Annick à GRUNEWALD Martine (jusqu'à 18h36), GODIN Guylaine à FAGNEN Sébastien (à partir de 21h30), FEUILLY Hervé à TIFFREAU Danièle (à partir de 21h10), HAMON-BARBE Françoise à DENIS Daniel (à partir de 21h10), HUET Catherine à ROUSSEL Pascal (à partir de 21h10), PELLERIN Jean-Luc à MARTIN Yvonne (à partir de 20 h), CATHERINE Christian à LAUNOY Claudie (à partir de 20h45), LALOE Evelyne à Luc Dufour (à partir de 21h10), ONFROY Jacques à FONTAINE Hervé (à partir de 20h42), THEVENY Marianne à Franck TISON (à partir de 21h10), VILTARD Bruno à Jacques LEPETIT (à partir de 20h42), JOLY Jean-Marc à SCHMITT Gilles (à partir de 22h), TAVARD Agnès à DUCHEMIN Maurice (entre 18h36 et 19h05).

**Excusés :**

BROQUET Patrick, CAUVIN Bernard, CHARDOT Jean-Pierre, FALAIZE Marie-Hélène, FEUILLY Emile, GIOT Gilbert, GUERARD Jacqueline, HUET Fabrice, LEVAST Jean-Claude, MARIVAUX Isabelle, MATELOT Jean-Louis, MAUGER Michel, PIQUOT Jean-Louis, POIDEVIN Hugo, VARENNE Valérie, VILLETTE Gilbert, TARDIF Thierry.

**Délibération n° DEL2018\_169**

**OBJET : Approbation de la modification simplifiée n°4 du PLU de Valognes**

**Exposé**

Le conseil de la communauté de communes de Coeur du Cotentin a prescrit par délibération n°16/91/21 du 22 décembre 2016 la modification du PLU de la commune de Valognes portant sur les modifications suivantes :

- articles UA 11, UB 11 (dans le périmètre de protection des monuments historiques) UE 11 et 1 AU 11 relatifs à l'aspect extérieur des constructions comprenant l'augmentation de la taille des abris de jardins de 10 m<sup>2</sup> à 20 m<sup>2</sup> et l'ajout de la résine comme matériau autorisé pour les abris de jardin ;

- des articles UA 11, UB 11 (dans le périmètre de protection des monuments historiques) et 1 AU 11 (dans le périmètre de protection des monuments historiques) relatifs à l'exception d'ordonnancement des façades applicable aux ouvertures de portes de garages ;
- de l'article 1 AU 02 relatif à l'occupation et utilisations des sols soumises à conditions aux fins d'augmenter la règle de mixité fonctionnelle contenue à cet article de 10 % à 30 % pour les constructions à usage d'activités commerciales de bureaux ou de services en cas d'opération d'ensemble ;
- de l'article 1 AU 11 relatif au champ d'application des dispositions applicables aux constructions contemporaines ;
- de suppression de l'encadrement par le règlement du régime de la déclaration préalable des clôtures aux articles UE 11, US 11, 1 AUE 11, A 11 et N11 ;

La modification porte également sur le remplacement selon la législation en vigueur du terme SHON par celui de surface de plancher.

Par délibération n° 2017-214 du 21 septembre 2017, le conseil, après avoir pris connaissance du projet portant troisième modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Valognes, a défini les modalités de mise à disposition du public du projet qui s'est déroulée durant 32 jours consécutifs du lundi 29 janvier 2018 au jeudi 1er mars 2018 inclus.

Durant cette période, les pièces du dossier du projet de modification simplifiée du PLU accompagnées des avis émis par les personnes publiques, ainsi que le registre y afférent ont été déposés au siège de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et à la mairie de Valognes aux fins de recueillir les observations éventuelles du public.

#### **Examen des observations des personnes publiques**

En application des dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le dossier du projet de modification du PLU a été notifié aux personnes publiques associées (Etat, Région, Département, Syndicat du SCoT du pays du Cotentin, chambre de commerce et d'industrie du Cotentin, chambre des métiers et chambre d'agriculture) le 24 octobre 2017. Parmi elles cinq ont répondu (SCOT du Pays du Cotentin, la commune de Valognes, le Conseil Départemental et la Chambre d'agriculture de la Manche) et elles ont émis un avis favorable au projet de modification simplifiée.

La direction départementale des territoires et de la Mer de la Manche (DDTM 50) a émis plusieurs observations. Elle rappelle que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est souhaitable. Juridiquement cette consultation n'est pas encadrée par la procédure de modification du PLU mais un exemplaire du dossier a été toutefois, suivant les recommandations de la DDTM, transmis à l'architecte des bâtiments de France (ABF).

Ce dernier, consulté postérieurement à la mise à disposition du public le 3 avril 2018, a émis des observations par lettre du 30 août 2018 dont certaines appellent des prises en compte

en raison de l'importance des périmètres de protection des monuments historiques. Il s'agit de la modification des articles 11 des zones :

- UA, UB, UE et 1 AU relative à l'augmentation de surface des abris de jardin de 10 à 20 m<sup>2</sup> qui n'est pas contestée mais dont l'aspect extérieur a appelé des observations de l'ABF. Ce point nécessite uniquement d'être revu par rapport à son aspect extérieur en concertation avec l'ABF.
- UA, UB et 1 AU concernant l'exception d'ordonnancement des façades applicables aux ouvertures de portes de garage qui nécessite une réécriture dans son entièreté en concertation avec l'ABF.

Inversement, les observations concernant :

- la suppression de la prescription portant déclaration préalable des clôtures : Le régime juridique applicable est encadré par les articles R.421-9, R.421-11 et R.421-12 du code de l'urbanisme dont ce dernier dispose que :

*« Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

*a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;*

*b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*

*c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;*

***d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration».***

En l'absence de délibération en ce sens, ce régime n'est pas applicable à l'ensemble du territoire de la commune de Valognes. De plus, le PLU n'a pas pour objet de réécrire le régime juridique applicable aux constructions aménagement et démolitions contenus dans le livre IV du code de l'urbanisme. Par ces motifs, cette disposition doit être supprimée.

- la modification relative aux constructions contemporaines très marquées portant sur la prise en compte de la volumétrie dans les critères d'intégration du bâti et la production « d'une notice descriptive et explicative justifiant l'insertion du projet dans le site et éclairant les dispositions prises pour favoriser celle-ci ». Cette notice faisant partie des pièces exigibles par le régime du permis de construire (art. R. 431-8), elle n'a pas à figurer dans le règlement du PLU.

La DDTM a alerté également sur la fragilité d'utiliser le projet de modification simplifiée sur l'augmentation de 10 % à 30 % de la règle de mixité fonctionnelle pour justifier un projet destiné à accueillir un équipement public de type espace aquatique et des activités

économiques sur une zone d'urbanisation future. Elle appelle l'attention de l'établissement public communautaire sur un éventuel risque de mise à défaut du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) pouvant entraîner une modification de procédure selon l'ampleur de l'équipement par rapport à l'orientation du PADD relative à l'urbanisation multi fonctionnelle à dominante d'habitat.

Il y a lieu de constater que l'augmentation de 10 % à 30 % de la règle de mixité fonctionnelle ne remet pas en cause la destination dominante d'habitat en tant qu'orientation majeure du PADD. De plus la mise en œuvre du projet évoqué pourra nécessiter, en fonction du programme qui sera retenu, des évolutions du PLU que le conseil ne peut anticiper au stade actuel au motif que leur élaboration n'est pas suffisamment avancée.

Enfin, la DDTM fait observer que la déclaration préalable pour l'édification de clôture est nécessaire dans de nombreux cas. Le projet de modification du PLU ne conteste pas cette nécessité. Comme, il vient d'être dit, il se contente simplement de supprimer une disposition qui ne relève pas de son objet.

Aucune observation n'a été relevée sur les registres déposés à la mairie de Valognes et dans le registre déposé au siège de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Suite à l'observation d'une erreur matérielle concernant la chronologie des procédures de modification du Plan Local d'Urbanisme de Valognes, ladite modification simplifiée prescrite le 22 décembre 2016, sera renommée de la façon suivante: « quatrième modification simplifiée du PLU de Valognes ».

En conséquence il est proposé d'approuver le projet de la quatrième modification simplifiée du PLU de Valognes qui vous est soumis à l'exception des dispositions suivantes sur lesquelles l'ABF demande des précisions et améliorations sur l'aspect extérieur des abris de jardins définis aux articles 11 des zones UA, UB, UE et 1 AU et sur l'ouverture des portes de garage définies aux articles 11 des zones UA, UB et 1 AU

### **Délibération**

**Vu** le CGCT, notamment l'article 5216-5 I 2° portant compétence de la communauté d'agglomération en plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ;

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

**Vu** le PLU en vigueur de la commune de Valognes ;

**Vu** la délibération n°16/91/21 du conseil communautaire de Cœur du Cotentin en date du 22 décembre 2016 portant prescription de modifications des plans locaux d'urbanisme des communes de Brix, Saint-Joseph, Sottevast et du plan d'occupation des sols d'Yvetot-Bocage ;

**Vu** la délibération du conseil communautaire date du 21 septembre 2017 définissant les modalités de mise à disposition du public de la troisième modification simplifiée du PLU de Valognes ;

**Vu** les avis des personnes publiques associées et des observations du public ;

**Délibération n° DEL2018\_\_169**

Vu l'avis de la Chambre d'Agriculture en date du 27 octobre 2017 ;  
Vu l'avis du Conseil départemental en date du 3 novembre 2017 ;  
Vu l'avis de la Direction départementale des territoires et de la mer en date du 30 novembre 2017 ;  
Vu l'avis de la commune de Valognes en date du 11 décembre 2017 ;  
Vu l'avis du Schéma de cohérence territoriale en date du 12 décembre 2017 ;  
Vu l'avis de l'Architecte des bâtiments de France en date du 30 août 2018 ;  
Vu l'exposé des motifs susvisés ;

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

Le conseil communautaire a délibéré (Pour : 191 - Contre : 0 - Abstentions : 3) pour :

- **Décider** d'approuver la quatrième modification simplifiée du plan local d'urbanisme de Valognes concernant les éléments suivants :
  - l'augmentation de la taille des abris de jardins de 10 m<sup>2</sup> à 20 m<sup>2</sup> (articles UA 11, UB 11 (dans le périmètre de protection des monuments historiques) UE 11 et 1 AU 11 relatifs à l'aspect extérieur des constructions) ;
  - l'augmentation de la règle de mixité fonctionnelle de 10 à 30 % contenue à l'article 1 AU 02 pour les constructions à usage d'activités commerciales de bureaux ou de services en cas d'opération d'ensemble ;
  - l'adoption de nouvelles dispositions applicables aux constructions contemporaines (article 1 Au 11) ;
  - la suppression de l'encadrement par le règlement du régime de la déclaration préalable des clôtures aux articles UE 11, US 11, 1 AUE 11, A 11 et N11 ;
- **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'un affichage au siège de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et en mairie de Valognes, durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département et d'une publication au recueil des actes administratifs de la Communauté d'Agglomération du Cotentin en application des articles R.2121-10 et R.5211-41 du Code général des collectivités territoriales ;
- **Dire** que le PLU de Valognes modifié sera tenu à la disposition du public en Mairie de Valognes, à la sous-préfecture de Cherbourg aux heures et jours habituels d'ouverture au public et au service urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Cotentin ;
- **Dire** que conformément à l'article R. 153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération produira ses effets dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité susvisées, étant précisé que la date à prendre en compte est celle du premier jour où elle est effectuée.
- **Dire** que cette délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de la Manche et aux personnes publiques associées.

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



LE PRESIDENT,

*J. Valentin*  
Jean-Louis VALENTIN

Acte rendu exécutoire  
après réception en Sous-Préfecture  
le : 15/10/2018  
et publication ou notification  
du : 05/10/2018

N° 2017-2969



PRÉFET DE LA MANCHE

Acte rendu exécutoire  
après réception en Sous-Préfecture  
le : 15/11/2018  
et publication ou notification  
le : 05/11/2018

07 DEC. 2017

Direction départementale  
des territoires et de la mer

Délégation territoriale nord

Cherbourg, le 30 novembre 2017

Le directeur départemental des territoires et de la mer  
à

affaire suivi par : Eric VIGNERON

Objet : Avis sur la troisième modification simplifiée du PLU  
de la commune de Valognes

Monsieur le président de la Communauté  
d'Agglomération du Cotentin  
Pôle Urbanisme et Planification  
Mairie déléguée de Tourlaville  
109, avenue des prairies  
50110 CHERBOURG EN COTENTIN

Monsieur le Président,

Par courrier référencé 2017/GV/MCH/146 daté du 25 octobre 2017, vous nous avez transmis pour avis le projet de la 3<sup>o</sup> modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de Valognes qui porte sur :

– La modification des articles UA 11, UB 11 (dans le périmètre de protection des monuments historiques) UE 11 et 1AU11 relative à l'aspect extérieur des constructions comprenant l'augmentation de la taille des abris de jardins de 10 m<sup>2</sup> à 20 m<sup>2</sup> et l'ajout de la résine comme matériau autorisé pour les abris de jardin ;

– Des articles UA 11, UB 11 (dans le périmètre de protection des monuments historiques) et 1 AU 11 relatifs à l'exception d'ordonnancement des façades applicables aux ouvertures de portes de garages ;

– De l'article 1 AU 02 relatif à l'occupation et utilisations des sols soumises à condition aux fins d'augmenter la règle de mixité fonctionnelle contenue à cet article de 10 à 30 % pour les constructions à usage d'activités commerciale de bureaux ou de services en cas d'opération d'ensemble ;

– De retirer la disposition se rapportant au régime déclaratif applicable aux clôtures figurant au règlement au motif que le régime de la déclaration préalable applicable aux clôtures étendu, à la demande de la commune de Valognes à l'ensemble des zones du PLU peut être pris par délibération de l'assemblée communautaire en application de l'article R 421-12 du CU qui dispose que doit être précédé d'une déclaration préalable l'édification de clôtures dans les communes où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

L'examen de votre projet de modification simplifié du plan local d'urbanisme amène les remarques suivantes :

- Concernant les modifications en zone de Monument Historique, je vous rappelle qu'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France est souhaitable.



- Concernant l'occupation et l'utilisation des sols soumises à condition aux fins d'augmenter la règle de mixité fonctionnelle de 10 % à 30 % pour les constructions à usage d'activités commerciales de bureaux ou de services, la procédure de modification simplifiée est formellement adaptée au changement de ratio des activités services/commerces.

Une des zones d'urbanisation future, impactée par la présente modification des règles de mixité fonctionnelle, est potentiellement destinée à accueillir un équipement public de type espace aquatique.

J'attire votre attention sur un éventuel risque de mise en défaut du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) pouvant entraîner une modification de procédure (révision au lieu de modification simplifiée) selon l'ampleur de l'équipement. Ces zones d'urbanisation future au PADD sont concernées par l'orientation majeure relative à l'urbanisation multifonctionnelle à dominante d'habitat.

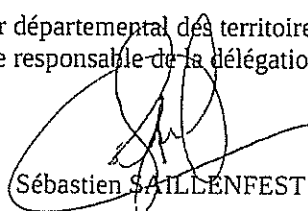
Des discussions avaient eu lieu entre la DDTM et l'ex-communauté de communes Cœur de Cotentin sur la procédure à suivre relative à l'implantation d'un espace aquatique. La révision est, en effet, nécessaire si les orientations du PADD sont modifiées (art 153-31 CU), la dominante « habitat » sur cette zone pouvant être remise en cause avec l'implantation de ce projet.

- Concernant le retrait de la disposition se rapportant au régime déclaratif applicable aux clôtures du règlement, j'attire également votre attention sur le fait que la déclaration préalable pour l'édification de clôtures est nécessaire dans de nombreux cas (par exemple, lorsqu'elles sont implantées dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement (art. R 421-12 du CU), ou lorsqu'elles sont implantées en dehors des sites cités précédemment pour des hauteurs au-dessus du sol supérieures ou égales à deux mètres (art. R 421-9 du CU)).

De plus, il est à noter que la déclaration préalable des clôtures peut être un outil intéressant si des prescriptions sont mises en œuvre dans le cadre de la trame verte et bleue notamment en zone A et N, ainsi que dans la perspective du futur PLUi.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Directeur départemental des territoires et de la Mer  
Par délégation, le responsable de la délégation territoriale Nord

  
Sébastien SAILLENFEST



PRÉFÈTE DE LA RÉGION NORMANDIE

Saint-Lô, le 30 août 2018

DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES  
DE NORMANDIE

UNITÉ DÉPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU  
PATRIMOINE DE LA MANCHE

---

Affaire suivie par : Marie FRULEUX  
Fonction : Architecte des bâtiments de France  
Tél : 02.33.72.61.74  
Courriel : [marie.fruleux@culture.gouv.fr](mailto:marie.fruleux@culture.gouv.fr)

---

Monsieur le président,

Par courriel reçu le 27 août dernier, vous m'avez transmis le dossier relatif à la modification simplifiée du PLU de la commune de Valognes et avez souhaité recueillir mon avis.

Mes observations sur ce document sont les suivantes :

-modification des articles 11 des zones UA, UB, UE et 1AU relative à l'augmentation de la surface des abris de jardin de 10m<sup>2</sup> à 20m<sup>2</sup> et la possibilité de construire des abris en résine

Les constructions en résine (ce qui inclut vraisemblablement le PVC) présentent des imitations très disgracieuses pour les parties pleines. Par conséquent, la modification souhaitée serait susceptible d'être ensuite contredite par l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Elles ne garantissent pas une bonne tenue dans le temps. Ainsi, cette modification devrait être supprimée. Il pourrait être précisé que « les abris de jardin en bois ou en métal de teinte sombre et d'aspect mat, recouverts de shingle pourront être autorisés ».

- modification des articles 11 des zones UA, UB et 1AU concernant l'exception d'ordonnancement des façades applicable aux ouvertures de portes de garage

La modification envisagée d'aspect des façades est potentiellement lourde de conséquence, notamment sur la zone UA, UB et 1AU. L'opportunité technique et esthétique d'autoriser des créations de portes de garages avec des échelles importantes d'ouverture et avec des proportions sans lien éventuel avec la composition des façades me paraît discutable dès lors que le projet est visible depuis la voie publique et contraire à la préservation des caractéristiques du bâti local.

Ces zones étant soumises à la servitude de protection des abords de monuments historiques, il n'y a pas d'intérêt à écrire un règlement permissif qui sera ensuite contredit par l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Ainsi, la création de portes de garage peut être envisageable dans la mesure où la proposition va dans le sens de l'amélioration de l'aspect de la façade. Par ailleurs, il pourrait être précisé pour améliorer l'insertion dans leur environnement bâti et paysager que « les menuiseries des portes seront de teinte foncée. Les portes dites « à cassettes » sont interdites. »

-suppression de la disposition applicable aux clôtures

Il est rappelé que dans les abords de monuments historiques, dans un site patrimonial remarquable, dans un site inscrit, dans un site classé ou en instance de classement, dans les réserves naturelles et dans les parcs nationaux, la réalisation de clôture nécessite une déclaration préalable en application de l'article R 421-11 et R 421-12 du code de l'urbanisme. En dehors de ces espaces protégés, les murs d'une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R421-9 du code du patrimoine.

Les clôtures peuvent être constituées par les murs, les portes, les portails, ouvrages à claire-voie, ouvrages en treillis, palissades, ouvrages métalliques, grilles, barbelés, etc.

-modification de l'article 1AU02 proposant l'augmentation de l'utilisation des sols

Sans observation

-modification relative aux constructions contemporaines très marquées

Il est important d'inclure la volumétrie dans les critères d'intégration au milieu bâti et naturel (cf article 11 zone 1AU page 39) et pas seulement les teintes et la hauteur des constructions.

L'architecture contemporaine peut constituer une rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques de construction, les matériaux, les compositions de façade. Par conséquent, cette position de rupture exige une grande rigueur de conception mais implique une prise en considération du contexte sans nuire à ses qualités paysagères. Ainsi, il pourrait être précisé sur ce chapitre qu' « une notice descriptive et explicative justifiant de l'insertion du projet dans le site et éclairant les dispositions prises pour favoriser celle-ci devra être jointe à la demande de permis de construire dans le cas de projet de construction contemporaine très marquée au plan architectural et de qualité. »

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

L'Architecte des bâtiments de France



Marie FRULEUX

Copie à : DDTM

**Communauté d'Agglomération du Cotentin**  
**Pôle Urbanisme et Planification**  
**Mairie déléguée de Tourlaville**  
**109 avenue des Prairies**  
**50110 CHERBOURG-EN-COTENTIN**

## **ANNEXE 3 : MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 4 DU PLU DE VALOGNES : EVOLUTIONS APPORTEES AUX DOCUMENTS**

### **1. Modifications apportées au rapport de présentation**

La modification simplifiée n°4 du PLU de Valognes entraîne l'évolution du rapport de présentation.

Les modifications portent sur les éléments suivants :

- 1.1. Dans l'ensemble du document du rapport de présentation : remplacement du terme « SHON » ou « S.H.O.N » par « surface de plancher ».
- 1.2. Page 109 : modification de la norme de mixité fonctionnelle de 10 % à 30 %.

Nouvelle rédaction en vigueur après approbation en date du 27 septembre 2018:

[...]

*« L'article 1 interdit l'ensemble des activités qui provoquerait des nuisances aux habitations de la zone : activités industrielles, bâtiments d'élevage, sièges d'exploitation agricole, terrain de camping, carrières, puits et forage, parcs d'attraction, stands de tir, pistes de karting, chenils, volières, éoliennes, Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), dépôts. Les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente sont également interdits pour préserver la vocation principale de la zone qui est l'habitat. Les petits commerces ayant eux leur place à l'intérieure de cette zone.*

*Pour le secteur 1AUv, tous les modes d'occupation non autorisées sont interdits.*

*L'article 2 autorise les constructions de logements par opérations d'ensemble avec un minimum de 0,5 hectare, sauf en phase de d'achèvement de la zone ou pour l'urbanisation d'îlots contigus à des parcelles construites.*

*Il autorise également pour répondre à la notion de mixité de la zone, les établissements à usage d'activités commerciales, de bureaux ou de services, dans la limite de 30 % de la surface de plancher construite, et dans la mesure où aucune nuisance ne les rend indésirables la zone. Sont également autorisées les annexes et garages liés à une habitation.*

*Le P.L.U reprend donc les règles du P.O.S, en ajoutant une limitation de surface pour les activités, afin de limiter les possibilités d'implantation aux petits commerces et activités de proximité.*

*L'article 2 pour le secteur 1AUv autorise uniquement les constructions et aménagements nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage.*

*Le règlement détermine ensuite des prescriptions spécifiques pour les secteurs présentant un risque d'inondation : les constructions autorisées sont possibles dans la mesure où le niveau de plancher du rez-de-chaussée est rehaussé de 50 centimètres au dessus du dernier niveau d'inondation le plus élevé connu, l'emprise est limitée à 20 % de la surface de la parcelle et l'interdiction des sous-sols.*

[...]

### **2. Articles modifiés du Règlement écrit du PLU de Valognes :**

Extraits des articles modifiés suite à l'approbation en date du 27 septembre 2018. Les modifications sont visibles en rouge et les éléments supprimés n'apparaissent plus.

#### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR (extrait p. 16)**

[...]

#### **Les annexes :**

Elles présenteront une simplicité de formes et de volume.

Les abris de jardin en bois, recouverts de shingle, pourront être autorisés sous réserve que leur surface soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> et leur hauteur au faîtage à 2,50 m.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), utilisés à nu, sont interdits.

Les toitures des annexes devront être à deux pentes identiques à la construction principale.

Les abris monopentes de 35° minimum pourront être autorisés s'ils sont adossés à un mur de clôture.

Les annexes autres que les abris de jardins respecteront les dispositions des constructions principales.

Les abris de jardin doivent comporter deux pentes ou une pente lorsqu'ils sont adossés à un mur de clôture.

Les couvertures en tôle sont interdites.

[...]

#### **ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT (p. 17)**

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

En particulier, il est exigé, à l'exception des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation : deux places par logement.
- Pour les constructions réhabilitées ou les locaux transformés à usage d'habitation : une place par 75 m<sup>2</sup> de **surface de plancher** avec au minimum une place par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et services : une place par 60 m<sup>2</sup> de **surface de plancher** avec au minimum une place par emploi.
- Pour les constructions à usage d'hôtel ou de restaurant : une place par chambre et une place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les hôpitaux, cliniques : une place par deux lits.
- Pour les établissements d'enseignement de 1<sup>er</sup> degré : deux places par classe.
- Pour les établissements d'enseignement de second degré : 3 places par classe.
- Pour les établissements d'enseignement du supérieur : 5 places par classe.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Le pétitionnaire pourra d'autre part être tenu quitte de ses obligations soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans le parc public existant, ou en cours de réalisation, soit en versant une participation prévue à l'article L 421-3 (3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> alinéas), du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées aux articles R 332.17 à R 332.23 dudit code.

#### **ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS (p. 18)**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Pour les opérations d'habitat collectif et les lotissements générant plus de 5000 m<sup>2</sup> de **surface de plancher**, il devra être aménagé en espace vert commun, une surface de 10 % de la superficie totale du terrain.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR (extrait p. 25)

[...]

### Les annexes :

Elles présenteront une simplicité de formes et de volume.

Les abris de jardin en bois, recouverts de shingle, pourront être autorisés sous réserve que leur surface soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> et leur hauteur au faîtage à 2,50 m.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), utilisés à nu, sont interdits.

Les toitures des annexes devront être à deux pentes identiques à la construction principale.

Les abris monopentes de 35° minimum pourront être autorisés s'ils sont adossés à un mur de clôture.

Les annexes autres que les abris de jardins respecteront les dispositions des constructions principales.

Les abris de jardin doivent comporter deux pentes ou une pente lorsqu'ils sont adossés à un mur de clôture.

Les couvertures en tôle sont interdites.

[...]

## ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT (p. 29)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

En particulier, à l'exception des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat : il est exigé :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées, et notamment :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation : deux places par logement.
- Pour les constructions réhabilitées ou les locaux transformés à usage d'habitation : une place par 75 m<sup>2</sup> de **surface de plancher** avec au minimum une place par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services : une place par 60 m<sup>2</sup> de **surface de plancher** avec au minimum une place par emploi.
- Pour les constructions à usage d'hôtel ou de restaurant : une place par chambre et une place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les hôpitaux, cliniques : une place par deux lits.
- Pour les établissements d'enseignement de 1<sup>er</sup> degré : deux places par classe.
- Pour les établissements d'enseignement de second degré : 3 places par classe.
- Pour les établissements d'enseignement du supérieur : 5 places par classe.

Dans le cas de lotissement, il sera exigé en supplément à l'usage des visiteurs, une place par tranche entamée de trois parcelles.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Le pétitionnaire pourra d'autre part être tenu quitte de ses obligations soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans le parc public existant, ou en cours de réalisation, soit en versant une participation prévue à l'article L 421-3 (3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> alinéas), du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées aux articles R 332.17 à R 332.23 dudit code.

## **ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS (p.29 et 30)**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts...).

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans de verdure.

Pour les opérations d'habitat collectif ou de lotissement générant plus de 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il devra être aménagé en espace vert commun, une surface de 10 % de la totalité du terrain.

Pour les constructions individuelles ou les permis groupés, il devra être aménagé dans la propriété, 30 % de la superficie totale du terrain en espace vert.

La plantation d'un arbre est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de surface libre de construction et pour 4 places de stationnement.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR (p. 35, 36 et 37)**

### **Principe général**

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

### **Sont interdits :**

- les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées...
- l'utilisation à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...
- les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées...

### **Les constructions existantes à usage d'habitation doivent respecter les règles suivantes :**

Les constructions contemporaines très marquées et de qualité peuvent s'affranchir des principes de cet article édictés ci-dessous.

### **Volumes :**

Les conceptions contemporaines très marquées au plan architectural, et de qualité sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au milieu bâti et naturel (teintes, hauteur des constructions).

### **Façades :**

#### **• Matériaux :**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

Les matériaux de construction seront :

- Les maçonneries traditionnelles en moellon de pays respectant les mises en œuvre traditionnelles (lits bien assisés, joints non creux).
- Les enduits présenteront des teintes se rapprochant des teintes des matériaux traditionnels.
- Les bardages bois.
- Les bardages en ardoise sont autorisés en partie supérieure des pignons.
- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings), utilisés à nu sont interdits.

#### **• Les ouvertures :**

Les baies participeront au volume général des constructions.

Les fenêtres qui seront remplacées devront l'être par des menuiseries sous réserves qu'elles respectent les sections et les dispositions des menuiseries traditionnelles.  
D'autres types de menuiseries pourront être autorisés dans le cadre de projet contemporain.

#### **Les Toitures :**

Les toitures des constructions principales auront des pentes comprises entre 40 et 50° sur l'horizontale.

Pour les bâtiments dont l'épaisseur est supérieure à 14 m, cette pente pourra être réduite à 30°.

#### **• Matériaux de couverture :**

Les toitures seront recouvertes d'ardoises naturelles ou fibrociment de couleur et de format traditionnels.

#### **Les annexes :**

Elles présenteront une simplicité de formes et de volume.

Les abris de jardin en bois, recouverts de shingle, pourront être autorisés sous réserve que leur surface soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> et leur hauteur au faîtage à 2,50 m.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), utilisés à nu, sont interdits.

#### **• Toitures des annexes :**

Dans le cas d'annexes accolées au bâtiment principal, les toitures seront réalisées :

- Soit à 2 pentes identiques à la construction existante.
- Soit à 1 pente de 30° minimum.

Dans le cas d'impossibilité technique, une pente inférieure pourra être autorisée, sous réserve d'être dissimulée par un acrotère.

Dans le cas d'annexes réalisées en limite séparative, les toitures seront réalisées :

- Soit à 2 pentes comprises entre 40° et 50°.
- Soit à 1 pente à 30° minimum, sauf dans le cas de l'extension de bâtiment existant où la pente sera identique au bâtiment existant.

Les toitures des abris de jardin doivent comporter deux pentes ou une pente lorsqu'ils sont adossés à un mur de clôture.

[...]

### **ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT (p. 37)**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

- Pour les constructions à usage d'activité industrielle ou artisanale : une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de **surface de plancher** avec au minimum 1 place pour 2 emplois.
- Pour les constructions d'entrepôts : 1 place par 100 m<sup>2</sup> de **surface de plancher**.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de **surface de plancher**.
- Pour les constructions à usage de commerce : une place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les hôtels ou les restaurants : une place par chambre et une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les logements de fonction : deux places par logement.



## **ARTICLE US 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS (p.41)**

### **Principe général**

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

### **Sont interdits :**

- les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées...
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...
- les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées...

## **ARTICLE 1 AU 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS (p.45)**

Sont autorisés, dans la mesure où tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération soient réalisés, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au Code de l'Urbanisme, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'ensemble. Un programme minimum de 0,5 hectare est obligatoire par opération, sauf en phase d'achèvement de la zone ou pour l'urbanisation d'îlots contigus à des parcelles construites,
- Dans le cadre d'opération d'ensemble d'habitat, les constructions à usage d'activités commerciales, de bureaux ou de services, sont admises dans la limite de 30 % de la surface de plancher construite, comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité ou de nuisances de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- Les bâtiments annexes et les garages liés à l'habitation principale,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment dans le cadre de grands chantiers.
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

**Dans le secteur 1AUv, sont autorisées** toutes les constructions et tous les aménagements nécessaires à l'aménagement du secteur d'accueil des gens du voyage.

**Dans le secteur 1AUt, sont autorisés** toutes les constructions et tous les aménagements nécessaires au stand de tir.

**Rappel :** dans le secteur 1AUra, les permis de construire peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur des sites archéologiques.

## ARTICLE 1 AU 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS (p.45, p. 46)

### **1 – Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de l'environnement.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

**Dans le secteur 1AUv**, tout accès direct sur la RD 2 est interdit.

### **2 – Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les impasses desservant plus de 10 logements ou plus de 1000m<sup>2</sup> de **surface de plancher** sont interdites. (Sauf s'il s'agit d'une situation d'attente motivée)

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

## ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR (p.48, 49, 50, 51, 52, et 53)

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

**Les constructions contemporaines très marquées de qualité, peuvent s'affranchir des principes de cet article édicté ci-dessous en ce qui concerne les volumes, les façades, les toitures et accessoires, les annexes et les extensions.**

Les bâtiments à édifier devront respecter les principes suivants :

### **Dans les périmètres de protection des monuments historiques :**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent préserver l'intérêt des secteurs anciens.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne sera pas supérieur à 0,80 m par rapport au terrain naturel à l'endroit le plus bas. La partie du sous-sol apparente sera traitée à l'identique du reste de la façade.

### **Volumes :**

Les volumes se rapprocheront des volumes traditionnels : formes générales simples, plan de la construction nettement rectangulaire dans le sens du faîtage.

### **Façades :**

#### • **Matériaux :**

##### - **Dans le cadre de constructions réalisées en pierres appareillées :**

Les murs en pierres appareillées seront réalisés en moellon du pays.

Les mises en œuvre traditionnelles devront être respectées : lits bien assisés, joints ni creux, ni saillants.

Les clavages, pieds droits des baies et appuis seront réalisés en pierre de taille.

Les bardages en ardoise sont autorisés sur les parties supérieures des pignons, sous réserve que soient utilisées des ardoises naturelles ou fibrociments identiques aux matériaux de couverture.

##### - **Dans le cadre de constructions réalisées en maçonnerie enduite ou en crépi traditionnel :**

Les enduits ou crépis traditionnels devront être refaits à l'identique (dans le cas de ravalement ou transformation de façades).

A l'exception des façades commerciales, la couleur des enduits et crépis s'intégrera à la couleur des matériaux ou crépis traditionnels (le blanc pur est interdit).

#### • **Les ouvertures - occultations :**

Les ouvertures seront rectangulaires, plus hautes que larges.

Les fenêtres qui seront remplacées devront l'être par des menuiseries respectant les sections et les dispositions des menuiseries traditionnelles.

D'autres types de menuiseries pourront être autorisés dans le cadre de projet contemporain.

Les tons éclatants, les vernis, les teintes bois naturel sont interdits.

Les portes devront être des modules simples, rappelant les modèles anciens (vitrage dans les parties supérieures, impostes). Les volets seront de facture simple, dans les mêmes tons que les menuiseries. Les portes, les volets et les portails devront être en bois et peints.

Dans le cadre d'une réhabilitation de construction à usage d'habitation, les volets seront de préférence à double battant.

#### • **Les ferronneries :**

Les garde-corps de baies, terrasses, escaliers, grilles de protection seront composés d'éléments simples répétitifs. Ces éléments seront peints.

#### • **Les gouttières :**

Les gouttières devront être posées de façon à ne pas traverser les ouvertures en toiture.

### **Toitures et accessoires :**

Les toitures seront à deux versants appuyés sur le même faîtage. Les croupes sont interdites.

La pente des versants sera comprise entre 40 et 45° sur l'horizontale.

Pour les bâtiments d'une épaisseur supérieure à 14 m, cette pente pourra être réduite à 30°.

Dans le cas de bâtiments accolés, une pente identique à celle du bâtiment voisin pourra être autorisée.

En l'absence de corniche, les débords de toiture seront limités à 0,15 m.

Les versants de toiture descendant jusqu'au sol sont interdits.

Les ruptures de pente sont interdites.

• **Les ouvertures en toiture :**

Les ouvertures constituées de châssis basculants sont autorisées, sous réserve qu'elles soient encastrées, plus hautes que larges, et axées sur les ouvertures ou sur les trumeaux maçonnés des étages inférieurs.

Les ouvertures en toiture devront être implantées sur la moitié inférieure du versant, et n'affecter qu'une part limitée de la superficie de la toiture.

Elles auront des formes verticales et étroites (à l'exception des lucarnes traditionnelles en forme de fronton).

Les lucarnes seront des lucarnes à bâtières ou à capucine.

Les lucarnes rampantes ou chiens-assis sont interdits.

• **Matériaux de couverture :**

Les toitures seront recouvertes d'ardoises naturelles ou fibrociment de couleur et de format traditionnels.

Les matériaux type zinc, cuivre, plomb, pourront être exceptionnellement admis sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte, par leur aspect, au caractère des lieux avoisinants.

En cas de réhabilitation de bâtiments existants ayant une couverture en tuile, ce matériau pourra être utilisé.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions mesurées.

• **Souches et cheminées :**

Les souches de cheminées seront implantées au faîtage, dans le même plan que les pignons, sauf lorsque le linéaire de toiture est trop important.

Les dimensions conseillées seront de 0,4 x 1,20 m.

**Les annexes :**

Elles présenteront une simplicité de formes et de volume.

Les abris de jardin en bois, recouverts de shingle, pourront être autorisés sous réserve que leur surface soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> et leur hauteur au faîtage à 2,50 m.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), utilisés à nu, sont interdits.

Les toitures des annexes devront être à deux pentes identiques à la construction principale.

Les abris monopentes de 35° minimum pourront être autorisés s'ils sont adossés à un mur de clôture.

Les annexes autres que les abris de jardins respecteront les dispositions des constructions principales.

Les abris de jardin doivent comporter deux pentes ou une pente lorsqu'ils sont adossés à un mur de clôture.

Les couvertures en tôle sont interdites.

**Les extensions :**

Ces constructions seront en harmonie de matériaux et de volume avec le bâtiment principal.

Elles présenteront une simplicité de formes et de volume.

Les extensions d'annexes sont autorisées.

Dans le cas d'une extension d'un pan de toiture présentant une pente inférieure, cette même pente pourra être reprise.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), utilisés à nu, sont interdits.

Les couvertures en tôle sont interdites.

#### **Les vérandas :**

Les vérandas seront autorisées sous réserve d'une bonne harmonie avec le volume principal de la construction.

Les chevrons et les montants des vérandas devront être alignés.

La trame des montants de la véranda devra se rapprocher de la trame et des proportions des ouvertures du bâtiment auquel elle s'accrole.

Les toitures des vérandas pourront être réalisées en couvertures non translucides de type panneau sandwich.

Les bâtiments techniques seront également de formes et de volumes simples. Leur aspect, leurs matériaux et leur couleur seront en harmonie avec les constructions voisines.

#### **Les clôtures :**

Les clôtures en plaque béton ou poteaux de béton sont interdites.

##### **• Les clôtures sur rues :**

Elles devront présenter une continuité visuelle et une homogénéité de l'ensemble de la rue.

- Dans le cas d'un front bâti continu :

Les clôtures seront obligatoirement des murs en maçonnerie appareillée ou enduite en harmonie avec les matériaux de la construction existante.

Leur hauteur ne peut dépasser 2,20 m par rapport au point le plus bas.

- Dans les autres cas :

Les clôtures sur rues seront :

\* des murs hauts de maçonnerie apparente ou enduite ou des murs bahuts. Ils seront réalisés en harmonie avec les matériaux de la construction existante. Leur hauteur ne peut dépasser 2,20 m pour les murs hauts, et 0,80 pour les murs bahuts.

Ou

\* des haies vives (essences locales) doublées ou non de grillage.

\* les grilles surmontant les murs bahuts seront des grilles métalliques simples.

##### **Les clôtures latérales :**

L'utilisation de matériau hétéroclite est interdite. La hauteur maximale des clôtures ne peut dépasser 2,20 m par rapport au point le plus bas.

Les haies vives doublées ou non de grillage sont autorisées.

##### **• Matériaux :**

Les matériaux seront :

- Les maçonneries traditionnelles : moellons de pays et appareillages traditionnels.
- Les enduits rappelant les teintes des moellons traditionnels.  
Le blanc pur est interdit.

## En dehors des périmètres de protection des monuments historiques :

### Façades :

#### • **Matériaux :**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

Les matériaux de construction seront :

- Les maçonneries traditionnelles en moellon de pays respectant les mises en œuvre traditionnelles (lits bien assisés, joints non creux).
- Les enduits présenteront des teintes se rapprochant des teintes des matériaux traditionnels.
- Les bardages bois.
- Les bardages en ardoise sont autorisés en partie supérieure des pignons.
- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings), utilisés à nu sont interdits.

#### • **Les ouvertures :**

Les baies participeront au volume général des constructions.

Les fenêtres qui seront remplacées devront l'être par des menuiseries sous réserves qu'elles respectent les sections et les dispositions des menuiseries traditionnelles.

D'autres types de menuiseries pourront être autorisés dans le cadre de projet contemporain.

### Les Toitures :

Les toitures des constructions principales auront des pentes comprises entre 40° et 50° sur l'horizontale.

Pour les bâtiments dont l'épaisseur est supérieure à 14 m, cette pente pourra être réduite à 30°.

#### • **Matériaux de couverture :**

Les toitures seront recouvertes d'ardoises naturelles ou fibrociment de couleur et de format traditionnels.

### Les annexes :

Elles présenteront une simplicité de formes et de volume.

Les abris de jardin en bois, recouverts de shingle, pourront être autorisés sous réserve que leur surface soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> et leur hauteur au faîtage à 2,50 m.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), utilisés à nu, sont interdits.

#### • **Toitures des annexes :**

Dans le cas d'annexes accolées au bâtiment principal, les toitures seront réalisées :

- Soit à 2 pentes identiques à la construction existante.
- Soit à 1 pente de 30° minimum.

Dans le cas d'impossibilité technique, une pente inférieure pourra être autorisée, sous réserve d'être dissimulée par un acrotère.

Dans le cas d'annexes réalisées en limite séparative, les toitures seront réalisées :

- Soit à 2 pentes comprises entre 40° et 50°.
- Soit à 1 pente à 30° minimum, sauf dans le cas de l'extension de bâtiment existant où la pente sera identique au bâtiment existant.

Les toitures des abris de jardin doivent comporter deux pentes ou une pente lorsqu'ils sont adossés à un mur de clôture.

### Les extensions :

Ces constructions seront en harmonie de matériaux et de volume avec le bâtiment principal.

Elles présenteront une simplicité de formes et de volume.

Elles seront jointives au bâtiment principal ou implantées en limite séparative.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), utilisés à nu, sont interdits.

Les couvertures en tôle sont interdites.

#### **Les vérandas :**

Les vérandas seront autorisées sous réserve d'une bonne harmonie avec le volume principal de la construction.

Les chevrons et les montants des vérandas devront être alignés.

Les toitures des vérandas pourront être réalisées en couvertures non translucides de type panneau sandwich.

#### **Les Clôtures :**

Les clôtures en plaque de béton ou poteaux de béton sont interdites.

##### **• Les clôtures en façade :**

Les clôtures seront réalisées en harmonie de matériau avec les constructions principales et avec les murs de clôture voisins.

Elles seront constituées :

- De murs maçonnés de 2,20 m maximum par rapport au point le plus bas.
- De murs bahut (hauteur : 0,80 m), maçonnerie traditionnelle ou enduite, doublés ou non de haies vives et surmontés de grilles métalliques simples peintes ou de lisses (bois, PVC, métal).
- De haies vives doublées ou non de grillage.
- De barrières ou de portails ou portillons en harmonie avec les clôtures.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra dépasser 2,20 m par rapport au point le plus bas.

##### **• Les clôtures latérales :**

L'utilisation de matériaux hétéroclites est interdite. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20 m.

Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, la partie de la clôture située entre le bâtiment et la rue pourra également être réalisée par un mur traité à l'identique des constructions et dont la hauteur sera inférieure à 2,20 m par rapport au point le plus bas.

**Une dérogation à l'ensemble des règles de l'article 11 pourra être accordée pour l'installation des bases de vie dans le cadre de grand chantier, ainsi que les constructions localisée dans le secteur 1AUv des gens du voyage.**

#### **ARTICLE 1 AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT (p. 54)**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

En particulier, à l'exception des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées, et notamment :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation : deux places par logement.
- Pour les constructions réhabilitées ou les locaux transformés à usage d'habitation : une place par 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement.

- Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux : une place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par emploi.
- Pour les constructions à usage d'hôtel ou de restaurant : une place par chambre et une place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les hôpitaux, cliniques : une place par deux lits.
- Pour les établissements d'enseignement de 1<sup>er</sup> degré : deux places par classe.
- Pour les établissements d'enseignement de second degré: 3 places par classe.
- Pour les établissements d'enseignement du supérieur: 5 places par classe

Dans le cas de lotissement, il sera exigé en supplément à l'usage des visiteurs, une place par tranche entamée de trois parcelles.

#### **ARTICLE 1 AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS (p. 54)**

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts...).

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Pour les opérations d'habitat collectif concernant plus de 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il devra être aménagé un espace vert commun sur 10 % minimum de la surface totale du terrain.

#### **ARTICLE 1 AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR (p. 59 et p. 60)**

##### **Principe général**

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Dans le secteur 1AUEc : D'une façon générale, afin de ne pas grever le paysage, les teintes claires sont réservées aux surfaces très décomposées, ainsi qu'à la mise en peinture des éléments de petite dimension.

L'harmonie des nouveaux immeubles avec ceux qui existent devra être recherchée :

- dans le respect des gabarits des volumes environnants et des orientations de faîtage,
- dans le rythme et les dimensions des percements, portes et fenêtres, qui exprimeront la verticalité,
- Dans la couleur et la texture des matériaux employés,
- Dans la couleur des menuiseries et en règle générale de toute partie recevant une peinture.

Les matériaux seront choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et aux altérations, pour leur aspect satisfaisant.

Les toitures des constructions nouvelles auront une configuration et des pentes se composant avec celles des constructions voisines.

##### **Sont interdits :**

- les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées...,
- l'utilisation à nu, en parement extérieur, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...,
- les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées...



## **ARTICLE 1 AUE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT (p. 60)**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
- Pour les établissements artisanaux et industriels : une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de **surface de plancher**, avec une place minimum par emploi.
- Pour les entrepôts : une place par 100 m<sup>2</sup> de **surface de plancher**
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services : un place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de **surface de plancher**.
- Pour les établissements commerciaux : une place par 60 m<sup>2</sup> de **surface de plancher**.
- Pour les hôtels et restaurants : une place par chambre et une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les logements de fonction : deux places par logement.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR (p. 72)**

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

## **ARTICLE N 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS (p. 74 et 75)**

**Rappel** : dans les sous-secteurs 1Nra et 2Nra, les permis de construire peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur des sites archéologiques.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les stations d'épuration,
- Les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que tous travaux liés à la mise aux normes autoroutières de la RN 13 et les travaux, aménagements, installations et constructions qui lui sont associés,
- L'aménagement d'un itinéraire de substitution, ainsi que d'un échangeur et d'un demi-échangeur liés à la mise aux normes autoroutières de la RN 13.

### **Dans le secteur 1N, ne sont admis que :**

- Les rénovations, les annexes contiguës ou non et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U, dans la limite de :
  - 50 % de surface supplémentaire pour les constructions d'une surface (**surface de plancher**) de moins de 100 m<sup>2</sup>
  - 40 % de surface supplémentaire pour les constructions d'une surface (**surface de plancher**) comprise entre 100 m<sup>2</sup> et 150 m<sup>2</sup>.
  - 30 % de surface supplémentaire pour les constructions d'une surface (**surface de plancher**) supérieure à 150 m<sup>2</sup>.
- La réhabilitation et les changements d'affectation des bâtiments existants
- Le changement de destination des bâtiments existants.

Toutes rénovations, réhabilitations et changements de destination, sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et à son développement.

**Dans le secteur NH, ne sont admis que :**

- Les constructions individuelles,
- L'extension des bâtiments,
- Les annexes aux constructions.
- La réhabilitation et les changements d'affectation des bâtiments existants
- Le changement de destination des bâtiments existants.

**Dans le secteur NS, ne sont admis que :**

- Les ouvrages d'épuration des eaux, et les bâtiments liés à son exploitation.

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR (p. 78)**

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

48/114