

DEPARTEMENT DE LA MANCHE
ARRONDISSEMENT DE CHERBOURG
COMMUNE DE BARNEVILLE-CARTERET

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 270 - 07-11-2016

Séance ordinaire du 7 Novembre 2016

L'an deux mil seize, le sept Novembre, à vingt heures trente, les membres du Conseil Municipal de la Commune de Barneville-Carteret, légalement convoqués, se sont rassemblés au lieu ordinaire de leurs séances, sous la présidence de M. Pierre GEHANNE, Maire.

Etaient présents :

Monsieur Pierre GEHANNE, Maire, Jean-Louis REVERT, Stéphane PINABEL, Thierry TOTAIN, Maires Adjoints, Claude DUPONT, Edwige PERINET, Conseillers déléguée, Annick MARIE, Sighilde LEGOUPIL, Claudine LEMARDELE, Christophe BELZ, Alain DESPLANQUES, Delphine JIMENEZ-GRENIER, David LEGOUET, Myriam BLONDEL, Sébastien RACHINE.

Absents excusés :

Jean-Pierre LAURENT a donné pouvoir à Monsieur Le Maire,
Annie POISSON a donné pouvoir à Stéphane PINABEL,
Elisabeth DUHOUX a donné pouvoir à David LEGOUET
Philippe FAUVEL

Mentions prescrites par
la circulaire de M. le
Préfet de la Manche du
03 juin 1885

NOMBRE DE
CONSEILLERS EN
EXERCICE : 19

NOMBRE DE
CONSEILLERS PRESENTS
15

Date de l'avis de la
convocation :

Le 28 Octobre 2016

Certifié exact le Maire,



Monsieur Sébastien RACHINE conformément à l'article 2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, remplit les fonctions de secrétaire de séance.

OBJET : Approbation de la Modification simplifiée du PLU

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les étapes de la procédure de modification simplifiée du PLU fixée au code de l'urbanisme.

Monsieur le Maire indique que la mise à disposition du public du dossier de la modification simplifiée est achevée et qu'aucune observation n'a été déposée.

LE CONSEIL MUNICIPAL

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants,

VU l'arrêté n° 13/2016 du 19 Janvier 2016 prescrivant la modification simplifiée du PLU, et la délibération du Conseil Municipal du 29 Juin 2016 décidant des modalités de concertation du dossier de Modification simplifiée du PLU,

CONSIDERANT que la mise à disposition du public du dossier qui s'est déroulée du 27 Juillet 2016 au 23 Septembre 2016 inclus n'a fait l'objet d'aucune observation,

Vu la transmission du dossier de modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées, en date du 22 Avril 2016, et les accusés de réceptions correspondants,

Vu, les courriers précisant que le dossier n'appelle aucune remarque :

Du Comité Régional de Conchyliculture Normandie Mer du Nord en date du 28 Avril 2016,

De la Communauté de Communes de la Côte des Isles en date du 12 Mai 2016,

De la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Manche en date du 17 Mai 2016

Vu, l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture de la Manche en date du 2 mai 2016,

CONSIDERANT que la modification simplifiée du PLU est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme,

ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DECIDE

D'approuver telle qu'elle est annexée à la présente délibération, la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme portant sur les points suivants :

- o 2.1 Ajustement des Occupations et utilisations du sol admises en 2AU
- o 2.2 Suppression des règles en terme de taille minimale des terrains et de COS
- o 2.3 Renvoi aux dispositions du PPRL dans les secteurs concernés par la submersion marine
- o 2.4 Précision sur les hauteurs à respecter en zone Uc

DIT QUE

Conformément aux articles R123-24 et R123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans le journal suivant :

- *OUEST France*

La présente délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité, à savoir l'affichage en Mairie et l'insertion dans la presse d'un avis d'information.

Le dossier de la modification simplifiée du PLU est tenu à la disposition du public à la Mairie de BARNEVILLE-CARTERET aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture de la Manche.

La présente délibération, accompagnée du dossier de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, sera transmise à Monsieur Le Préfet de la Manche.

Suivent les signatures, pour extrait certifié conforme,
A Barneville-Carteret, Le 07 Novembre 2016
Le Maire, Pierre GEHANNE,





Département de la Manche

Commune de
Barneville-Carteret

**Modification simplifiée du
Plan Local d'Urbanisme**

Notice de présentation

SIEGE

210 Rue Alexis de Tocqueville

Parc d'Activités du Golf

50 000 SAINT LO

Tel 02 33 75 63 52

Fax 02 33 75 62 47

☎ contact@planis.fr

www.planis.fr

Dossier
« APPROBATION »

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du :

7 Novembre 2016.
Le Maire, Pierre GEHANNE



SOMMAIRE

1 – HISTORIQUE DU PLU	3
2 - OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET EXPOSE DES MOTIFS.....	5
2.1 Zone 2AU : Occupations et utilisations du sol admises.....	5
2.2 Suppression des règles en terme de taille minimale des terrains et de COS	6
2.3 Renvoi aux dispositions du PPRL dans les secteurs concernés par la submersion marine	9
2.4 Précision sur les hauteurs à respecter en zone Uc	12
3 – PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS	14
ANNEXE	16
Extraits du règlement modifié.....	16

1 – HISTORIQUE DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Barneville-Carteret a été approuvé le 12 Décembre 2005 et constitue le document d'urbanisme en vigueur sur la commune malgré son annulation partielle concernant le projet d'extension portuaire (secteur 2AUps).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) s'appuie sur les trois piliers que sont l'environnement, l'économie et le social :

- Pilier environnemental : préserver les espaces naturels remarquables, les coupures vertes, les grands espaces paysagers visibles depuis le littoral, les espaces naturels bordant le réseau hydrographique ; réfléchir à tout projet d'urbanisation à proximité de l'espace naturel exceptionnel du havre ; assurer un développement économe de l'espace compatible avec une mobilité multimodale ;
- Pilier économique : conforter la complémentarité entre l'activité touristique, le commerce de proximité et les zones d'activités économiques, à travers l'extension de zones d'activités, la valorisation de l'activité pêche et des projets de dessertes ;
- Pilier social : trouver un équilibre entre :
 - o le développement de l'urbanisation et la préservation de son patrimoine naturel et paysager,
 - o l'accueil de nouveaux habitants et la satisfaction des besoins des résidents actuels,
 - o l'accessibilité des équipements pour la population communale mais aussi leur vocation intercommunale,
 - o les nécessaires liaisons entre les différents pôles et la préservation des espaces interstitiels.

En 2013, le PLU a fait l'objet de 2 modifications :

- une modification « simplifiée », afin de rectifier des erreurs matérielles présentes dans le règlement graphique, supprimer des règles qui empêchaient l'utilisation de bois en façade, diminuer la superficie minimale des terrains constructibles ;
- une modification « de droit commun », visant à préciser la définition de certains termes utilisés dans le règlement et réajuster différentes règles, notamment en matière d'emprise au sol et d'hauteur de constructions.

Confrontée à différentes difficultés, les élus souhaitent procéder à de nouveaux ajustements du PLU, dans la perspective notamment :

- d'autoriser la réfection et le changement de destination de bâtiments existant en 2AU,
- de supprimer les règles imposées en termes de taille minimale des terrains et de coefficient d'occupation des sols,
- de renvoyer aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux pour les secteurs concernés par les risques de submersion marine,
- de préciser les hauteurs à respecter en secteur UC.

Considérant ainsi que les ajustements qui seront apportés au PLU ne porteront pas atteinte aux orientations du PADD, qu'elles ne concerneront que le règlement écrit du PLU, et qu'elles ne majoreront pas de façon substantielle les possibilités de construire, le maire de Barneville-Carteret a décidé de procéder à une modification simplifiée de son document d'urbanisme par arrêté en date du 21 janvier 2016.

2 - OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET EXPOSE DES MOTIFS

2.1 ZONE 2AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1.1 Contexte et problématique

Le PLU de Barneville-Carteret a défini le secteur de l'ancienne gare en zone 2AU, espace naturel non équipé destiné à l'urbanisation à plus long terme. Ce secteur inclut différents anciens bâtiments appartenant désormais à la collectivité : gare, ancien hangar typique, maison des roulants. Ces bâtiments, au cœur de Carteret sont aujourd'hui sous-utilisés compte-tenu notamment de leur vétusté. Ils pourraient être mobilisés pour le tourisme-loisirs (informations touristiques, sur l'offre d'animations, accueil d'expositions, ...), des activités de commerces ou services (vente de produits locaux,...), d'artisanat ou d'entreposage compte-tenu notamment de la proximité du port.



Ancienne gare et hangar de Carteret

Sans compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone, les élus souhaitent pouvoir restaurer et mobiliser le bâti existant en autorisant son changement de destination.

2.1.2 Rappel du règlement actuel du PLU :

Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications,...), dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et environnementale ;
- Les affouillements et exhaussements du sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.

2.1.3 Proposition de modification du règlement du PLU :

Un alinéa serait ajouté à l'article 2 de la zone 2AU, afin d'autoriser :

- la réfection et le changement de destination des bâtiments existants sous réserve que leur nouvelle destination soit des services publics, d'intérêt collectif, des commerces, de l'artisanat, des bureaux ou une fonction d'entrepôt.

A noter que la commune ne souhaite pas permettre le changement de destination des bâtiments situés en secteur 2AUs, concernée pas des risques de submersion marine ; Ni pour les autres secteurs 2AU et 2Aups qui correspondaient respectivement aux zones futures d'extension du port et d'activités portuaires.

2.2 SUPPRESSION DES REGLES EN TERME DE TAILLE MINIMALE DES TERRAINS ET DE COS

2.2.1 Contexte et problématique

L'imposition d'un minimum parcellaire limite les possibilités de densification. Il en est de même du Coefficient d'Occupation des Sols (COS), réglementant la densité admise.

La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de mars 2014 a supprimé par son article 157 ces possibilités de réglementation (modification de l'article L.123-1.5 du code de l'urbanisme).

Le PLU de Barneville-Carteret réglemente essentiellement :

- l'emprise au sol (article 5) des secteurs UC (habitat pavillonnaire), UH (hameaux du coteau) ;
- le COS (article 14) des secteurs UA (centres-bourg anciens de Barnevillet et Carteret), UB (secteurs en prolongement des centres-anciens), UC.

Les articles 5 et 14 des zones UL (sports et loisirs) et UT (activités touristiques) sont non réglementées. Il en est pratiquement de même pour la zone UX (artisanat, commerce, industrie) pour laquelle des renvois à d'autres articles sont effectués.

Pour les zones à urbaniser (1AU), le règlement précise que, pour ces articles 5 et 14, les règles applicables aux différents secteurs sont celles des zones Urbaines affectées du même indice, sauf dispositions particulières prévues par les orientations d'aménagement.

En zones Naturelle et Agricole, l'article 5 fait référence à une surface minimum pour assurer l'assainissement autonome dans de bonnes conditions.

Considérant que les mesures de la loi ALUR relatives à la suppression du COS et à la possibilité d'imposer une superficie minimale des terrains étaient d'application immédiate et qu'elles s'appliquent aux demandes de permis de construire et déclarations préalables déposées depuis le 26 mars 2014 (date de publication de la loi), la commune entend régulariser le règlement de son PLU.

2.2.2 Rappel du règlement actuel du PLU :

A) Article 5 : Caractéristiques des terrains

- En zone UC

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas. Dans tous les secteurs, les sous-sols enterrés sont interdits.

- Dans les secteurs UCa : Pour être constructible un terrain devra présenter une superficie minimale de 500 m² pour les constructions individuelles et 300 m² pour les constructions groupées.
- Dans les secteurs UCb : Pour être constructible un terrain devra présenter une superficie minimale de 600 m².
- Dans les secteurs UCc : Pour être constructible un terrain devra présenter une superficie minimale de 800 m².
- Dans les secteurs UCd : Pour être constructible un terrain devra présenter une superficie minimale de 1 300 m² ;
- Dans les secteurs UCI : Pour être constructible un terrain devra présenter une superficie minimale de 1 100 m² ;
- Dans les secteurs UCh : non réglementé.

- En zone UH :

Un terrain pour être constructible devra présenter une superficie de 700 m² (dont 200 m² d'un seul tenant, en aval hydraulique de l'habitation en vue de la réalisation d'un assainissement autonome). Les sous-sols enterrés sont interdits dans les zones inondables.

- En zone UX :

Cet article n'est pas réglementé, à l'exception des sous-sols qui sont interdits dans les secteurs inondables

- En zone 1AUE :

Les caractéristiques générales des terrains (surface, forme, ...) devront respecter les principes d'aménagement prévues par les orientations spécifiques afférentes à la zone.

- En zone 1N :

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme.

- En zone A :

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme.

B) Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

- **En zone UA**

Le C.O.S. est fixé à 1,2 pour les constructions à usage de bureaux et services.

Le C.O.S. est fixé à 3 pour les constructions à usage de commerces.

Le C.O.S. est fixé à 0,8 pour les constructions d'autre usage, à l'exception des constructions d'intérêt public ou collectif sous réserve d'une parfaite intégration dans le site et l'environnement.

Pour les lotissements ou groupes d'habitations, le C.O.S. sera appliqué à l'ensemble du terrain assiette de l'opération, y compris les emprises de voies de desserte intérieure à créer.

- **En zone UB**

Le C.O.S. est fixé à 1 pour les constructions à usage de commerces, bureaux et services.

Le C.O.S. est fixé à 0,6 pour les constructions à autre usage, à l'exception des constructions d'intérêt public ou collectif sous réserve d'une parfaite intégration dans le site et l'environnement.

Pour les lotissements ou groupes d'habitations, le C.O.S. sera appliqué à l'ensemble du terrain assiette de l'opération, y compris les emprises de voies de desserte intérieure à créer.

- **En zone UC**

- Dans les secteurs UCa et UCh : Le C.O.S. est fixé à 0,4.

- Dans les secteurs UCh : Le C.O.S. est fixé à 0,35.

- Dans les secteurs UCc : Le C.O.S. est fixé à 0,30.

- Dans les secteurs UCd : Le C.O.S. est fixé à 0,25.

- Dans les secteurs UCl : Le C.O.S. est fixé à 0,20.

- **En zones UX et 1AUE**

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles précédents

2.2.3 Proposition de modification du règlement du PLU :

A) Article 5 : Caractéristiques des terrains

- **En zones UC, UH, UX, 1AUE, 1N, A**

Non réglementé

B) Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

- **En zones UA, UB, UC, UX, 1AUE**

Non réglementé

2.3 RENVOI AUX DISPOSITIONS DU PPRL DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR LA SUBMERSION MARINE

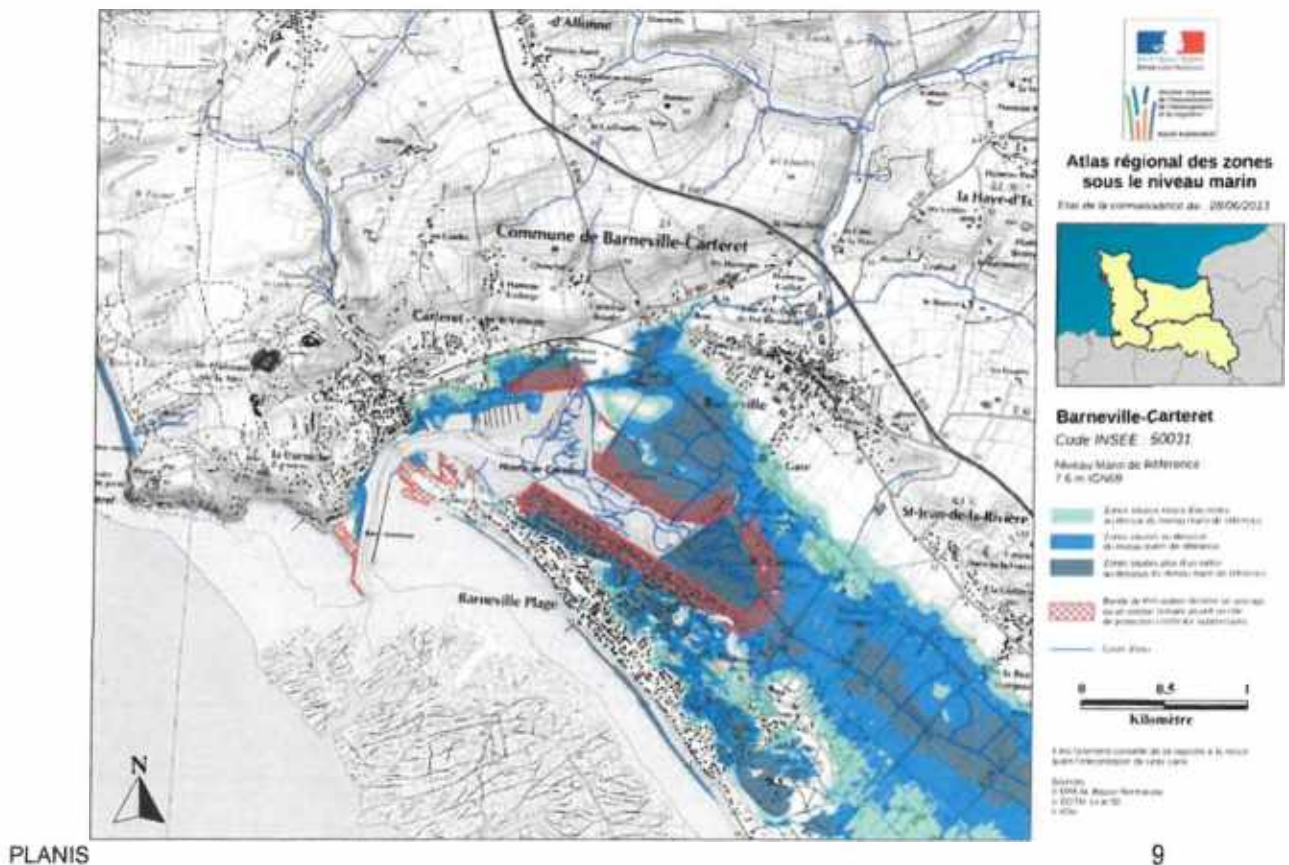
2.3.1 Contexte et problématique

Le règlement du PLU précise dans un chapitre préalable introductif « règles applicables à l'ensemble du territoire communal » que l'intitulé des zones peut comporter un indice « s », indiquant la présence de risque de submersion marine. On relève ainsi notamment des zones :

- UAs et UBs sur Carteret (centre ancien et secteurs en prolongement),
- UTs (à vocation touristique) entre Barneville et le carrefour Boudet,
- 1AUBs et 2AU (secteurs d'urbanisation futurs) au sud de Barneville
- UHs sur Les Rivières.

Pour ces secteurs concernés par des risques de submersion marine, il est mentionné que le premier niveau habitable des constructions devra être établi à une côte supérieure à 7 m NGF (Nivellement Général de la France).

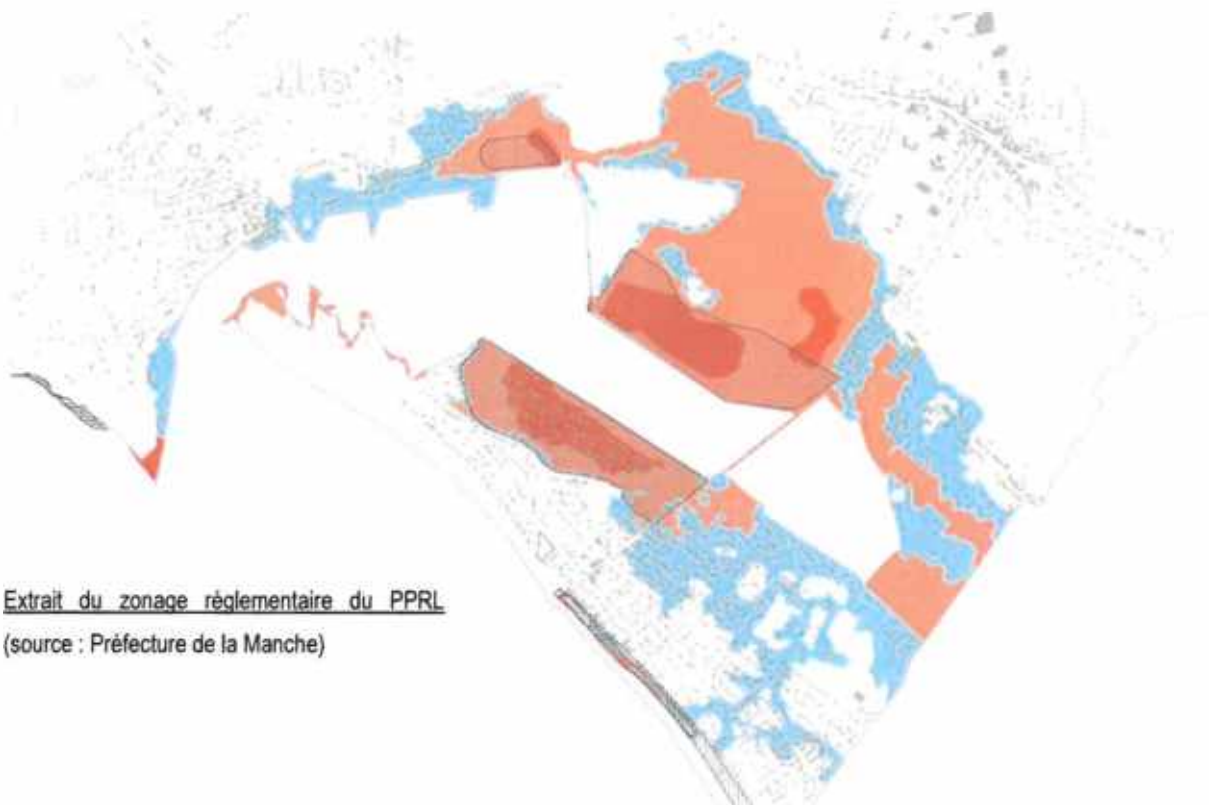
Suite à la révision de l'atlas des zones sous le niveau marin en 2013, le niveau marin de référence a été revu par les services de l'Etat afin de tenir compte notamment du changement climatique. Les modèles numériques de terrain ont également été précisés (relevés MNT Lidar) afin d'apprécier au mieux les risques de submersion. Aussi, la côte à laquelle la Direction Régionale de l'Environnement (DREAL) se réfère est désormais de 7,60 m, et non plus de 7 m.



Par ailleurs, un Plan de Prévention des Risques Littoraux a été approuvé par arrêté préfectoral fin 2015, concernant les communes de Barneville-Carteret, Saint-Georges de la Rivière, Saint-Jean de la Rivière, Portbail, Saint-Lô d'Ourville.

Le PPRL a vocation à gérer l'urbanisme dans les zones soumises à la submersion marine et à l'érosion côtière. Il définit des règles particulières à respecter selon les zones potentiellement concernées par des risques :

- zone rouge correspondant aux secteurs fortement exposés aux submersions marines, quels que soient les enjeux présents ;
- zone bleue correspondant aux secteurs à enjeux exposés à un aléa moyen de submersions marines et plus généralement aux secteurs (quels que soient les enjeux présents) exposés à un aléa faible de submersions marines ;
- zone blanche non exposée aux phénomènes de submersions marines.



Extrait du zonage réglementaire du PPRL

(source : Préfecture de la Manche)

Aussi, pour l'application des règles du PPRL, des cotes de références ont été définies dans des plans annexes. Pour la plupart des constructions, le niveau du premier plancher est établi au regard de la cote de référence à l'horizon 2100, avec des différences possibles selon notamment les types de locaux édifiés.

Le PPRL a été annexé au PLU de Barneville en tant que servitude d'utilité publique par arrêté municipale en date du 20 février 2011. Il doit être pris en compte lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Dans la perspective de clarifier les dispositions à prendre en considération dans les secteurs de submersion marine, où plusieurs documents (règlement écrit du PLU, données de la DREAL, PPRL) mentionnent des niveaux de références différents, les élus de Barneville-Carteret souhaite que le règlement écrit du PLU renvoie explicitement au PPRL ; Et ce, d'autant plus que les dispositions de ce dernier prévalent sur le document d'urbanisme en vigueur (cf. Cour Administrative d'Appel de Bordeaux du 30 juin 2008).

2.3.2 Rappel du règlement actuel du PLU :

Chapitre 2- Règles applicables à l'ensemble du territoire communal, Article 8 : Secteurs soumis à la submersion marine ;

Et

Caractéristiques générales des zones UA, UB, UH, UT, 1AU, 1AUe

(...) L'intitulé de certaines zones peut comporter un indice "s". Cet indice indique que la zone est concernée par le risque de submersion marine. Dans ce cas, le premier niveau des constructions devra être établi à une cote supérieure à 7 m NGF et sera déduite du calcul de la hauteur fixée à l'article 10 du présent règlement.

2.2.3 Proposition de modification du règlement du PLU :

Chapitre 2- Règles applicables à l'ensemble du territoire communal, Article 8 : Secteurs soumis à la submersion marine ;

Et

Caractéristiques générales des zones UA, UB, UH, UT, 1AU, 1AUe

(...) L'intitulé de certaines zones peut comporter un indice "s". Cet indice indique que la zone est concernée par le risque de submersion marine. **Il conviendra pour tout projet de construction, aménagement, installation et travaux, de se référer aux prescriptions et recommandations du Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 22/12/2015 annexé au PLU.**

2.4 PRECISION SUR LES HAUTEURS A RESPECTER EN ZONE UC

2.4.1 Contexte et problématique

En zone UC, et ses différents sous-secteurs, la notion de hauteur à respecter fait référence à 2 mesures possibles : le sommet de la façade et le point le plus haut de la construction, en excluant cheminées et autres ouvrages techniques. Dans un second paragraphe, la hauteur des constructions à prendre en considération est définie par rapport à l'égout ; Ceci qui porte à confusion.

Les élus souhaitent clarifier la règle en ne la basant plus que sur une seule mesure pour les constructions principales. Considérant notamment qu'une hauteur définie uniquement au faîtage peut entraîner une construction relativement imposante dans le cas de bâtiment à toit plat, les élus préfèrent retenir la notion de hauteur à l'égout.

A noter qu'à l'occasion de la précédente modification du PLU, l'article 10 avait déjà été amendé afin de permettre l'extension des constructions existantes. Toutefois, la règle avait été rédigée de telle sorte qu'elle permettait des extensions présentant la même hauteur que le bâti existant. Or il s'avère que la plupart des extensions présentent un niveau inférieur. Les élus souhaitent revoir ce point.

Il convient de souligner le secteur UCI, correspondant aux zones urbanisées proches du littoral situées à Barneville-plage, comporte de nombreuses constructions avec une hauteur supérieure à celle prévue par le PLU (4 mètres maximum à l'égout). Des extensions venant en continuité de la hauteur des constructions existantes pourraient porter atteinte et être préjudiciables au paysage notamment aux vues vers la mer. La hauteur de ces extensions restera donc limitée à 4 m.

Exemple de constructions proches du littoral avec une hauteur supérieur à 4 mètres à l'égout :



Aussi, la règle édictée pour les volumes secondaires, dont il n'est pas précisé à quoi ils correspondent, et susceptible d'interprétation, sera supprimée.

2.4.2 Rappel du règlement actuel du PLU :

Zone UC, Article 10 : Hauteur des constructions

- Définition : La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade d'une part et au point le plus haut de la construction d'autre part, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- Hauteur maximale :

Secteurs	UCa et UCb	UCc ; UCd ; UCh	UCI
Hauteur maximale à l'égout	6 m	5 m	4 m

Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des hauteurs existantes, à l'exception du secteur UCI.

- Volumes secondaires : La hauteur des volumes secondaires pourra être inférieure ou égale aux hauteurs fixées précédemment, sans jamais les dépasser.

- Annexes : La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 m au faîtage.

2.4.3 Proposition de modification du règlement du PLU :

- Définition : La hauteur des constructions à respecter sera mesurée en façade à partir du point le plus haut de l'emprise de la construction sur le terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- Hauteur maximale :

Secteurs	UCa et UCb	UCc ; UCd ; UCh	UCI
Hauteur maximale à l'égout	6 m	5 m	4 m

Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

A l'exception du secteur UCI, des extensions aux constructions existantes dont la hauteur n'est pas conforme aux règles ci-dessus pourront être autorisées sous réserve qu'elles n'excèdent pas la cote d'altitude du faîtage du bâtiment initial.

- Annexes : La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 m au faîtage.

3 – PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS

En vertu de l'article L.123-13.1 du code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification, notamment lorsque la commune envisage de modifier le règlement, ce qui est prévu ici puisqu'il s'agit d'ajuster quelques points réglementaires, sous réserve des cas où une révision s'impose.

L'article L.123-13 du code de l'urbanisme stipule qu'une révision du PLU est nécessaire lorsque la commune envisage :

- 1. Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;*
- 2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3. Soit 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.*

Or, les ajustements envisagés portent sur le règlement écrit et concernent principalement les zones 2AU et UC. Ils ne viennent donc pas réduire un espace boisé classé ni une zone Naturelle ou Agricole.

Pour ces zones, la présente modification ne fait qu'intégrer la loi ALUR, notamment en supprimant la possibilité de réglementer une superficie minimale des terrains (article 5 du règlement) ou un Coefficient d'Occupation des Sols (article 14).

Outre cette prise en compte de la loi ALUR, les ajustements visent à :

- permettre la réfection et la transformation d'usage de bâtiments existants en 2AU,
- se référer au Plan de Prévention des Risques Littoraux en secteur de submersions marines au regard notamment des cotes à prendre en considération,
- préciser les conditions de hauteur à respecter en secteur UC.

Aussi, ces ajustements n'entraînent pas la réduction d'une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites ou des paysages. Ils ne sont pas susceptibles d'induire de graves risques de nuisances. En renvoyant au PPRL annexé au PLU, ils favorisent la prise en compte des risques de submersion.

Ils ne changent pas non plus les orientations du PADD, basées sur 3 piliers : environnemental, économique, social ; Ils s'inscrivent au contraire dans ces dernières, en confortant notamment l'équilibre entre le développement de l'urbanisation et la préservation du patrimoine.

En outre, les ajustements proposés respectent la Loi Littoral, n'autorisant en particulier dans les Espaces Proches du Rivage qu'une extension limitée de l'urbanisation. Ainsi, la hauteur des constructions à respecter est précisée mais reste inchangée pour le secteur UCI.

Par ailleurs, l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme spécifie que le projet de modification peut faire l'objet d'une procédure simplifiée, c'est-à-dire sans enquête publique en tant que telle, lorsqu'elle n'a pas pour conséquence de :

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

Les modifications apportées au règlement n'affectent pas ces différents points. Pour rappel, la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové (ALUR) de mars 2014 a supprimé par son article 157 les possibilités de réglementation du coefficient d'emprise au sol ainsi que de superficie minimale (modification de l'article L.123-1.5 du code de l'urbanisme).

La modification simplifiée du PLU de Barneville-Carteret se traduira dans les faits pour le document d'urbanisme en vigueur par un ajustement du règlement écrit. Les extraits du règlement annexé à la présente notification se substitueront au règlement actuellement en vigueur.

La procédure de modification simplifiée sera menée selon les dispositions notamment des articles L.123-13-1 et L.123-13-3 du code de l'urbanisme.

Le présent dossier sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L.121-4 du code de l'urbanisme.

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

A l'issue de la mise à disposition du public, le maire présentera le bilan de la démarche devant le conseil municipal, qui motivera sa délibération sur le projet de modification du PLU.

ANNEXE

EXTRAITS DU REGLEMENT MODIFIE

(les points modifiés figurent en rouge)

CHAPITRE II REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

(...)

ARTICLE 8 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE

- Dans les secteurs submersibles, les sous-sols enterrés de construction sont interdits.
- Les extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. prenant en compte le risque, sont autorisées dans la limite des plafonds suivants :
 - 50 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises ;
 - 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles, sous réserve qu'elle ne comporte pas de sous-sol ;

L'intitulé de certaines zones peut comporter un indice "s". Cet indice indique que la zone est concernée par le risque de submersion marine. **Il conviendra pour tout projet de construction, aménagement, installation et travaux, de se référer aux prescriptions et recommandations du Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 22/12/2015 annexé au PLU.**

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERISTIQUES GENERALES

Zone actuellement urbanisée, à caractère central d'habitat, de services et d'activités urbaines : commerces, services de proximité, ... Elle correspond en particulier au centre-bourg ancien de Barneville et de Carteret où les constructions sont implantées de préférence en ordre continu et à l'alignement.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux orientations spécifiques éventuelles en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, ainsi qu'aux dispositions réglementaires afférentes.

L'intitulé de la zone peut comporter un indice "s". Cet indice indique que la zone est concernée par le risque de submersion marine. **Il conviendra pour tout projet de construction, aménagement, installation et travaux, de se référer aux prescriptions et recommandations du Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 22/12/2015 annexé au PLU.**

(...)

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

- Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERISTIQUES GENERALES

Zone actuellement urbanisée, à caractère d'habitat pouvant admettre une certaine diversité urbaine : commerces, activités artisanales et services de proximité, ... Elle correspond à des secteurs relativement denses, assez anciens et présentant une relative densité urbaine, en prolongement des secteurs anciens.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux orientations spécifiques éventuelles en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, ainsi qu'aux dispositions réglementaires afférentes.

L'intitulé de la zone peut comporter un indice "s". Cet indice indique que la zone est concernée par le risque de submersion marine. Il conviendra pour tout projet de construction, aménagement, installation et travaux, de se référer aux prescriptions et recommandations du Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 22/12/2015 annexé au PLU.

(...)

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

• Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

(...)

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

• Non réglementé

(...)

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Définition : La hauteur des constructions à respecter sera mesurée en façade à partir du point le plus haut de l'emprise de la construction sur le terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- Hauteur maximale :

Secteurs	UCa et UCb	UCc ; UCd ; UCh	UCI
Hauteur maximale à l'égout	6 m	5 m	4 m

Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à 45° à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

A l'exception du secteur UCI, des extensions aux constructions existantes dont la hauteur n'est pas conforme aux règles ci-dessus pourront être autorisées sous réserve qu'elles n'excèdent pas la côte d'altitude du faitage du bâtiment initial.

- Annexes : La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 m au faitage.

(...)

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

• Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH

CARACTERISTIQUES GENERALES

Zone actuellement urbanisée, à caractère principal d'habitat de type pavillonnaire, correspondant aux hameaux situés sur les coteaux. La densité urbaine y est plutôt faible.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux orientations spécifiques éventuelles en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, ainsi qu'aux dispositions réglementaires afférentes.

L'intitulé de la zone peut comporter un indice "s". Cet indice indique que la zone est concernée par le risque de submersion marine. Il conviendra pour tout projet de construction, aménagement, installation et travaux, de se référer aux prescriptions et recommandations du Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 22/12/2015 annexé au PLU.

(...)

ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

• Non réglementé

(...)

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

(...)

ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

• Non réglementé

(...)

ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

• Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone UT est une zone ayant vocation à accueillir les activités touristiques, sportives, hôtelières et de loisirs.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux orientations spécifiques éventuelles en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, ainsi qu'aux dispositions réglementaires afférentes.

L'intitulé de la zone peut comporter un indice "s". Cet indice indique que la zone est concernée par le risque de submersion marine. Il conviendra pour tout projet de construction, aménagement, installation et travaux, de se référer aux prescriptions et recommandations du Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 22/12/2015 annexé au PLU.

(...)

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU

CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone 1 AU est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice, plus lorsqu'elles sont prévues, les règles particulières prévues par les orientations d'aménagement cohérentes avec le PADD, le zonage ou le présent règlement (ex : 1 AUb = UB ; 1 AUc = UC).

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

L'intitulé de la zone peut comporter un indice "s". Cet indice indique que la zone est concernée par le risque de submersion marine. **Il conviendra pour tout projet de construction, aménagement, installation et travaux, de se référer aux prescriptions et recommandations du Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 22/12/2015 annexé au PLU.**

(...)

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUE

CARACTERISTIQUES GENERALES

Zone d'urbanisation future, à vocation principalement touristique et de loisirs ; L'habitat et les services y sont admis.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice, plus lorsqu'elles sont prévues, les règles particulières prévues par les orientations d'aménagement cohérentes avec le PADD, le zonage ou le présent règlement.

L'intitulé de la zone peut comporter un indice "s". Cet indice indique que la zone est concernée par le risque de submersion marine. **Il conviendra pour tout projet de construction, aménagement, installation et travaux, de se référer aux prescriptions et recommandations du Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 22/12/2015 annexé au PLU.**

BARNEVILLE-CARTERET

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

(...)

ARTICLE 1AUE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

• Non réglementé

(...)

ARTICLE 1AUE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

• Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IN

(...)

ARTICLE 1N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

• Non réglementé

(...)

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

(...)

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

• Non réglementé

(...)

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU

CARACTERISTIQUES GENERALES :

Les zones 2 AU sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future à plus long terme.

Elles sont momentanément inconstructibles car les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité ou d'assainissement existant à la périphérie de ces zones n'ont pas de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend des zones 2AUp(s) et 2AUXp(s) respectivement zone à vocation d'extension du port dès lors que le projet sera finalisé ; et zone d'urbanisation future à vocation d'activités portuaires.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2 AU 2.

ARTICLE 2 AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications,...), dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et environnementale ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone ;
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.

Et, à l'exclusion des secteurs 2AUs, 2AUp, 2Aups :

- La réfection et le changement de destination des bâtiments existants sous réserve que leur nouvelle destination soit des services publics, d'intérêt collectif, des commerces, de l'artisanat, des bureaux ou une fonction d'entrepôt.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 à 2 AU 14

Ces articles ne sont pas réglementés.