

PLAN LOCAL D'URBANISME DE DEMOUVILLE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Approbation le 18 décembre 2025

Notice explicative de synthèse

I – le contexte de la modification

La commune de Démouville dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis le 29 juin 2017. Depuis cette date, il a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée approuvée le 3 décembre 2020 puis d'une modification n°1 approuvée le 28 septembre 2023.

La procédure de modification peut être mise en œuvre lorsque :

- il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- il n'est pas prévu de réduction de zone naturelle et forestière (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC),
- il n'est pas prévu 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.

En outre, la procédure de modification peut être conduite sous une forme simplifiée à condition de ne pas :

- majorer de plus de 20% les droits à construire d'une zone,
- diminuer les possibilités de construire,
- diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- faire application de l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

II – La procédure de modification simplifiée :

- Le projet de modification simplifiée est notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour information, afin qu'elles puissent émettre un avis formel sur le projet.
- Une mise à disposition du dossier au public sera organisée.
- A l'issue de la mise à disposition, le projet de modification simplifiée peut être éventuellement ajusté pour prendre en compte les observations du public et/ou les avis joints au dossier.
- Enfin, le projet de modification simplifié est soumis à l'approbation par le conseil communautaire. Il sera exécutoire à l'issue des formalités de publicité consécutives à l'approbation.

III – Le contenu du projet de modification simplifiée n°2 du PLU :

Les objets de la modification simplifiée n°2 du PLU de Démouville sont les suivants :

- 1. Modification de l'article 11 des zones UA, UB et UC, relatif à l'aspect extérieur des constructions
- 2. Modification de l'article 10 de la zone UB, relatif à la hauteur des constructions
- 3. Modification de l'article 1.3, relatif aux occupations et utilisations du sol interdites
- 4. Mise à jour des emplacements réservés
- 5. Modification de l'article 6 des zones UA, UB et UC
- 6. Ajout d'une règle pour les isolations thermiques par l'extérieur dans les dispositions générales
- 7. Mise à jour du livret des annexes

Grille de lecture des différents points de la modification :

➤ Tableau récapitulatif des modifications

Numéro de la modification

1.

Zone PLU	Objet	Ce que dit le PLU actuel	Proposition de modification dans PLU modifié	Documents du PLU à modifier
XXX	XXX	XXX	XXX	XXX

Zone du PLU
concernée par
la modification

Détail de la
modification

Impacts sur le PLU

➤ Texte explicatif et justifications de la modification proposée

➤ Extrait cartographique et/ou photographique (avant modification et après modification)

En rouge : les éléments ajoutés par la modification simplifiée n°2

En rouge barré : les éléments supprimés par la modification simplifiée n°2

En gras souligné : les éléments ajoutés suite aux avis des Personnes Publiques Associées et à la mise à disposition du dossier au public

1. Modification de l'article 11 des zones UA, UB et UC

Zone PLU	Objet	Ce que dit le PLU actuel	Proposition de modification dans PLU modifié	Documents du PLU à modifier
UA, UB, UC	Modifier l'article 11 des zones UA, UB et UC concernant les clôtures en limite de l'emprise publique	<u>Article 11.2.3. Clôtures, murs, portails</u> a) Principes généraux Conformément à l'article R.421-12, d), sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures. Les clôtures sont obligatoires. Le traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures : - o en évitant la multiplicité des matériaux, - en recherchant la simplicité des formes et des structures - o en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes. b) Dispositions générales En limite de l'emprise publique, sont uniquement autorisés : - Les haies d'essences locales, doivent être entretenue et rabattue à une hauteur maximale de 2mètres. Celles-ci peuvent être accompagnées d'un grillage devant respecter une hauteur maximale de 1,55mètres. Le thuya est interdit; - Les murs pleins, d'une hauteur maximale de 1.25mètres; - Les brises-vues, d'une hauteur maximale de 1.55mètres; - Les soubassements minéraux (mur bahut) d'une hauteur maximale de 60centimètres et surmontés soit de grilles, de bardage bois, d'une haie vive d'essence locale, ou de ferronneries lisses. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,55mètres.	<u>Article 11.2.3. Clôtures, murs, portails</u> a) Principes généraux Conformément à l'article R.421-12, d), sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures. Les clôtures sont obligatoires. Le traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures : - o en évitant la multiplicité des matériaux, - en recherchant la simplicité des formes et des structures - o en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes. Les matériaux bruts destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être enduits. b) Dispositions générales En limite de l'emprise publique, sont uniquement autorisés : - Les haies d'essences locales. Elles doivent être entretenues et rabattues à une hauteur maximale de 2mètres. Celles-ci peuvent être accompagnées d'un grillage devant respecter une hauteur maximale de 1,55mètres 1,80 mètres. Le thuya, le laurier palme et le cyprès de Leyland sont interdits ; - Les murs pleins, d'une hauteur maximale de 1.25mètres ; - Les brises-vues de conception rigide d'une hauteur maximale de 1,55mètres 1,80 mètres. Les brises vues souples, de type toiles ou canisses par exemple, ajoutés sur clôture sont interdits. - Les soubassements minéraux (mur bahut) d'une hauteur maximale de 60centimètres et surmontés soit de grilles, de bardage bois, d'une haie vive d'essence locale, ou de ferronneries lisses. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,55mètres.	4.1 Règlement écrit

		En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2mètres. Sont autorisées les mêmes formes de clôtures qu'en limite d'emprise publique, ainsi que les claustras de bois. Dans les secteurs concernés par un caractère inondable, les clôtures et portails ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux. Il est ainsi interdit d'implanter une clôture en mur plein qui serait perpendiculaire au sens d'écoulement des eaux. Les réfections à l'identique de clôtures existantes sont autorisées sous réserve de permettre l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.	Les soubassements d'une hauteur maximale de 50 cm et les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1,25 mètres sont autorisés. Dans le cas de clôtures composées de soubassements ou d'un mur bahut, la hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 mètres. <u>Des typologies de clôtures différentes peuvent être demandées par le gestionnaire de voirie pour des motifs de sécurité publique conformément à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.</u> En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2mètres. Sont autorisées les mêmes formes de clôtures qu'en limite d'emprise publique, ainsi que les claustras de bois. En limite séparative, la création d'un passage d'une hauteur de 8 cm minimum et d'une largeur de 20 centimètres minimum est exigé ponctuellement au ras du sol, pour le passage de la petite faune. Dans les secteurs concernés par un caractère inondable, les clôtures et portails ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux. Il est ainsi interdit d'implanter une clôture en mur plein qui serait perpendiculaire au sens d'écoulement des eaux. Les réfections à l'identique de clôtures existantes sont autorisées sous réserve de permettre l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.	
--	--	--	--	--

2. Modification de l'article 10 de la zone UB

Zone PLU	Objet	Ce que dit le PLU actuel	Proposition de modification dans PLU modifié	Documents du PLU à modifier
UB	Modifier l'article 10 de la zone UB concernant la hauteur des constructions	<u>Article 10.3 Dispositions particulières en zone UB et en secteur UBc :</u> La hauteur maximale en tout point des constructions est de 15 mètres au faîtage, 13 mètres à l'acrotère, et de 12 mètres à l'égout du toit. Dans le cas d'une construction avec toiture terrasse, la création d'un décroché en façade est autorisé sous réserve d'être au minimum de 3 mètres. Pour ces constructions, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction sera alors de 14 mètres.	<u>Article 10.3 Dispositions particulières en zone UB et en secteur UBc :</u> La hauteur maximale en tout point des constructions est de 15 mètres au faîtage, 13 mètres à l'acrotère, et de 12 mètres à l'égout du toit. La hauteur maximale en tout point des constructions est de 10 mètres au faîtage, 8 mètres à l'acrotère, et de 7 mètres à l'égout du toit. Dans le cas d'une construction avec toiture terrasse, la création d'un décroché en façade est autorisé sous réserve d'être au minimum de 3 mètres. Pour ces constructions, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction sera alors de 14 mètres.	4. Règlement écrit

La hauteur des constructions en zone UB est actuellement limitée à 15m au faîtage, 13m à l'acrotère, et 12m à l'égout. Ces hauteurs sont jugées trop importantes au regard des constructions existantes dans cette zone et celles adjacentes (majoritairement d'une hauteur limitée R+1 ou R+1+C). Il est ainsi proposé de limiter la hauteur à 10m au faîtage, 8m à l'acrotère et 7m à l'égout afin de mettre en cohérence le règlement avec l'environnement bâti déjà constitué dans cette zone. Cette modification permettra également d'uniformiser les hauteurs en zone UA, UB et UC (et se rapprocher des hauteurs qui sont à l'étude dans le projet de PLUi-HM).

3. Modification de l'article 1.3 des zones U

Zone PLU	Objet	Ce que dit le PLU actuel	Proposition de modification dans PLU modifié	Documents du PLU à modifier
Zones U	Mettre à jour les dispositions applicables en zone soumise à un risque de ruissellement des eaux pluviales et de débordement de cours	<u>Article U1 – Occupations et utilisations du sol interdites</u> 1.3 Sont interdits en zone soumise à un risque de ruissellement des eaux pluviales et de débordement de cours d'eau • Les clôtures dont le sous bassement est plein, implantées perpendiculairement à l'écoulement des eaux ; • Les constructions de type véranda, qui ne disposeraient pas d'un système de gestion des eaux pluviales adaptées.	<u>Article U1 – Occupations et utilisations du sol interdites</u> 1.3 Sont interdits en zone soumise à un risque de ruissellement des eaux pluviales et de débordement de cours d'eau • Les clôtures dont le sous bassement est plein, implantées perpendiculairement à l'écoulement des eaux ; • Les constructions de type véranda, qui ne disposeraient pas d'un système de gestion des eaux pluviales adaptées. 1.3a En zones inondables par ruissellement : <i>Afin d'éviter de générer de nouveaux risques, les axes de ruissellement et la zone inondable identifiés sur le zonage d'assainissement de Caen la mer doivent être laissés libres de tout aménagement susceptible de subir des dégradations du fait d'une inondation, ou de constituer un obstacle aux écoulements.</i> <i>Les règles suivantes s'appliquent le long des axes de ruissellement naturels (sur une largeur de 10 mètres de part et d'autre de chaque axe), et dans la zone inondable par ruissellement identifiés sur le zonage d'assainissement de Caen la mer :</i> • Toute construction et tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements et d'aggraver le risque inondation, ou de subir des dégradations du fait d'une inondation est interdite ; • Les murs bahuts et clôtures pleines sont interdites ; • Les sous-sols sont interdits ; 1.3b En zone d'inondation par débordement de cours d'eau : • Les murs bahuts et clôtures pleines y sont interdits ; • Les sous-sols sont interdits ;	4. Règlement écrit 5.b Plan des risques naturels et protection des captages en eau potable 6. Livret des annexes

L'article 1.3 du PLU en vigueur interdit en zone soumise à un risque de ruissellement des eaux pluviales et de débordement de cours d'eau :

- Les clôtures dont le sous bassement est plein, implantées perpendiculairement à l'écoulement des eaux ;
- Les constructions de type véranda, qui ne disposeraient pas d'un système de gestion des eaux pluviales adaptées.

Ces interdictions sont contraignantes et peu adaptées car elles s'appliquent sur un secteur identifié couvrant une majeure partie de la commune (voir plan 5.b du PLU en vigueur) et ne reposant sur aucune étude spécifique. De plus, cette disposition crée des difficultés lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme car il est notamment impossible pour les instructeurs de vérifier si le système de gestion des eaux pluviales est adapté pour les projets de vérandas.

Il est ainsi proposé les modifications suivantes dans le cadre de la présente procédure :

- **Modifications graphiques**

Il est proposé de mettre à jour les secteurs concernés par un aléa ruissellement et dans lesquelles des prescriptions spécifiques vont s'appliquer en s'appuyant sur le zonage d'assainissement de Caen la mer approuvé le 11 mai 2023. Ce zonage identifie en effet des axes de ruissellement et des zones inondables par ruissellement. Les deux planches de ce zonage concernant la commune de Démouville seront ajoutées en annexe du PLU et le secteur concerné par un risque d'inondation par ruissellement identifié sur le plan 5.b sera supprimé.

- **Modification du règlement écrit**

L'article 1.3 sera scindé en deux parties :

- Des dispositions concernant le risque ruissellement des eaux pluviales (1.3a)

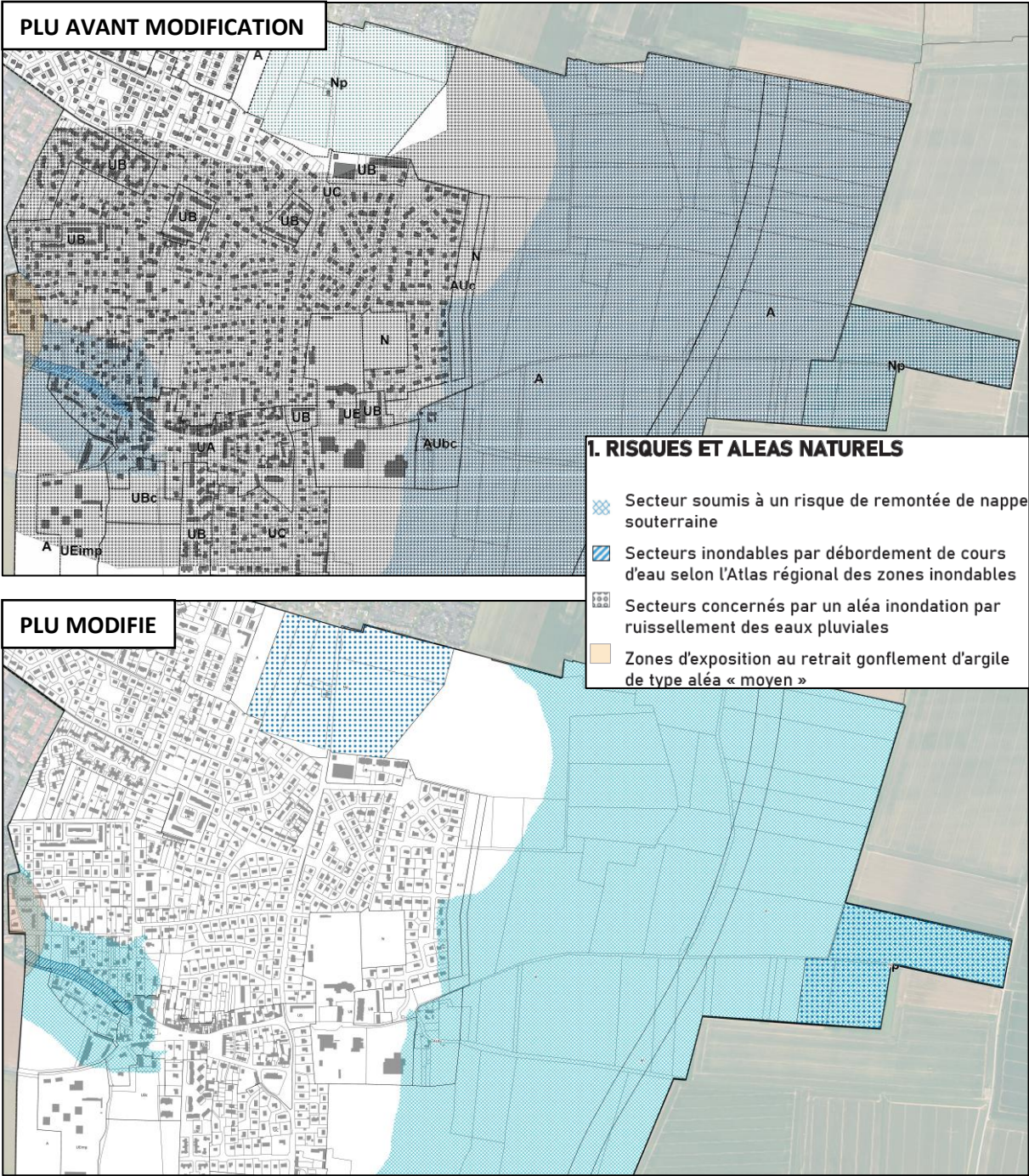
Les règles suivantes s'appliqueront le long des axes de ruissellement naturels (sur une largeur de 10 mètres de part et d'autre de chaque axe), et dans la zone inondable par ruissellement identifiés sur le zonage d'assainissement de Caen la mer :

- Toute construction et tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements et d'aggraver le risque inondation, ou de subir des dégradations du fait d'une inondation est interdite ;
- Les murs bahuts et clôtures pleines sont interdites ;
- Les sous-sols sont interdits ;

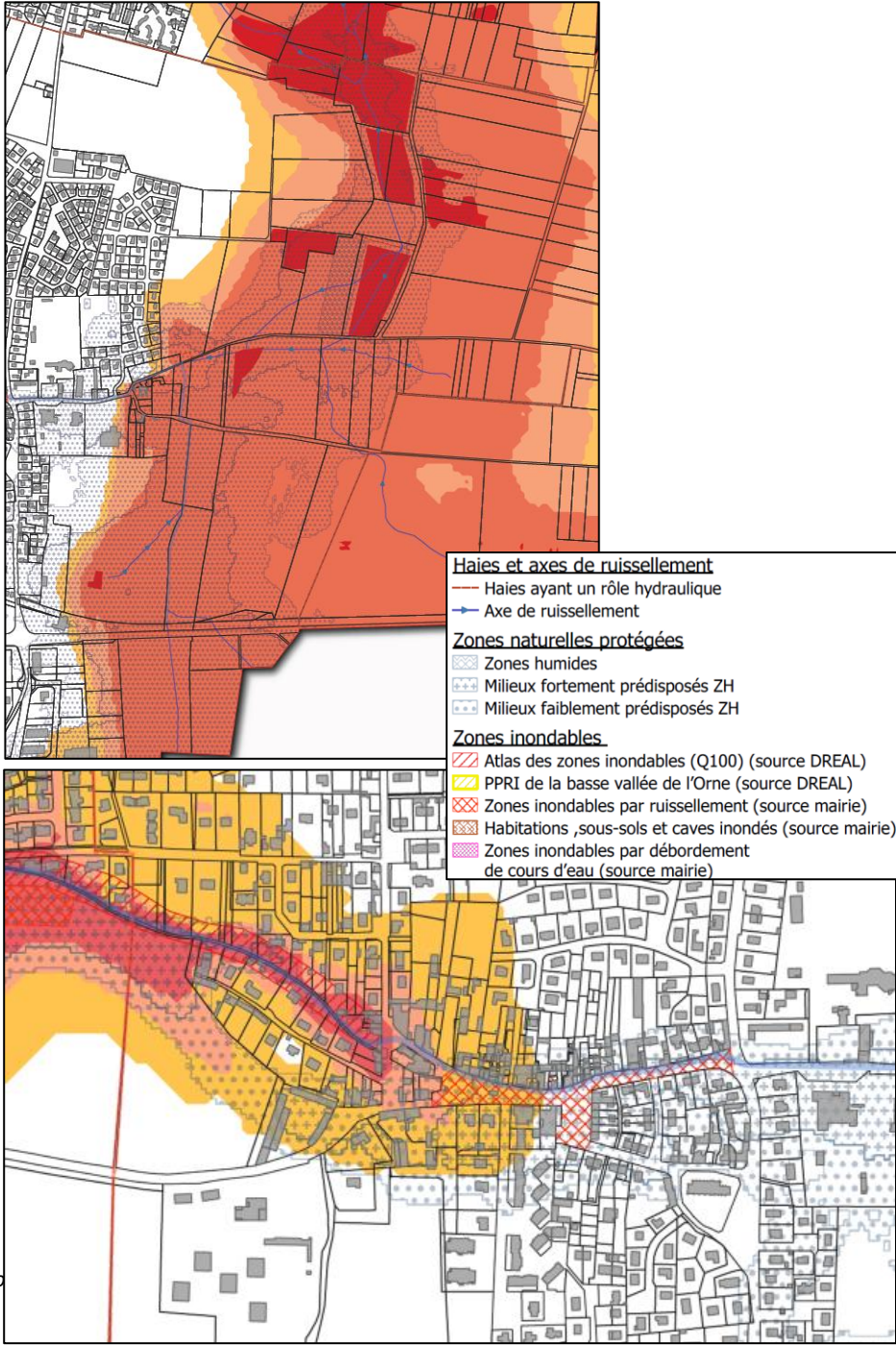
- Des dispositions concernant les secteurs inondables par débordement des cours d'eau (1.3b) identifiés sur le règlement graphique 5.b

Dans cette zone les murs bahuts, les clôtures pleines et les sous-sols sont interdits.

Extrait du plan des risques naturels et protection des captages en eau potable (5.b)



Extraits du plan de zonage assainissement de Caen la mer qui sera annexé au PLU



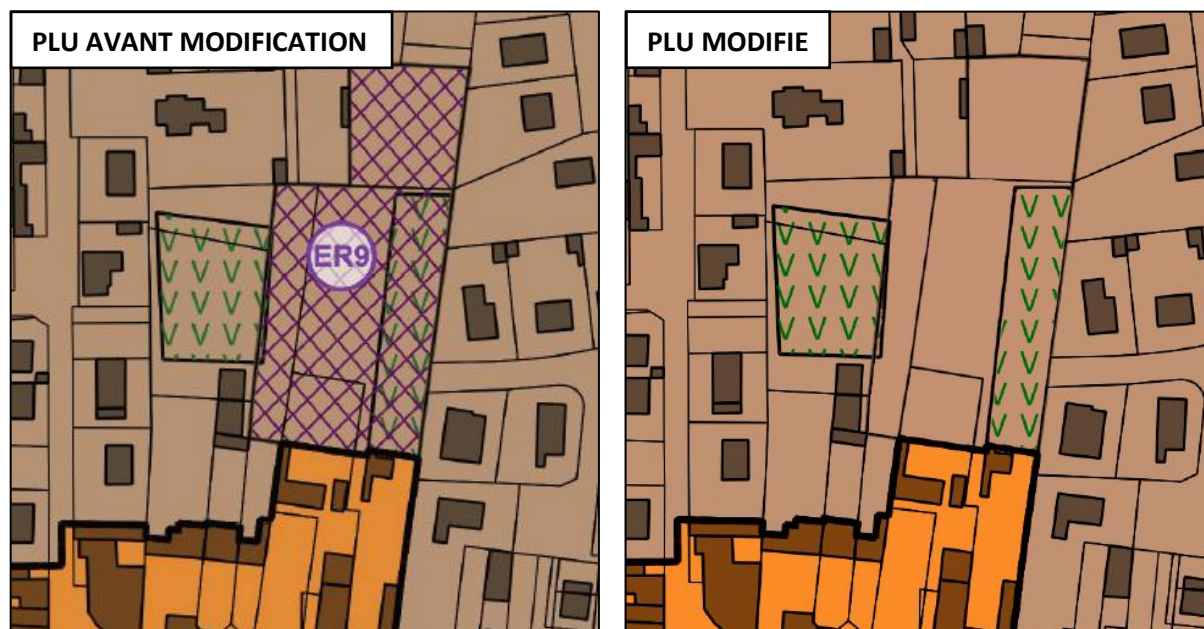
4. Mise à jour des emplacements réservés				
Zone PLU	Objet	Ce que dit le PLU actuel	Proposition de modification dans PLU modifié	Documents du PLU à modifier
1AU	Modifier l'intitulé de l'emplacement réservé n°8	Emplacement réservé n°8 : Aménagement d'infrastructures publiques et densification de logements (Bénéficiaire : Caen la mer : 4700m²)	Emplacement réservé n°8 : Aménagement d'infrastructures publiques et densification de logements publics sociaux (Bénéficiaire : Caen la mer : 4700m²)	4. Règlement écrit 5.a Zonage plan général
UC	Supprimer l'emplacement réservé n°9	Emplacement réservé n°9 : Densification de logements (Bénéficiaire : commune, 4950m²)	<i>Suppression de cet emplacement réservé</i>	4. Règlement écrit 5.a Zonage plan général

L'article L151-41 du code de l'urbanisme liste les destinations possibles des emplacements réservés délimités sur le règlement graphique. Ainsi, des emplacements réservés peuvent être institués pour la réalisation :

- de voies et ouvrages publics ;
- d'installations d'intérêt général ;
- d'espaces verts ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale,

L'emplacement réservé n°8 est actuellement prévu pour un « aménagement d'infrastructures publiques et densification de logements ». Il convient de compléter son intitulé afin privilégier le terme logements « sociaux ».

Par ailleurs, l'emplacement réservé n°9 était également prévu pour une densification de logements. Il est proposé dans le cadre de cette modification simplifiée de supprimer cet emplacement réservé. Cette parcelle sera couverte par une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) dans le cadre du PLUi-HM afin de définir des orientations plus précises en termes de programmation, d'accès ou de préservation des espaces verts. Cet outil est en effet plus adapté qu'un emplacement réservé afin de garantir un aménagement de qualité au sein de cette parcelle idéalement située, proche du centre bourg.



5. Modification de l'article 6 des zones UA, UB et UC

Zone PLU	Objet	Ce que dit le PLU actuel	Proposition de modification dans PLU modifié	Documents du PLU à modifier
UA, UB, UC	Modifier les dispositions de l'article 6 relatif aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zones UA, UB et UC	ARTICLE - U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES. 6.1 – Dispositions générales Pour l'unité foncière située à l'angle de deux rues, la règle générale s'applique au regard de chaque voie. Toutefois, dans le cas où la configuration parcellaire rend l'application de ces principes techniquement impossible, un recul supérieur pourra être autorisé à la condition qu'un mur de clôture assure la continuité bâtie. L'implantation de la construction doit dans tous les cas être adaptée à son environnement. Cas de parcelles en drapeau : les parcelles dites « en drapeau » dont la façade à l'alignement sur la voie ou emprise publique est constituée par le seul accès à la voie ou l'emprise ne sont pas concernées par l'alignement et le retrait d'alignement. 6.2 – Champ d'application Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place, ...). Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux. 6.3 Dispositions particulières en zone UA Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue. L'alignement des constructions peut se faire aussi bien en façade qu'en pignon mais devra dans tous les cas respecter le paysage bâti général du secteur concerné. Un retrait par rapport à la limite de l'emprise publique est possible lorsque la ou les constructions voisines observent elles aussi un recul par rapport à cette limite. L'implantation de la construction nouvelle devra alors se faire en alignement des constructions voisines. Ces règles s'appliquent pour les locaux accessoires (annexes) et pour les extensions des constructions existantes.	ARTICLE - U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES. 6.1 – Dispositions générales Pour l'unité foncière située à l'angle de deux rues, la règle générale s'applique au regard de chaque voie. Toutefois, dans le cas où la configuration parcellaire rend l'application de ces principes techniquement impossible, un recul supérieur pourra être autorisé à la condition qu'un mur de clôture assure la continuité bâtie. L'implantation de la construction doit dans tous les cas être adaptée à son environnement. Cas de parcelles en drapeau : les parcelles dites « en drapeau » dont la façade à l'alignement sur la voie ou emprise publique est constituée par le seul accès à la voie ou l'emprise ne sont pas concernées par l'alignement et le retrait d'alignement. 6.2 6.1 – Champ d'application Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place, ...). Lorsqu'une unité foncière est située à l'angle de deux rues, les dispositions du présent article s'appliquent au regard de chaque voie. Les règles exposées ci-dessus ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux. 6.3 6.2 Dispositions particulières en zone UA Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue. L'alignement des constructions peut se faire aussi bien en façade qu'en pignon mais devra dans tous les cas respecter le paysage bâti général du secteur concerné. Un retrait par rapport à la limite de l'emprise publique est possible lorsque la ou les constructions voisines observent elles aussi un recul par rapport à cette limite. L'implantation de la construction nouvelle devra alors se faire en alignement des constructions voisines. Ces règles s'appliquent pour les locaux accessoires (annexes) et pour les extensions des constructions existantes.	4. Règlement écrit

		Lorsqu'il existe un alignement de fait des constructions voisines existantes, même non mitoyennes, le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions nouvelles doivent respecter cet alignement. Cet alignement peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (mur formant clôture pleine, constructions annexes). Sur les parcelles de 150mètres² ou de superficie moindre, la façade à l'alignement doit représenter au moins 70% de la largeur de l'unité foncière donnant sur l'emprise publique. 6.4 Dispositions particulières en zone UB Lorsqu'une construction principale comprend entre ses murs un espace de stationnement de type garage, celle-ci est édifée en recul d'au moins 6 mètres par rapport à la limite de l'emprise public. En l'absence de local accessoire de type garage, les constructions principales dont la largeur ne dépasserait pas 80% de la façade du terrain donnant sur l'emprise publique doivent obligatoirement être alignées sur la limite de cette dernière. Toujours dans le cas d'une absence de local accessoire de type garage, un recul de 6mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique devra en revanche être observé pour l'implantation des constructions dont la largeur occupe 100% de la façade du terrain donnant sur l'emprise publique. L'implantation des locaux accessoires (annexes) de type garage devra se faire à travers un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.	Lorsqu'il existe un alignement de fait des constructions voisines existantes, même non mitoyennes, le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions nouvelles doivent respecter cet alignement. Cet alignement peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (mur formant clôture pleine, constructions annexes). Sur les parcelles de 150mètres² ou de superficie moindre, la façade à l'alignement doit représenter au moins 70% de la largeur de l'unité foncière donnant sur l'emprise publique. En fonction de l'implantation des constructions existantes voisines sur un même linéaire, les constructions et installations doivent être implantées soit : • à l'alignement • en recul. La distance de recul doit être équivalente à celle de la construction voisine existante Dans le cas où les constructions voisines existantes situées de part et d'autre de la nouvelle construction ne présentent pas le même recul, la nouvelle construction doit respecter le recul le moins important par rapport à l'alignement. Dans le cas où il n'existe pas de constructions voisines existantes, la nouvelle construction doit être implantée en recul avec un minimum de 5 mètres. 6.4 6.3 Dispositions particulières en zone UB Lorsqu'une construction principale comprend entre ses murs un espace de stationnement de type garage, celle-ci est édifée en recul d'au moins 6 mètres par rapport à la limite de l'emprise public. En l'absence de local accessoire de type garage, les constructions principales dont la largeur ne dépasserait pas 80% de la façade du terrain donnant sur l'emprise publique doivent obligatoirement être alignées sur la limite de cette dernière. Toujours dans le cas d'une absence de local accessoire de type garage, un recul de 6mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique devra en revanche être observé pour l'implantation des constructions dont la largeur occupe 100% de la façade du terrain donnant sur l'emprise publique. L'implantation des locaux accessoires (annexes) de type garage devra se faire à travers un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique. En fonction de l'implantation des constructions existantes voisines sur un même linéaire, les constructions et installations doivent soit : • Être implantées à l'alignement si au moins une des constructions voisines est implantée à l'alignement ; • Être implantées en recul avec une distance de recul qui doit être celle de la construction voisine existante. • Être implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement	
--	--	---	--	--

		6.5 Dispositions particulières en zone UC Lorsqu'une construction principale comprend entre ses murs un espace de stationnement de type garage, celle-ci peut être édifiée en recul d'au moins 6 mètres par rapport à la limite de l'emprise public. En l'absence de local accessoire de type garage, les constructions principales dont la largeur ne dépasserait pas 80% de la façade du terrain donnant sur l'emprise publique doivent obligatoirement être alignées sur la limite de cette dernière. Toujours dans le cas d'une absence de local accessoire de type garage, un recul de 6 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique devra en revanche être observé pour l'implantation des constructions dont la largeur occupe un espace supérieur à 80% de la façade du terrain donnant sur l'emprise publique. L'implantation des locaux accessoires (annexes) de type garage devra se faire à travers un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.	Dans le cas où les constructions voisines existantes situées de part et d'autre de la nouvelle construction ne présentent pas le même recul, la nouvelle construction ou installation doit respecter a minima le recul le moins important par rapport à l'alignement. Dans le cas où il n'existe pas de constructions voisines existantes, la nouvelle construction ou installation doit être implantée en recul avec un minimum de 5 mètres. 6.5 6.4 Dispositions particulières en zone UC Lorsqu'une construction principale comprend entre ses murs un espace de stationnement de type garage, celle-ci peut être édifiée en recul d'au moins 6 mètres par rapport à la limite de l'emprise public. En l'absence de local accessoire de type garage, les constructions principales dont la largeur ne dépasserait pas 80% de la façade du terrain donnant sur l'emprise publique doivent obligatoirement être alignées sur la limite de cette dernière. Toujours dans le cas d'une absence de local accessoire de type garage, un recul de 6 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique devra en revanche être observé pour l'implantation des constructions dont la largeur occupe un espace supérieur à 80% de la façade du terrain donnant sur l'emprise publique. L'implantation des locaux accessoires (annexes) de type garage devra se faire à travers un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique. En fonction de l'implantation des constructions existantes voisines sur un même linéaire, les constructions et installations doivent soit : • Être implantées à l'alignement si au moins une des constructions voisines est implantée à l'alignement ; • Être implantées en recul avec une distance de recul qui doit être celle de la construction voisine existante. • Être implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement Dans le cas où les constructions voisines existantes situées de part et d'autre de la nouvelle construction ne présentent pas le même recul, la nouvelle construction ou installation doit respecter a minima le recul le moins important par rapport à l'alignement. Dans le cas où il n'existe pas de constructions voisines existantes, la nouvelle construction ou installation doit être implantée en recul avec un minimum de 5 mètres.	
--	--	---	--	--

L'article 6 régleme l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Pour les zones UA, UB et UC, il est apparu que la rédaction de cet article n'était pas assez claire pour le pétitionnaire et source de différences d'interprétations lors de l'instruction de demandes d'autorisation d'urbanisme. Il est ainsi proposé de modifier cet article en reprenant la rédaction proposée dans le cadre des études sur le PLUi-HM en cours d'élaboration.

6. Ajouter une règle dans les dispositions générales

Zone PLU	Objet	Ce que dit le PLU actuel	Proposition de modification dans PLU modifié	Documents du PLU à modifier
Toutes les zones	Ajouter une règle 10 dans les dispositions générales concernant les travaux d'isolation thermique par l'extérieur	<i>Les dispositions générales en préambule du règlement écrit prévoient 9 règles applicables sur l'ensemble du territoire communal.</i>	<u>Règle 10 : Isolation thermique par l'extérieur (ITE)</u> Une modulation de 50 cm maximum des marges de recul ou de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux voies, limites séparatives et entre les constructions sur une même unité foncière du présent règlement peut être autorisée pour les constructions existantes si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur. Toute isolation débordant au-delà des limites séparatives ou en saillie de l'alignement est interdite, sauf accord des parties.	4. Règlement écrit

La rédaction actuelle du PLU empêche toute réalisation d'isolation thermique par l'extérieur lorsque la construction existante se situe au niveau du retrait ou du recul imposé par le règlement. Il est proposé de rajouter une disposition qui permettrait de s'exonérer des règles des articles 6, 7 et 8 (dans la limite de 50cm) lorsqu'il s'agit de travaux d'isolation thermique par l'extérieur pour les constructions existantes. Il est également précisé que toute isolation débordant au-delà des limites séparatives ou en saillie de l'alignement est interdite, sauf accord des parties. Cette modification serait ajoutée dans les dispositions générales et s'appliquerait donc dans toutes les zones.

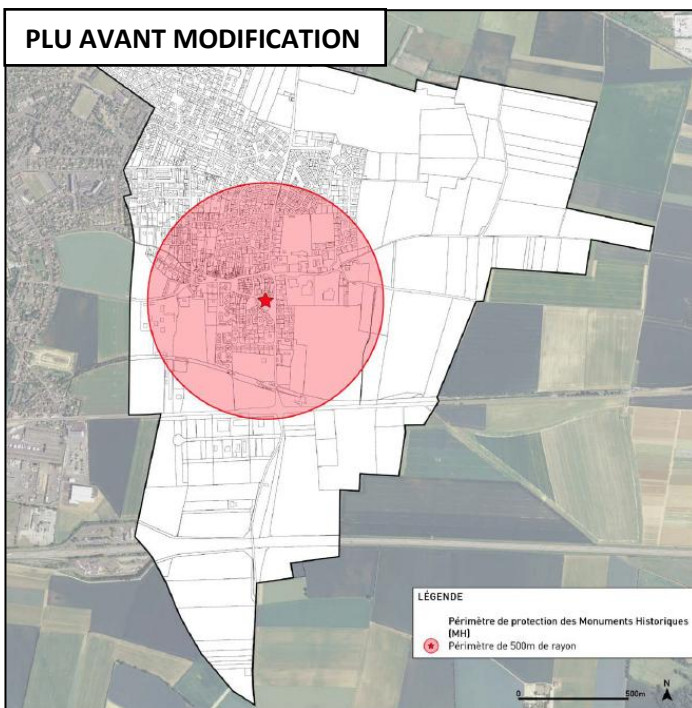
7.a Mise à jour du livret des annexes

Zone PLU	Objet	Ce que dit le PLU actuel	Proposition de modification dans PLU modifié	Documents du PLU à modifier
Toutes les zones	Mettre à jour le livret des annexes en ajoutant le périmètre délimité des abords autour de l'église de Démouville créé par arrêté préfectoral	Le livret des annexes identifie un périmètre de 500m autour de l'église de Démouville.	Le livret des annexes est mis à jour avec l'intégration du périmètre délimité des abords remplaçant le périmètre de 500m autour de l'église de Démouville.	6. Livret des annexes

La pièce 6 du PLU (livret des annexes) regroupe les servitudes d'utilité publique, les plans des aléas relatifs aux risques d'inondation et les annexes sanitaires.

Il figure en page 15 de ce document le périmètre de protection de 500m autour du monument historique (église de Démouville). Ce périmètre a été remplacé par un périmètre délimité des abords créé par arrêté préfectoral (n°UDAP14 -2023 – 0001) du 30 octobre 2023. Ce périmètre délimité qui a fait l'objet d'une enquête publique unique avec la dernière modification du PLU figure bien sur le plan de zonage mais pas dans le livret des annexes. Il est ainsi proposé d'ajouter l'arrêté préfectoral dans le livret des annexes.

PLU AVANT MODIFICATION



PLU MODIFIÉ

Intégration de l'arrêté préfectoral dans le livret des annexes

PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE
Albert
Eglise
Démouville

Direction régionale
des affaires culturelles
de Normandie

Arrêté n° UDAP14 - 2023 - 0001 portant modification du périmètre de protection autour de l'église de Démouville sur le territoire de la commune de Démouville

Le Préfet de la région Normandie, Préfet de la Seine-Maritime
 Chevalier de la Légion d'honneur
 Officier de l'Ordre National du Mérite

- VU le Code de l'environnement, notamment son article L. 123-1 ;
- VU le Code du patrimoine, notamment ses articles L. 621-30 à L. 621-32 et R. 621-92 à R. 621-95 ;
- VU le Code de l'urbanisme, notamment son article R. 132-2 ;
- VU le décret du Président de la République en date du 11 janvier 2023 portant nomination de Monsieur Jean-Benoît ALBERTINI en qualité de Préfet de la région Normandie, Préfet de la Seine-Maritime ;
- VU l'arrêté de la Première ministre et du Ministre de l'intérieur et des Outre-mer en date du 7 avril 2023 portant nomination de Monsieur Philippe LERATRE en qualité de Secrétaire général pour les affaires régionales de Normandie ;
- VU l'arrêté n° SGAR 23-123 du 2 octobre 2023 portant délégation de signature à Monsieur Philippe LERATRE, Secrétaire général pour les affaires régionales de Normandie, en matière d'activités et d'ordonnancement secondaire ;
- VU l'arrêté du 4 octobre 1932 portant inscription au titre des monuments historiques de l'église de Démouville, en totalité ;
- VU l'emprise des abords de l'église de Cuverville, inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 13 avril 1933, sur la commune de Démouville ;
- VU le projet de périmètre délimité des abords (PDA) de l'église de Démouville, réalisé par l'architecte des Bâtiments de France ;
- VU la compétence « plan local d'urbanisme » transférée à la communauté urbaine de Caen la mer au 1^{er} janvier 2019 ;
- VU la délibération du conseil municipal de Démouville du 5 juillet 2021 donnant un avis favorable à la création du périmètre délimité des abords ;
- VU l'arrêté n° A-2023-047 du Président de la communauté urbaine de Caen la mer du 30 mai 2023 ordonnant le mise à l'enquête publique du 15 juin 2023 au 17 juillet 2023 du projet d'élaboration du plan local d'urbanisme communal et de création du périmètre délimité des abords de l'église de Démouville et de l'emprise de l'église de Cuverville sur la commune de Démouville ;
- VU le résultat de la consultation des propriétaires des monuments historiques concernés ;
- VU le rapport et l'avis favorable sans réserve ni recommandation du commissaire enquêteur remis le 3 août 2023 ;
- VU la délibération du conseil municipal de Démouville en date du 11 septembre 2023 donnant un accord à la création du périmètre délimité des abords de l'église de Démouville et à la suppression des abords de l'église de Cuverville sur la commune de Démouville ;
- VU la délibération de la communauté urbaine de Caen la mer en date du 28 septembre 2023 donnant un accord à la création du périmètre délimité des abords de l'église de Démouville et à la suppression

Direction régionale des affaires culturelles de Normandie - 13 bis, rue Saint-Ouen 14052 Caen Cedex 4
 Tél. 02 31 38 39 40 <https://www.culture.gouv.fr/Region/DRAC-Normandie>

des abords de l'église de Cuverville sur la commune de Démouville ;

Considérant que la création d'un périmètre délimité des abords permet de désigner des immeubles ou des ensembles paysagers qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent contribuant à leur conservation et leur mise en valeur ;

Sur proposition de la directrice régionale des affaires culturelles de Normandie ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : Le périmètre délimité des abords de l'église de Démouville, protégée au titre des monuments historiques par inscription depuis le 12 avril 1932, sise sur le territoire de la commune de Démouville, est créé selon le plan joint en annexe (zone en bleu). Le tracé plein y figurant devient le nouveau périmètre délimité des abords de ce monument historique.

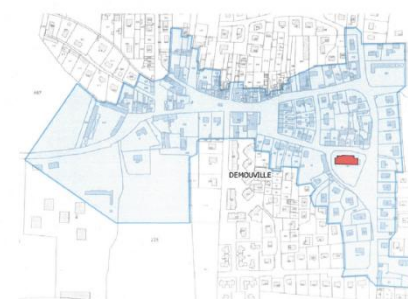
L'emprise des abords de l'église de Cuverville, créant une emprise sur la commune de Démouville, est supprimée.

Article 2 : Le Secrétaire général pour les affaires régionales de Normandie, la Directrice régionale des affaires culturelles de Normandie, le Chef de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Calvados sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la région Normandie.

Fait à Rouen, le 30 octobre 2023

Pour le Préfet et par délégation,
 Le Secrétaire général pour les
 affaires régionales
Philippe LERATRE

Périmètre délimité des abords (PDA) de l'église de Démouville



Le périmètre délimité des abords, concerné par le présent arrêté, correspond à la zone en bleu.

Direction régionale des affaires culturelles de Normandie - 13 bis, rue Saint-Ouen 14052 Caen Cedex 4
 Tél. 02 31 38 39 40 <https://www.culture.gouv.fr/Region/DRAC-Normandie>

Direction régionale des affaires culturelles de Normandie - 13 bis, rue Saint-Ouen 14052 Caen Cedex 4
 Tél. 02 31 38 39 40 <https://www.culture.gouv.fr/Region/DRAC-Normandie>

7.b Mise à jour du livret des annexes

Zone PLU	Objet	Ce que dit le PLU actuel	Proposition de modification dans PLU modifié	Documents du PLU à modifier
Toutes les zones	Mettre à jour le livret des annexes en annexant la délibération du conseil municipal instaurant l'obligation de dépôt d'un permis de démolir et l'obligation de dépôt d'une déclaration préalable à l'édification d'une clôture sur le territoire de la commune	La délibération n'est pas annexée au PLU	Le livret des annexes est mis à jour avec l'intégration de la délibération du conseil municipal instaurant l'obligation de dépôt d'un permis de démolir et l'obligation de dépôt d'une déclaration préalable à l'édification d'une clôture sur le territoire de la commune	6. Livret des annexes

Le conseil municipal de Démouville a par délibération en date du 18 octobre 2015 instauré l'obligation de dépôt d'un permis de démolir et l'obligation de dépôt d'une déclaration préalable à l'édification d'une clôture sur le territoire de la commune. Conformément à l'article R151-52 du code de l'urbanisme, cette délibération doit figurer en annexe du Plan Local d'Urbanisme, ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent. Cette présente modification simplifiée est donc l'occasion d'annexer la délibération en question.

7.c Mise à jour du livret des annexes

Zone PLU	Objet	Ce que dit le PLU actuel	Proposition de modification dans PLU modifié	Documents du PLU à modifier
<u>Toutes les zones</u>	<u>Mettre à jour le livret des annexes en y ajoutant la carte des sites archéologiques connus au 21/10/2025 (suite à l'avis des Personnes Publiques Associées)</u>	<u>Les annexes du PLU ne mentionnent aucune carte des sites archéologiques connus pour la commune de Démouville</u>	<u>Une carte recensant les sites archéologiques connus au 21/10/2025 est ajoutée</u>	<u>6. Livret des annexes</u>