



Département de la Manche

Commune de
Hauteville-sur-Mer

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

SIEGE

210 Rue Alexis de Tocqueville

Parc d'Activités du Golf

50 000 SAINT LO

Tel 02 33 75 62 40

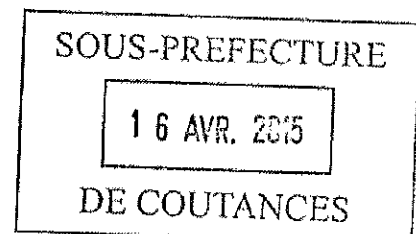
Fax 02 33 75 62 47

✉ contact@planis.fr

www.planis.fr

Notice de présentation

Dossier pour « Notification aux personnes publiques associées » et « Mise à disposition du public »	
---	--



SOMMAIRE

1 – HISTORIQUE DU PLU	3
2 - OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET EXPOSE DES MOTIFS.....	4
2.1 Article Ub 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies.....	4
2.2 Article Ub 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres.....	6
3 – PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS	8
ANNEXE.....	10
Règlement modifié de la zone UB	10

1 – HISTORIQUE DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Hauteville-sur-Mer a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 août 2004.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune, s'articule autour de cinq orientations majeures :

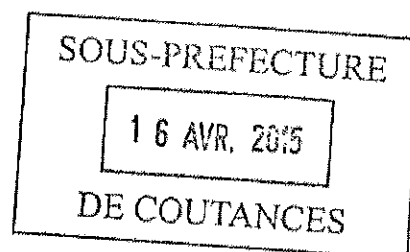
- Permettre et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbanistique,
- Organiser l'évolution du réseau de voies,
- Repenser les équipements communaux,
- Préserver le patrimoine naturel, agricole ou paysager,
- Prendre en compte les risques naturels.

Ce document d'urbanisme a fait l'objet d'une modification, qui a été approuvée le 17 juillet 2007. Elle visait à la fois à favoriser une densification de terrains situés à Hauteville-Plage (passage de UC à UB), ouvrir à l'urbanisation des parcelles du bourg (passage de 2AU en 1AU), modifier le règlement pour permettre la construction d'un centre de loisirs intercommunal et l'évolution des sièges d'exploitation agricole, définir un emplacement réservé pour un chemin piétonnier.

Suite à différents projets et désagrèments, la commune souhaite aujourd'hui modifier son PLU dans la perspective d'autoriser sur Hauteville-Plage (secteur UB) :

- La reconstruction de bâtiments aux lieux et places de l'existant,
- La réduction des distances d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.

Considérant ainsi que les ajustements envisagés au PLU ne portent pas atteinte aux orientations du PADD, qu'elles ne concernent que le règlement écrit de la zone UB, sans pour autant augmenter substantiellement les possibilités de construire, la commune de Hauteville-sur-Mer a décidé de procéder à une modification simplifiée de son document d'urbanisme par délibération du Conseil Municipal du 13 février 2015.



2 - OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET EXPOSE DES MOTIFS

Le conseil municipal de Hauteville-sur-Mer a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée de son PLU dans la perspective d'ajuster le règlement de la zone UB du PLU.

La zone UB correspond aux anciens lotissements de Hauteville-Plage : il s'agit d'extensions pavillonnaires relativement denses. Elle peut accueillir, outre de l'habitat, les activités qui ne sont pas incompatible avec sa vocation résidentielle (commerces, services, artisans,...).

Alors que la commune est de plus en plus confrontée à des demandes de propriétaires souhaitant construire des annexes, rénover ou reconstruire des bâtiments, la formulation du règlement n'a pas été suffisamment pensée pour permettre la mobilisation de l'espace urbanisable.

Le conseil municipal de Hauteville-sur-Mer souhaite :

- Permettre la reconstruction de bâtiments ou d'ouvrages aux lieux et place de l'existant, alors que l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies ne le permet que suite à un sinistre ;
- Réduire les distances d'implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière (article 8).

2.1 ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

2.1.1 Règlement actuel du PLU

« Les constructions respectent les marges de recul portées au plan de zonage, soit en particulier :

- $D \geq 10\text{m}$ le long du bord de mer (Rue Gabriel Lemesle),
- $D \geq 5\text{m}$ le long de l'Avenue du Sud,
- $D \geq 4\text{m}$ le long des autres voies, perpendiculaires au bord de mer.

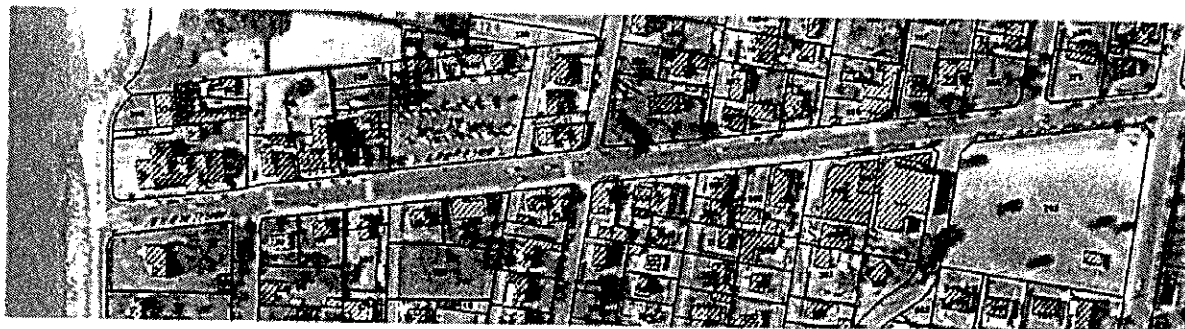
En l'absence d'indications au plan, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure,
- ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général. »

2.1.2 Problématique rencontrée

Sur Hauteville-Plage, plusieurs constructions existantes situées sur des voies perpendiculaires à la mer sont implantées en limite de l'emprise publique ; C'est le cas notamment de commerces avenue de l'Aumesle.



Alors que certaines vérandas et baies vitrées en bord de voie ont fait l'objet d'actes de vandalisme, le règlement actuel du PLU pose des problèmes d'interprétation pour des projets de reconstruction de ces dernières.

En effet, les dispositions du PLU :

- imposent en l'état un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies, ce qui est interprété par les services de l'Etat comme un recul à observer par rapport à la chaussée et au trottoir (voie routière et piétonne).
- limitent les dérogations possibles, notamment à la reconstruction après sinistre, ce qui n'est pas le cas pour les dégradations constatées.

Considérant notamment les enjeux de conserver des commerces viables sur Hauteville-Plage, mais aussi d'urbanisation et de paysage, en autorisant une concentration de l'urbanisation tout en préservant des vues, il est proposé de revoir l'article 6 de la zone UB.

2.1.3 Proposition de modification du règlement du PLU

Les constructions respectent les marges de recul portées au plan de zonage, soit en particulier :

- $D \geq 10m$ le long du bord de mer (Rue Gabriel Lemesle),
- $D \geq 5m$ le long de l'Avenue du Sud,
- $D \geq 4m$ le long des autres voies, perpendiculaires au bord de mer.

En l'absence d'indications au plan, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, **ni aux constructions existantes**,
- ni aux équipements d'infrastructure,
- ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

2.2 ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

2.2.1 Règlement actuel du PLU

« La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel. Elle ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique après sinistre. »

2.2.2 Problématique rencontrée

Les parcelles dédiées à l'habitat sur Hauteville-Plage sont pour la plupart de relativement faible taille pour un bâti qui reste essentiellement pavillonnaire : en moyenne moins de 400 m², avec des terrains dont souvent un des côtés mesure moins de 20 mètres de large.



Cette configuration n'est pas sans poser problème pour les particuliers qui envisagent la réalisation d'annexes sur leur terrain, alors que les dispositions du PLU imposent proportionnellement des distances d'implantation relativement importantes entre leur bâti.

La commune a ainsi connaissance de plusieurs projets de garages qui ne peuvent être édifiés sur les parcelles des habitations compte-tenu de la distance de recul de 4 mètres qui doit être observé par rapport à ces dernières.

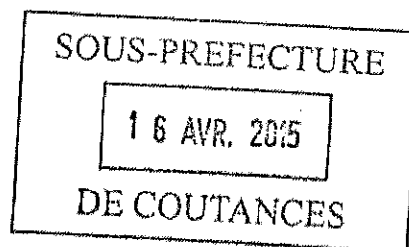
En vue de favoriser la réalisation de ces garages ou annexes, il est proposé de réduire à 3 mètres la distance d'implantation entre les constructions sur une même unité foncière, sachant qu'elle peut déjà être réduite à 2 mètres lorsque les façades en vis à vis ne présentent pas de baie principale.

Il est à noter que l'article 8, relatif à l'implantation des constructions sur une même propriété, peut ne pas être réglementé. Pour autant, il semble pertinent de maintenir une distance suffisante (passage d'un véhicule, visibilité au travers de baie), notamment au regard de potentielles divisions foncières ultérieures.

2.3.3 Proposition de modification du règlement du PLU

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 3m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieur à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel. Elle ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.



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 les dispositions de la zone UB, 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 modifications envisagées du règlement écrit la zone UB ne portent aucunement sur les orientations du PADD, et ne concernent ni les zones Agricoles, Naturelles, ni un Espace Boisé Classé. En permettant le maintien de l'implantation des constructions existantes et en diminuant légèrement les distances d'implantations entre les constructions sur une même unité foncière, les ajustements ne viennent pas réduire une protection édictée en raison de risques de nuisances, ni de la qualité du site et des paysages.

En outre, les ajustements proposés s'inscrivent dans les dispositions du SCOT du Pays de Coutances qui définit Hauteville-Plage en tant que Pôle de Développement Littoral et y favorise une densification du tissu urbain existant.

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 du règlement de la zone UB n'affectent pas les points 2 et 3 ci-dessus. Le fait de permettre le maintien de constructions existantes et de réduire les distances d'implantation entre le bâti sur une même unité foncière n'entraînent pas une majoration possible de plus de 20% des possibilités de construction en zone UB. Qui plus est, l'article 9 régissant l'emprise au sol des constructions reste inchangé.

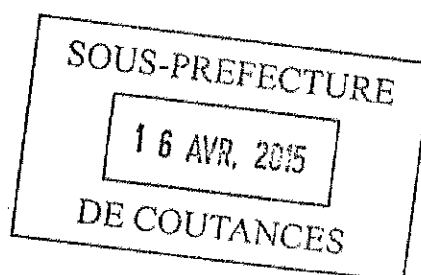
Cette modification simplifiée du PLU de Hauteville-sur-Mer se traduira dans les faits pour le document d'urbanisme en vigueur par un ajustement du règlement écrit. L'extrait du règlement annexé à la présente notification se substituera au règlement actuellement en vigueur pour la zone UB.

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**REGLEMENT MODIFIE DE LA ZONE UB**

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB comprend les extensions pavillonnaires les plus denses de la commune, correspondant aux lotissements les plus anciens de Hauteville-plage. Elle est destinée à recevoir outre l'habitat et l'habitat de loisirs, les activités qui en sont le complément normal.

Article UB.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les nouvelles constructions à usage industriel ou agricole,
- les nouvelles constructions usage agricole, à l'exception de celles qui seraient insérées au sein d'un siège agricole existant, sous réserve des dispositions de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et du règlement sanitaire départemental,
- les entrepôts commerciaux non liés à un commerce de vente au détail,
- les constructions destinées à des activités susceptibles de produire des nuisances incompatibles avec la présence d'habitat,
- les carrières, affouillement et exhaussement de sol, à l'exception de ceux qui sont nécessaires aux équipements d'infrastructure, ou qui permettent de situer les constructions au-dessus du niveau de la nappe phréatique hivernale,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés,
- les abris de fortune,
- le stationnement de plus de trois mois des caravanes,
- tout hébergement léger de loisir, terrains de camping ou de caravaning.

Article UB.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les établissements à vocations artisanale, ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve qu'elles soient par leur destination, liées et compatibles avec les activités urbaines et la présence d'habitat.

L'aménagement ou l'extension des installations existantes, classées pour la protection de l'environnement ou susceptibles de le devenir, est autorisé sous réserve qu'ils ne supposent pas l'augmentation des risques et nuisances sur les constructions résidentielles voisines.

Les exhaussements de sol permettant de situer les constructions au-dessus du niveau de la nappe phréatique hivernale sont autorisés dès lors que des dispositions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage (limitation de la pente des talus, plantations, etc...)

Article UB.3 Conditions de desserte et d'accès**I – ACCES :**

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.
- la disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.
- lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

II – VOIRIE :

- les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- les voies en impasse ne pourront desservir plus de 20 logements et 2000m² de SHON.
Elles seront aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.
- le raccordement de la voirie de lotissements ou de groupes d'habitations, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës sera imposé pour assurer la continuité des voies et cheminements existants ou futurs.
- les voies seront aménagées de façon à limiter l'imperméabilisation des terrains : on privilégiera la réalisation de bas-côté en herbe, d'aire de stationnement non-recouvertes, etc...

Article UB.4 Conditions de desserte par les réseaux

I – EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

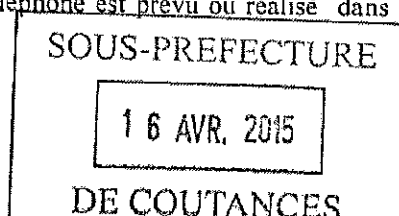
II – ASSAINISSEMENT :

- a) Eaux usées : Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelles.
- b) Eaux pluviales : Toutes dispositions seront prises de façon à limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains ; les eaux de toitures seront directement infiltrées sur la parcelle. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur-déshuileur, etc...) seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

III – ELECTRICITE - TELEPHONE :

Dès lors que l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

PLANIS



Article UB.5 Superficie minimale des terrains

Néant.

Article UB.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions respectent les marges de recul portées au plan de zonage, soit en particulier :

- $D \geq 10\text{m}$ le long du bord de mer (Rue Gabriel Lemesle),
- $D \geq 5\text{m}$ le long de l'Avenue du Sud,
- $D \geq 4\text{m}$ le long des autres voies, perpendiculaires au bord de mer.

En l'absence d'indications au plan, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux constructions existantes,
- ni aux équipements d'infrastructure,
- ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article UB.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés soit à une distance de celle-ci au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4m.

L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle n'entraîne pas la réduction de la distance existante par rapport à la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article UB.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 3m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieur à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel. Elle ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

Article UB.9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage de commerce, d'artisanat, de service ou destinées à des équipements collectifs ne doit pas excéder 75% de la superficie totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol des autres constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article UB.10 Hauteur des constructions

Les constructions comprendront au maximum 2 niveaux droits et des combles, dans lesquels il ne pourra être aménagé plus d'un niveau habitable.

Leur hauteur au faitage restera inférieure à 10 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

La réalisation de sous-sol est interdite pour toute construction située à l'Ouest du Canal du Passevin.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article UB.11 Aspect extérieur

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, implantation, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toutes nouvelles constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

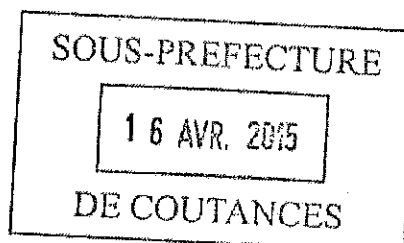
Annexes :

Leur architecture et leurs matériaux devront être harmonieux avec ceux de la construction principale ; les annexes à une seule pente ne sont autorisées qu'en appui à une construction existante (sur la même propriété ou sur la propriété riveraine).

La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

Sont interdits :

- Les constructions type « chalets » recouvertes de bardage de bois vernis.
- Les soubassements d'une hauteur supérieure à 0,80m par rapport au terrain naturel avant travaux.



Matériaux et couleurs :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région et en particulier avec la pierre de Montmartin.

La couleur des enduits sera choisie dans le respect de la palette de couleurs déposée à la mairie. Ainsi, on privilégie l'emploi d'enduits de couleur, sable, blanc cassé, jaune clair, beige, greige ou gris. Des nuances plus claires ou plus foncées pourront être associées pour la mise en valeur des ouvertures.

L'emploi d'enduits ocre, saumon, vert ou rose est interdit.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse. L'emploi de bardage d'ardoise ou de bois naturel (non-vernis) est autorisé.

Toitures et couvertures

Les toitures avec combles sont principalement composées de deux pans symétriques.

Pour les constructions à usage d'habitation, ces pentes sont comprises entre 30 et 55°.

Des pentes et formes différentes sont autorisées pour permettre le raccordement à des toitures existantes, ou pour la réalisation d'équipements publics.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour la couverture des annexes, appentis et extensions. Elles auront une pente au moins égale à 30°.

Les toitures sont couvertes d'ardoises ou de tout matériau de même aspect et couleur.

L'emploi du zinc est autorisé.

Clôtures :

Les clôtures sont réalisées de façon à ne pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies. Leur hauteur restera inférieure à 1,80m.

Les murs traditionnels en pierre doivent être conservés et restaurés. Des accès peuvent y être aménagés.

Elles sont constituées soit :

- de murs : ils sont réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents ; sinon ils doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse, harmonieux avec celui des façades, et comprendre un chaperon ;
Sur rue leur hauteur est limitée à 0,60m.
- de haies vives d'essences locales ou résistantes aux embruns marins, doublées ou non de grillage.
- de clôtures type « lisses normandes » composées d'éléments blancs verticaux ou horizontaux.
ou de leur combinaison.

Article UB.12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Il est en particulier exigé :

Constructions à usage d'habitations collectives :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON,

Constructions à usage d'habitations individuelles :

- 2 places stationnement par logement,

Constructions à usage de bureaux, commerces ou services :

- une aire de stationnement dont la surface sera au moins égale à 60% de la SHON.

Constructions à usage hôtelier :

- 1 place stationnement par chambre.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ses obligations, les dispositions de l'article R421-3 du Code de l'urbanisme s'appliqueront.

Article UB.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales ou d'essences résistantes aux embruns marins.

L'emploi de thuya est interdit pour la réalisation des clôtures sur rue.

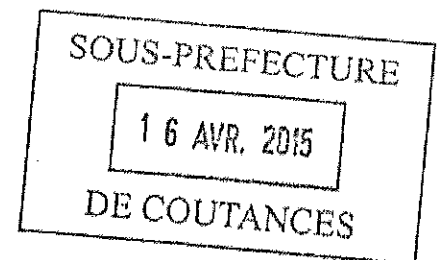
Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales, doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 25% de la superficie totale de la parcelle.

Les lotissements et groupes d'habitation recevront un espace vert commun au moins égal à 10% de la superficie de l'opération. Il sera aménagé et planté d'arbres et ne pourra recevoir d'aires de stationnement.

Article UB.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Néant.



DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Commune de Hauteville-sur-Mer

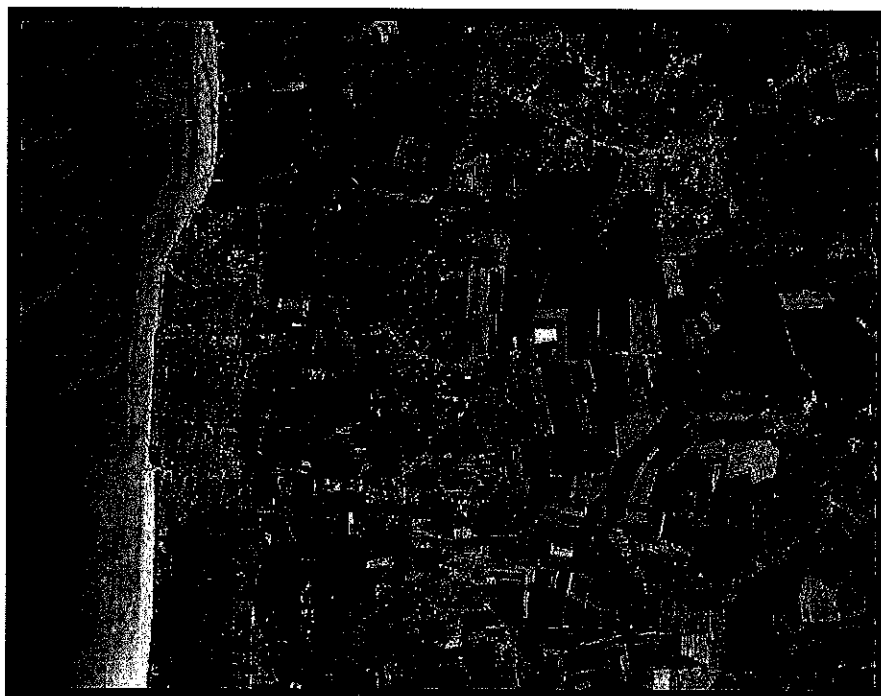
P.O.S. initial approuvé le 25 septembre 1979

Révision n°1 approuvée le 19 octobre 1990

Modification n°1 approuvée le 22 février 1995

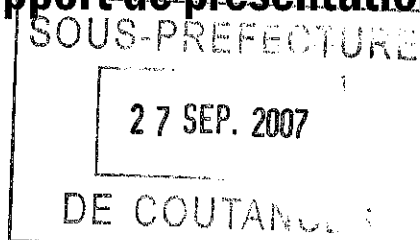
Modification n°2 approuvée le 16 octobre 1995

Révision n°2 et transformation en PLU approuvée le 27 août 2004



Modification du P.L.U.

► 1- Rapport de présentation



Modification du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du : 17 JUIL. 2007

LE MAIRE
Patrick HELAINE



PLANIS

Aménagement • Environnement • Urbanisme

210, rue Alexis de Tocqueville

Zone d'Activités du Golf

50 000 St LO

Tél. : 02-33-75-62-52

Fax. : 02-33-75-62-47

E-mail : contact@planis.fr

SOMMAIRE

1 – Historique	2
2 – Objets de la modification.....	3
3 – Justification et modifications apportées	3
3.1- Autoriser une densité de construction plus importante dans un quartier de Hauteville-Plage.....	4
3.2- Ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU située en continuité du bourg de Hauteville-sur-Mer	4
3.3- Autoriser la construction d'un centre de loisirs intercommunal en entrée de village à Hauteville-Plage.....	5
3.4- Assurer la pérennité des sièges d'exploitation agricole présents (existants en secteur Na)	6
3.5- Poursuivre un itinéraire piétonnier le long du canal de Passevin en rejoignant un chemin existant pédestre.....	7
4 – Procédure	14

1 – Historique

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) de la commune de Hauteville-sur-Mer a été approuvé par la délibération en date du 25 septembre 1979.

Il a fait l'objet d'une première révision approuvée le 19 octobre 1990 par le Conseil Municipal. Elle avait notamment pour but de permettre la poursuite du développement touristique à Hauteville-plage.

Le document d'urbanisme a également fait l'objet de deux modifications approuvées le 22 février 1995 pour la première et le 16 octobre 1995 pour la seconde.

Une deuxième révision du P.O.S. approuvée le 27 août 2004 a permis la transformation dudit document en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et la rédaction d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

Aujourd'hui, la commune souhaite procéder à une nouvelle modification de son P.L.U., par la délibération en date du 26 avril 2006.

Cette modification respecte le parti d'aménagement du P.L.U. de 2004, qui comprend les objectifs suivants :

1) Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbanistique

- Un ensemble architectural remarquable : le village ...
- ... un lotissement modèle à sa création : « le lotissement de la mer »

2) Organiser l'évolution du réseau de voies

- La RD 20 : un axe structurant à aménager
- Développement du réseau viaire ...
- ... et en particulier des cheminements piétonniers et cyclables

3) Reclassement de la voirie communale

- Planifier la création de nouveaux équipements collectifs
- Extension du cimetière
- Extension du groupe scolaire sur son site
- Extension des équipements collectifs sur la place des Robans

4) Préserver le patrimoine naturel, agricole ou paysager

5) Prendre en compte les risques naturels

- Submersion marine
- Inondation

2 – Objets de la modification

La présente modification porte sur cinq points :

- 1) **Classer en zone UB** une partie des terrains situés sur le secteur de Hauteville-Plage (actuellement classé en zone UC) ;
- 2) **Classer en zone 1AU** des parcelles situées dans le bourg actuellement classées en zone 2AU (réserve foncière) ;
- 3) **Permettre la construction d'un centre de loisirs intercommunal** sur des terrains actuellement classés en zone UCc (dans laquelle le règlement actuel ne précise pas ce type d'occupation du sol) ;
- 4) **Permettre en secteur Na** l'extension pour la mise aux normes d'un siège d'exploitation agricole (existant dans la zone) et l'évolution d'un siège d'exploitation (également existant dans la zone) lié à une activité équestre ;
- 5) **Définir un emplacement réservé** pour le prolongement du chemin piétonnier le long du Canal du Passevin.

3 – Justification et modifications apportées

La présente modification consiste:

- à classer une partie de la zone UC en zone UB ;
- à classer une zone 2AU en zone 1AUa ;
- à modifier des points du règlement à la zone UCc ;
- à modifier des points du règlement du secteur Na ;
- à augmenter l'emprise d'un emplacement réservé existant (n°1) le long de canal du « Passevin ».

Aussi, des modifications ont été apportées :

- **au plan de zonage** ; un plan de zonage modifié est annexé au présent dossier ;
- **au règlement**. La rédaction du règlement des zones UB, UC, 1AU et N est revue en totalité ;
- **à la liste des emplacements réservés**.

3.1- Autoriser une densité de construction plus importante dans un quartier de Hauteville-Plage

Dans le secteur de Hauteville-Plage, un ensemble de terrains attenants est actuellement classé en zone UC. Ces terrains présentent aujourd'hui une urbanisation lâche, cependant, ils se situent dans un secteur urbain dense (UB) à l'Ouest de la Rue des Robans.

Le projet prévoit de déplacer la limite de la zone UB plus à l'Est en s'appuyant sur la rue des Robans, ce qui aura pour conséquence d'inclure un ensemble de parcelles attenantes dans la zone UB autorisant une densification plus importante. L'ensemble de ces parcelles représente une superficie totale de 2,90 ha environ.

Cette modification répond à la volonté d'améliorer l'harmonisation de l'ensemble du secteur bâti à l'Ouest de la Rue des Robans et ce, plus particulièrement, en ce qui concerne les futures constructions. De plus, elle respecte le principe de gestion économe des sols inscrit dans la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

De nombreux points distinguent les règlements des zones UB et UC. Le déclassement d'une partie de la zone UC en zone UB entraîne donc des nouvelles règles en matière d'urbanisme

3.2- Ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU située en continuité du bourg de Hauteville-sur-Mer

Le village ancien de Hauteville-sur-Mer (secteur dans lequel est localisée la mairie) est marqué par des constructions aux caractéristiques architecturales très homogènes.

L'ensemble du secteur urbanisé est classé en zone UA du P.L.U. en vigueur. Deux enjeux prévalent dans cette zone : la préservation du bâti et le maintien d'une capacité d'accueil (dont automobile) compatible avec la forme urbaine existante. Aussi, le règlement n'autorise que des constructions dont les caractéristiques architecturales et l'implantation sont harmonieuses avec les constructions anciennes. Il limite la densification des cœurs d'îlots tant pour ne pas générer des problèmes de circulation et de stationnement dans les petites rues étroites que pour préserver la structure actuelle.

A l'Est de l'église, un ensemble de quatre petites parcelles attenantes couvrant une modeste superficie de 3300 m² environ est actuellement classé en zone 2AU (réserve foncière).

L'ouverture à une urbanisation dense de cette zone est limitée par le gabarit (largeur inférieure à 4 mètre) de la Rue des Ecoles (seul accès possible) qui ne peut être modifié de par la présence de constructions bâties en bordure de voie.

De plus, il convient de prendre en compte l'environnement architectural du « Village de Hauteville » et de préserver les nombreux points de vues remarquables à partir de la zone N.

Il est à noter qu'actuellement l'ensemble des réseaux dessert le secteur au droit des parcelles.



→ Le projet de modification du P.L.U. consiste à classer les parcelles cadastrées n°1, 2 et 3 (précédemment classées en zone 2AU) en zone spécifique 1AUa de manière à urbaniser ces parcelles à court ou moyen terme.

Le zonage spécifique 1AUa :

- permet une extension mesurée de l'espace bâti tout en limitant l'accroissement du trafic automobile sur la route des Ecoles ;
- implique un aménagement permettant l'accès aux véhicules de secours et de lutte contre les incendies ;
- préserve le paysage environnant en prenant garde de respecter l'unité architecturale du « Village » et en limitant la hauteur des constructions afin d'assurer une meilleure intégration paysagère de l'extension urbaine.

Ainsi, le projet ne remet pas en cause l'équilibre général du P.A.D.D. de la commune de Hauteville-sur-Mer dont le premier axe est de « Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbanistique » et ce notamment pour « un ensemble architectural remarquable : le Village ».

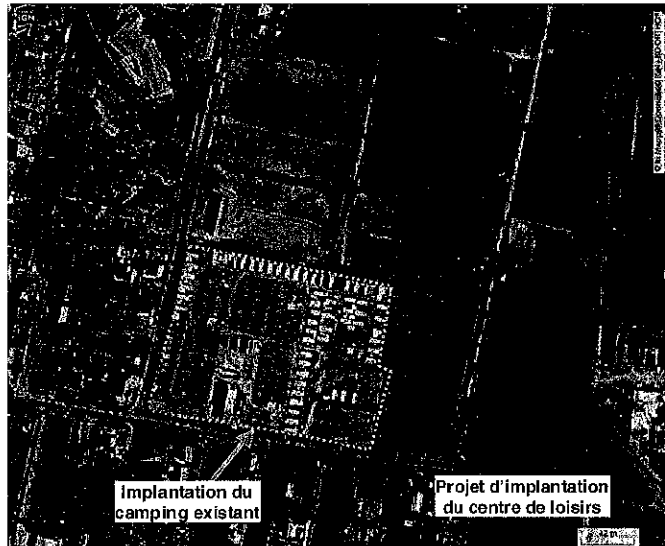
3.3- Autoriser la construction d'un centre de loisirs intercommunal en entrée de village à Hauteville-Plage

Le projet d'un centre de loisirs intercommunal à destination des jeunes du canton

Le troisième axe du P.A.D.D. élaboré en 2004 indique que la commune de Hauteville-sur-Mer ambitionne de « planifier la création de nouveaux équipements collectifs ».

Dans cette optique, la municipalité souhaite permettre la construction d'un centre de loisirs intercommunal (avec ou sans hébergement).

L'implantation prévue du centre de loisirs se situe en continuité immédiate du terrain de camping situé au sud de « Hauteville-Plage ». Aussi, le projet est compatible avec la Loi Littoral qui mentionne que « l'extension de l'urbanisation doit se réaliser [...] en continuité avec les agglomérations et villages existants » (art. L 146-4 du code de l'urbanisme).



Par ailleurs, Hauteville-Plage constitue sans conteste un village au sens de la loi Littoral.

Ces-dits terrains sont actuellement classés en zone UCc dans laquelle le règlement actuel ne précise pas ce type d'occupation du sol. En effet, dans le P.L.U. en vigueur, les secteurs classés en zone UCc sont réservés « aux tentes, aux caravanes, et aux habitations légères de loisirs, ainsi qu'aux équipements collectifs qui leur sont normalement liés ».

→ Le projet consiste donc à une modification du règlement pour permettre l'implantation « d'équipements collectifs à vocation de sport et de loisirs (notamment les centres de loisirs) ».

3.4- Assurer la pérennité des sièges d'exploitation agricole présents (existants en secteur Na)

Le secteur Na correspond également à la préservation d'une coupure verte définie au P.A.D.D.

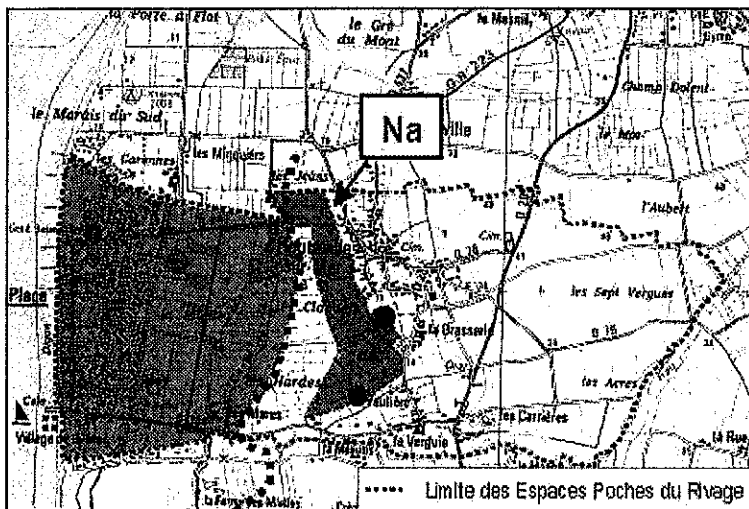
Lors de l'élaboration de son P.A.D.D., la municipalité de Hauteville-sur-Mer a affiché son choix de préserver la coupure d'urbanisation existante entre le secteur urbain du « Village » au centre du territoire et le secteur résidentiel « La plage » plus à l'Ouest.

Le secteur naturel a fait l'objet d'un classement spécifique en zone Na où coexistent les constructions agricoles et résidentielles.

Il existe actuellement un siège d'exploitation distancé de plus de 100 mètres des constructions à usage d'habitation existantes. Ce dernier souhaiterait procéder à une mise aux normes de sa structure (élevage de vaches laitières). Néanmoins, le règlement de la zone Na n'autorise que « l'extension mesurée [...] des constructions existantes. » (art. N.2 du P.L.U. en vigueur).

Or, la mise aux normes de l'exploitation ne répond pas à la définition « d'extension mesurée ». La commune a donc souhaité modifier les termes du règlement pour autoriser « l'aménagement et l'extension des constructions agricoles existantes dans le cadre d'une mise aux normes ».

De plus, il existe un autre siège encore en activité localisé plus au sud. Egalement distant à plus de 100 mètres des constructions à usage d'habitation existantes, celui-ci souhaiterait se développer et construire un logement nécessaire à la surveillance, au gardiennage et à la direction du siège lié à l'activité équestre. Pour cela, il convient d'autoriser, dans le règlement de la zone Na, « les extensions, les aménagements, les constructions liées aux activités agricoles existantes, sous réserve d'une bonne insertion dans le site ».



Les deux sièges d'exploitation agricole existants concernés se situent en dehors des Espaces proches du Rivage.

→ Les modifications apportées au règlement de l'article 2 du secteur Na ne remettent pas en cause la destination de ce secteur identifié comme une coupure verte à préserver au P.A.D.D. en vigueur.

3.5- Poursuivre un itinéraire piétonnier le long du canal de Passevin en rejoignant un chemin existant pédestre

Au cours de l'élaboration de son P.A.D.D., la commune de Hauteville-sur-Mer a affirmé sa volonté « d'organiser l'évolution du réseau des voies, [...] et en particulier des cheminements piétonniers et cyclables ». Elle s'est notamment traduite par l'instauration d'emplacements réservés en vue de créer de nouvelles liaisons à destination des « déplacements doux ».

La municipalité de Hauteville-sur-Mer souhaite accroître ses possibilités de randonnées, et en particulier le long du ruisseau dit Canal du Passevin. Ce dernier formalise l'axe central du secteur naturel protégé dans le P.A.D.D..

Un emplacement réservé n°1 est ainsi prévu au plan de zonage actuellement en vigueur pour la création d'un chemin piétonnier. Ce dernier devra inciter à la découverte de la partie nord du secteur naturel. A cet égard, la commune mène actuellement un projet de mise en valeur d'un itinéraire piétonnier agrémenté tout le long du Passevin.

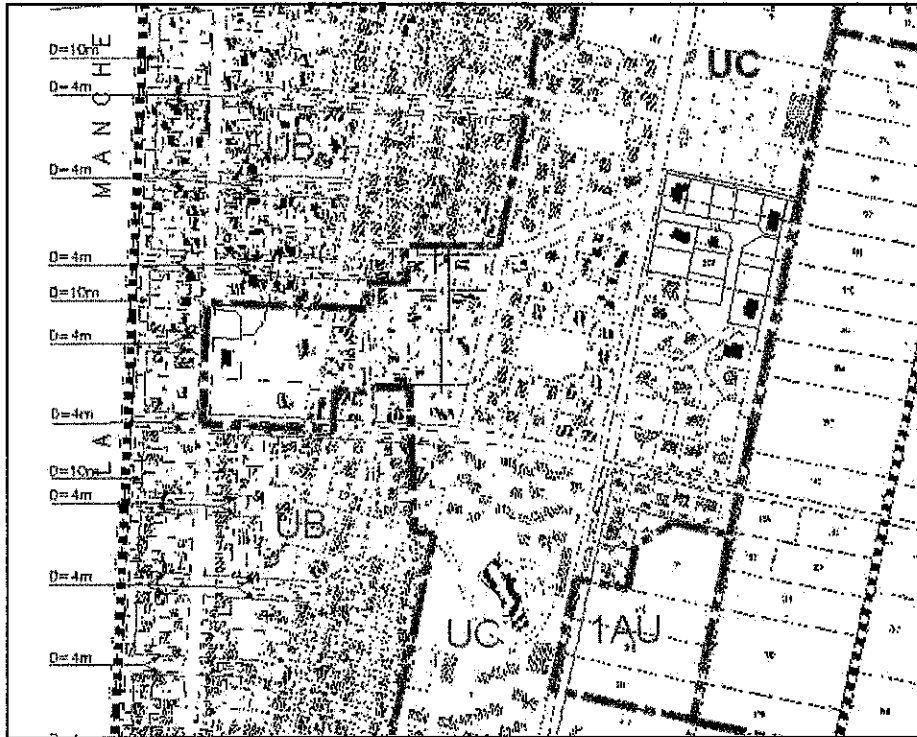
La municipalité souhaite poursuivre ce chemin sur la partie sud de la zone restée naturelle afin de favoriser à nouveau la découverte du territoire (liaison nord-sud) et créer une nouvelle « liaison douce » avec le secteur destiné aux loisirs (zone UCc) et « Le Village » (liaison ouest-est).

→ Le projet de modification du P.L.U. prévoit de prolonger l'emplacement réservé n°1 plus au sud permettant de rejoindre la voirie communale et assurant la jonction centrale reliant le secteur « balnéaire de la plage » au secteur « du bourg de caractère ».

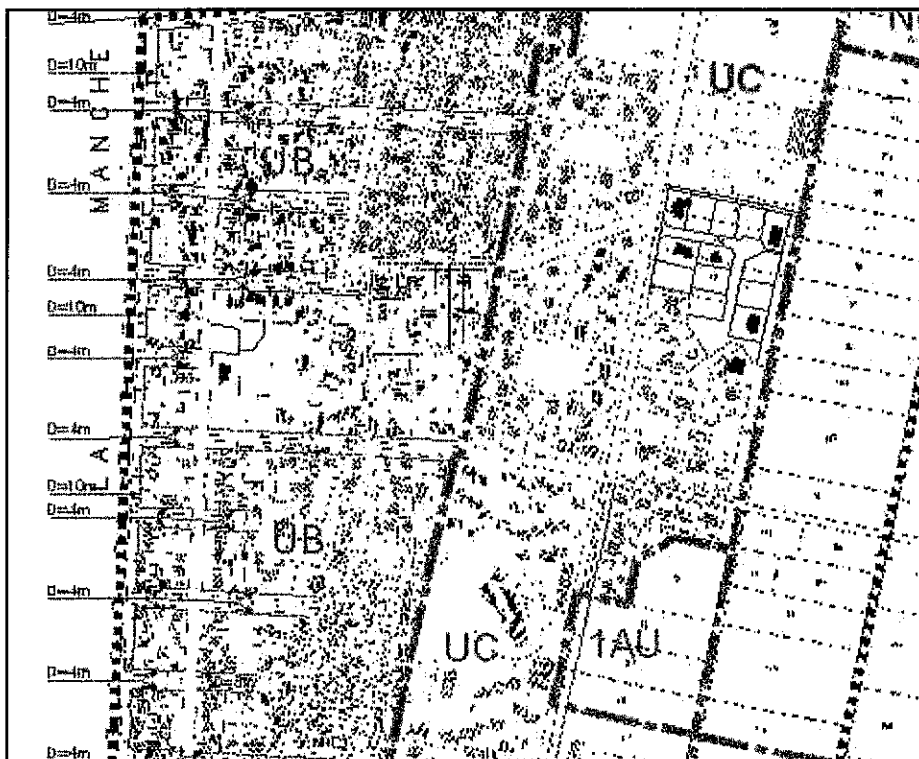
A) Modifications apportées au document graphique

1) Hauteville-Plage

PLAN DE ZONAGE INITIAL

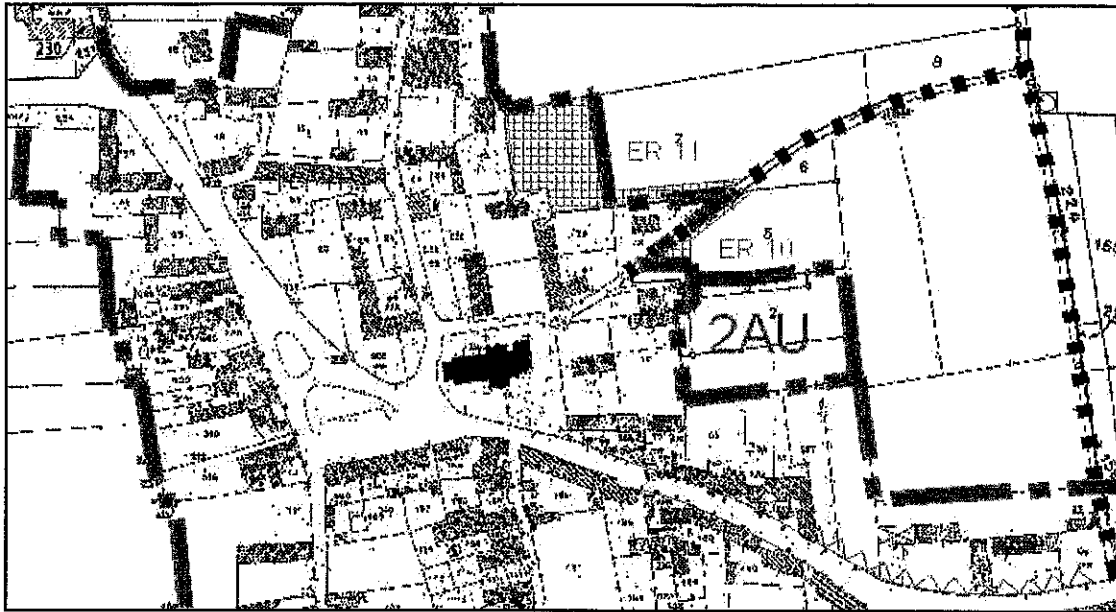


PLAN DE ZONAGE MODIFIE

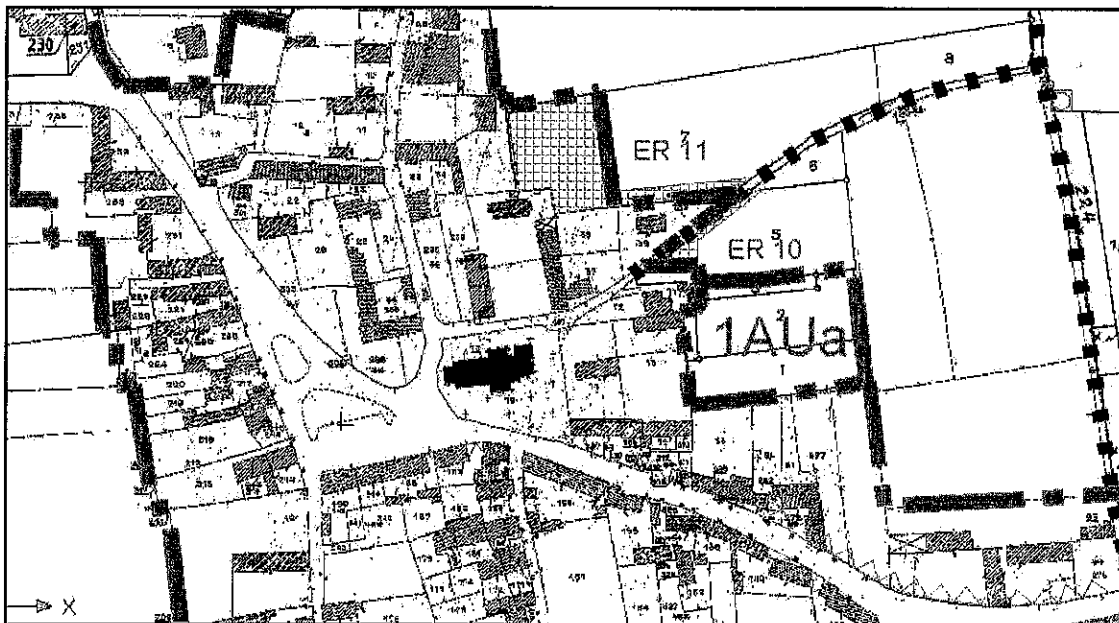


2) Le « Village » d'Hauteville-sur-mer

PLAN DE ZONAGE INITIAL



PLAN DE ZONAGE MODIFIE

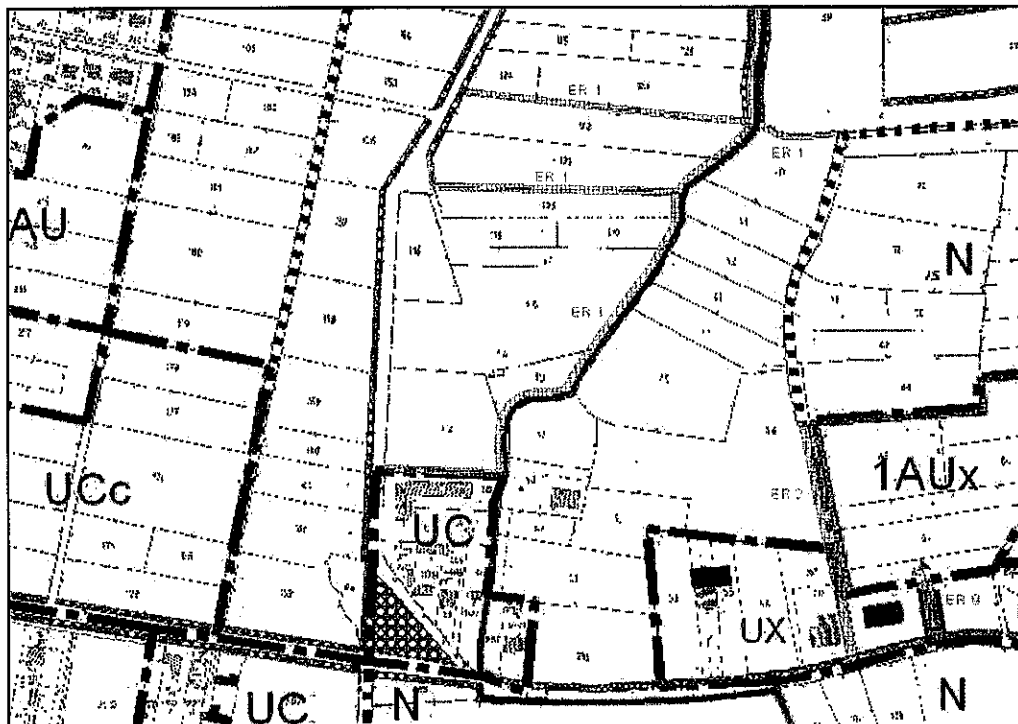


3) Le parcours le long du « Canal du Passevin »

PLAN DE ZONAGE INITIAL



PLAN DE ZONAGE MODIFIE



B) Modifications apportées au règlement

1) Les modifications mineures apportées au règlement de zone UCc et Na.

La municipalité a jugé impérieux de clarifier les dispositions réglementaires afin d'autoriser la construction d'un centre de loisirs dans la zone UCc : secteur actuellement réservé aux tentes, caravanes et habitations légères de loisirs, ainsi qu'aux équipements collectifs qui leur sont normalement liés.

Pour cela, il a été décidé de reformuler le caractère de la zone. Les secteurs UCc sont dorénavant réservés :

- aux tentes, caravanes et habitations légères de loisirs, ainsi qu'aux équipements collectifs qui leur sont normalement liés ;
- **aux équipements collectifs à vocation de sport et de loisirs (notamment les centres de loisirs).**

Aussi, les dispositions suivantes sont apportées :

- **A l'article UC.2 : (Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières)**

Les modifications portent uniquement sur la partie concernant la zone Na :

« En secteur UCc :

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- les constructions et équipements nécessaires à leur fonctionnement, y compris les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone,
- les aires de stationnement,
- les aires de jeux,
- les équipements et installations à vocation de sports ou de loisirs, **notamment les centres de loisirs.**

La collectivité souhaite pérenniser l'activité agricole existante sur son territoire et notamment celle présente dans la zone naturelle Na. Cela nécessite de permettre la mise aux normes des installations existantes et la possibilité de développer les deux sièges d'exploitations.

Les dispositions réglementaires à la zone naturelle spécifique Na n'autorisent pas les transformations nécessaires aux développements des activités agricoles présentes.

Aussi, les dispositions suivantes sont apportées :

- **A l'article N.2 : (Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières)**

Les modifications portent uniquement sur la partie concernant la zone Na :

« En secteur Na :

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve :

- Que soient prises des dispositions pour assurer la bonne intégration des constructions dans le paysage,
- Que la capacité des réseaux et voies existants le permette,

- Que l'état du bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement d'affectation ou son extension,
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les équipements publics ou d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation,
- Les serres agricoles sans vocation commerciale,
- **L'aménagement et l'extension des constructions agricoles existantes dans le cadre d'une mise aux normes,**
- **Les extensions, les aménagements, les constructions liées aux activités agricoles existantes, sous réserve d'une bonne insertion dans le site. »**

2) La création d'une zone spécifique 1AUa

La collectivité souhaite ouvrir à l'urbanisation à court ou moyen terme, par un classement en **zone spécifique 1AUa**, une petite partie de ses réserves foncières située en continuité de l'espace bâti du « Village » (parcelles classées en zone 2AU au P.L.U. en vigueur).

A cette zone sont attribuées des dispositions réglementaires visant notamment à une meilleure prise en compte de l'environnement paysager du secteur.

Cette **zone naturelle spécifique** non-équipée sera, compte tenu de sa situation, urbanisée dans l'avenir. Située dans le prolongement de quartiers résidentiels, elle recevra principalement de l'habitat ainsi que les activités et équipements qui en sont le complément normal. De plus, son aménagement devra prendre en compte : les conditions de dessertes limitées par le faible gabarit de l'unique voie d'accès (route des Ecoles).

Aussi, les dispositions réglementaires suivantes sont apportées :

- **A l'article 1AU.2 : (Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières)**

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont quelque peu modifiées :

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation sous réserve :

- a) que l'opération porte sur une superficie au moins égale à 5000 m² (à **l'exception du secteur 1AUa**). Cette clause ne s'applique pas aux opérations terminales de la zone,
- b) que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics,
- c) qu'il respecte les principes d'aménagement précisés dans le P.A.D.D. ou les Orientations particulières d'aménagement.

- **A l'article 1AU.10 : (Hauteur des constructions)**

« Les constructions comprendront au maximum 2 niveaux droits et des combles, dans lesquels il ne pourra être aménagé plus d'un niveau habitable.

Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 10 mètres (à **l'exception du secteur 1AUa pour lequel leur hauteur au faîtage restera inférieure à 7 mètres**), comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

▪ A l'article 1AU.14 : (Coefficient d'Occupation des Sols : C.O.S.)

Le C.O.S. est égal à 0,35 (hors zone 1AUa)

En secteur 1AUa, il est égal à 0,15.

Pour les lotissements ou groupe d'habitation, le COS applicable à chaque lot doit être fixé par le règlement particulier du lotissement ou le dossier de permis de construire du groupe d'habitation, de manière à ce qu'en moyenne, il ne dépasse pas le COS précédemment défini.

C) Modification apportée aux superficies

La superficie totale des zones 1AU augmente de 3300 m² (au détriment de la zone 2AU).

La superficie totale de la zone UB augmente de 2,90 ha environ (au détriment de la zone UC).

D) Modification apportée à la liste des emplacements réservés

Inscrits au profit de la commune :

N°	Désignation	Emprise
1	Création d'une liaison piétonne le long du Canal du Passevin	1 090 ml
2	Continuité piétonne vers la route de la Mer (RD 356)	180 ml
3	Elargissement de la rue des Fondants et aménagement du carrefour avec la rue de la Mer	760 ml 120 m ²
4	Aménagement d'un carrefour entre la rue des Fondants, le chemin du Bouquet et la rue de la Vaulière, et élargissement de voie vers le bourg	56 ml 190 m ²
5	Création d'un accès piétons pour la zone 1AU	30 ml
6	Création d'un accès piétons pour la zone 2AU	30 ml
7	Accès automobile pour la zone 1AU de la rue des Fondants	265 m ²
8	Création d'un accès piétons pour la zone UC de la rue des Près	120 m ²
9	Accès automobile pour la zone 1AUx (zone conchylicole) de la rue de la Mer (RD 365)	370 m ²
10	Elargissement de la rue des Ecoles	220 m ²
11	Extension des équipements publics qui accueillent l'école et création d'un accès sur la rue des Ecoles	1 900 m ²
12	Elargissement de la rue du Val du Moulin (RD 76)	110 ml
13	Création d'une route depuis la Rue des carrières vers le CR au nord	200 ml x 8m

Inscrit au profit du Conseil Général :

N°	Désignation	Emprise
14 et 15	Aménagement de la RD 20	10,6 ha

4 – Procédure

Cette procédure de modification :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du P.A.D.D. du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hauteville-sur-Mer, puisqu'elle ouvre une zone à urbaniser prévue au P.L.U. initial pour une vocation essentiellement d'habitat, et qu'elle clarifie certaines dispositions règlementaires ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisances ;
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Au contraire, cette modification permet de protéger un patrimoine végétal important et un petit patrimoine typique de cette région (murets de pierre sèche).

La procédure de modification sera menée selon les dispositions des articles L. 123-13, R. 123-24 et R. 123-25 du Code de l'Urbanisme.

Le présent dossier comprend :

- La présente notice de présentation (annexe du rapport de présentation du P.L.U.) ;
- Le règlement des zones UC, 1AU et N ;
- La liste des emplacements réservés ;
- **Le plan de zonage modifié se substituant au plan de zonage actuellement en vigueur.**

* * * * *