



Commune de QUETTEHOU

SOUS-PREFECTURE  
REÇU LE :

12 JUIN 2012

DE CHERBOURG

# P.L.U.

## Plan Local d'Urbanisme

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal qui l'a*

Approuvé le 11 juin 2012



N.I.S

Arthur R. Neill.

# 4

## Règlement



**Commune de Quettehou**  
*Plan Local d'Urbanisme*

**REGLEMENT**



## **SOMMAIRE**

### **Titre I : Dispositions générales**

#### **Chapitre 1 : Champ d'application, portée et contenu du règlement**

- I - Champ d'application territorial
- II - Champ d'application matériel
- III – Précisions particulières

#### **Chapitre 2: Division du territoire en zones**

- 1) *Les zones urbaines*
- 2) *Les zones naturelles*
- 3) *Les zones agricoles*
- 4) *Les zones à urbaniser*

#### **Chapitre 3 : Précisions quant aux règles applicables à l'ensemble du territoire communal**

### **Titre II : Règles applicables aux zones urbaines**

- Dispositions applicables à la zone UA
- Dispositions applicables aux zones UB, UBI et UBc
- Dispositions applicables à la zone UE
- Dispositions applicables à la zone UX

### **Titre III : Règles applicables aux zones naturelles et agricoles**

- Dispositions applicables à la zone A
- Dispositions applicables à la zone N : secteurs 2N, 2Nf, 1N et NH

### **Titre IV : Règles applicables aux zones à urbaniser**

- Dispositions applicables à la zone 1AUB
- Dispositions applicables à la zone 1AUT
- Dispositions applicables aux zones 2AU
- Dispositions applicables à la zone 2AUX

### **ANNEXES**

Cahier de Recommandations architecturales



Commune de Quettehou  
*Plan Local d'Urbanisme*

REGLEMENT

# Sommaire

Titre I :

**DISPOSITIONS GENERALES**



Commune de Quettehou  
*Plan Local d'Urbanisme*

REGLEMENT

# Dispositions générales



## Chapitre 1 - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L 123-1 à L 123-20 et des articles R 123-1 à R 123-25 du code de l'urbanisme.

### ***I - Champ d'application territorial***

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Quettehou.

### ***II - Champ d'application matériel***

Le règlement gère les dispositions d'urbanisme concernant les modalités d'occupation et d'affectation des sols. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, qu'elle soit ou non assujettie à autorisation ou déclaration exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou toute autre réglementation (code minier, code forestier, code rural, code de la construction et de l'habitation, code civil...)

### ***III - Précisions particulières***

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

- En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, toute découverte fortuite doit être signalée au service Régional de l'Archéologie.

De plus l'article 1 du décret n°2004-490 du 5 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application de la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> avril 2003 modifiant la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, précise : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code Pénal) se résume comme suit : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322 ».

## Chapitre 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

### **Le présent règlement comprend :**

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières applicables dans chaque zone précisant l'affectation et l'utilisation des sols.

Dispositions particulières : un périmètre de limitation des hauteurs des constructions est reporté sur les documents graphiques. Il concerne les zones UX, A et 1N le long de la route de Barfleury afin de préserver le point de vue sur l'église de Quettehou.



# Dispositions générales

## 1) les zones urbaines

- la zone UA : zone urbaine mixte dense du centre bourg,
- la zone UB : zone urbaine mixte de densité moyenne en continuité du centre bourg,
- la zone UBL : zone urbaine qui correspond à des aménagements de loisirs, couverte par un emplacement réservé,
- la zone UBc : zone qui correspond au camping,
- la zone UE : zone à vocation dominante d'équipements collectifs d'intérêt général,
- zone UX : zone urbaine à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales. La zone UX est partiellement couverte par le périmètre de limitation des hauteurs des constructions.

## 2) les zones naturelles

- la zone NH : zone naturelle de densification de l'habitat correspondant aux hameaux.
- la zone 1N : zone où sont permises les extensions des constructions principales.
- la zone A : zone à vocation strictement agricole.
- la zone 2N : zone naturelle stricte inconstructible.

## 3) les zones à urbaniser

- les zones 1AUB sont des zones d'urbanisation immédiate à vocation dominante mixte d'habitat, d'équipements, de commerces, de services, dans la continuité de la zone agglomérée.
- la zone 1AUT : zone de développement futur à vocation touristique et hôtelière
- la zone 2AUX : zone de développement futur à vocation d'activités.
- la zone 2AU : zone à urbaniser par voie de modification du PLU dans le long terme.

## Chapitre 3 - PRECISIONS QUANT AUX REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

### Affectation des sols

Pour chaque zone du plan, l'ensemble des activités, utilisations et occupations du sol non interdites ou soumises à conditions aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone sont autorisées.

### Extensions mesurées

L'extension mesurée sera appréciée en fonction du volume du bâtiment préexistant et de son insertion dans le paysage et sa surface hors œuvre nette devra se limiter à 30 % de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du présent dossier de PLU.

Le caractère mesuré de l'extension sera analysé au regard de la vocation de la zone et de l'atteinte aux intérêts protégés dans celle-ci. On retiendra notamment :

- o l'effet de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan et du projet d'aménagement et de développement durable en zone AU (à urbaniser),
- o l'extension mesurée sera appréciée en fonction du volume du bâtiment préexistant et de son insertion dans le paysage.

### Réalisation d'ouvrages publics

Les ouvrages publics qui, par nature ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet article.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements.



# Dispositions générales

Les ouvrages publics remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation et de densité.

## Edifices vétustes ou détruits par sinistre et constructions à caractère exceptionnel

L'autorisation de restaurer pourra être accordée en non-conformité de tout ou partie des articles 5 à 13 du règlement de chaque zone si les 3 conditions suivantes sont remplies :

- l'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable
- le projet de restauration doit respecter l'architecture du bâtiment initial,
- le projet doit respecter les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle

Pour les constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent règlement s'avèreraient inadaptées (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, station d'épuration, etc.) l'autorisation de construire pourra être délivrée nonobstant les règles du présent règlement. Il en est de même pour les constructions ou installations techniques indispensables aux services responsables de la gestion du domaine public maritime (phares, balises, logements de gardien etc.).

## Changement de destination

En cas de changement de destination d'une construction, il est rappelé que le pétitionnaire doit effectuer une demande d'autorisation d'occupation du sol dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

## Adaptations mineures

L'article L 123-1-9 CU, avant dernier alinéa, dispose que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## Les haies existantes repérées au titre de l'article L 123-1-5 7° du CU

Les haies végétales repérées sur les documents graphiques du présent dossier de PLU devront être maintenues, ainsi que leur talus si elles sont plantées sur talus  
L'arasement du talus est soumis à autorisation préalable.

### Travaux d'entretien des haies ne nécessitant pas d'autorisation préalable :

Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé identifié sont dispensés de déclaration préalable.

Il s'agit notamment des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, prélevant au maximum 30 % du nombre total de tige dans la haie et que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales, de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards et de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes (notamment la pratique du recépage) respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux."

Mais aussi :

- Enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
- Bois et forêts soumis au régime forestier et administrés conformément à ce régime ;
- Forêt privée dans laquelle s'applique un plan simple de gestion agréé ;
- Coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

Le maintien de ces haies bocagères présente de nombreux intérêts. En plus d'offrir un aspect structurant au paysage communal, ces haies ont également une fonction écologique :



## Dispositions générales

- Protéger du vent le bétail, les cultures et les bâtiments (diminution de la vitesse du vent, réduction de l'évaporation, procuration d'un meilleur rendement en amont des cultures,...)
- Réguler le régime des eaux (la haie, associée au talus et au fossé, interrompt le cheminement de l'eau à l'intérieur d'un bassin versant, favorisant son infiltration et limitant ainsi l'intensité des crues et le transferts des polluants aux cours d'eau. En effet, une partie des nitrates et autres polluants est absorbée par les racines es arbres du talus).
- Préserver la biodiversité (le maillage est un élément déterminant de maintien des continuités écologiques. De nombreuses espèces d'oiseaux, d'insectes, de petits mammifères souvent utiles à l'agriculture, trouvent dans la haie abri, nourriture et lieu de reproduction.
- Produire de l'énergie et des matériaux (production du bois d'œuvre et de chauffage).

Ce sont ces fonctions qu'il est nécessaire de conserver.

### Périmètre de réciprocité agricole

Dans un périmètre de 50 m autour des locaux d'exploitation agricole, les constructions qui n'ont pas de destination agricole sont interdites.

### Préservation et développement de la diversité commerciale

En zone UA, la vocation commerciale existante en rez-de-chaussée devra être maintenue autour de la Place Georges Clémenceau et de la Place du Général de Gaulle.

C'est l'article L. 123-1-5-7 bis du code de l'urbanisme qui permet d'interdire le changement de destination des locaux commerciaux en habitat notamment.

### Les Espaces Proches du Rivage

Les Espaces Proches du Rivage (EPR) ont été délimités au titre de l'application de la Loi Littoral.

Ils couvrent tout ou partie des zonages urbains et naturels suivants :

- zone urbaine : UB et UBc,
- zone naturelle : 2N

**Dans les EPR reportés sur les documents graphiques du présent dossier de PLU, les règles suivantes s'appliquent :**

#### En matière d'extension dans les zones urbaines (U) :

- Sont autorisées les extensions mesurées de(s) construction(s) principale(s) existante(s) à la date d'approbation du présent dossier de PLU.
- La SURFACE DE PLANCHER de l'extension mesurée devra représenter au maximum 30 % de la SURFACE DE PLANCHER de la construction principale existante lui servant de base, à la date d'approbation du présent dossier de PLU.
- Les extensions mesurées devront avoir une hauteur maximale au plus égale à celle de la construction principale lui servant de base.
- L'extension mesurée devra s'intégrer à la fois à l'architecture de la construction principale existante lui servant de base et à l'environnement urbain et paysager dans lequel elle se situe (en termes d'implantation, de volumétrie, de hauteur, de percement de façades et d'aspect extérieur). Toutefois, concernant les matériaux utilisés et l'organisation générale de l'extension, les prescriptions environnementales et énergétiques (qualité environnementale et performances énergétiques du bâti), ainsi que les principes de développement durable décrits pour les constructions nouvelles, devront, dans la mesure du possible, être appliqués aux extensions.



## Dispositions générales

### Limitation de la hauteur dans le cône de vue de l'église de Quettehou

Un périmètre de limitation des hauteurs des constructions est reporté sur les documents graphiques. Il concerne les zones UX, A et 1N le long de la route de Barfleury afin de préserver le point de vue sur l'église de Quettehou. En zone UX la hauteur de toutes les constructions est limitée à 6 m entre le point médian du terrain naturel avant travaux et tout point du faitage. Cette hauteur est de 5 m en zones A et 1N.

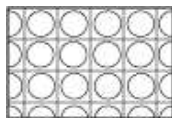
Le point médian du terrain naturel du sol est défini comme le point médian situé entre le point haut et le point bas de l'emprise au sol de la construction sur le terrain d'assiette

### Voiries départementales

- Conformément au code de la voirie routière et au Code général des collectivités territoriales, toute création d'accès au domaine public routier départemental sera soumise à l'obtention préalable d'une permission de voirie.
- Tout aménagement en lien avec le réseau routier départemental devra faire l'objet d'une concertation et d'un accord exprès du département.

### Espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



*Trame EBC*

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre 1er livre III du code forestier (sauf indication des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier).

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

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

### Effets des emplacements réservés

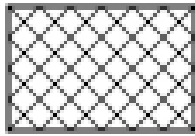
Sous réserve qu'il ne conduise pas, par son étendue, à dénaturer la vocation de la zone dans laquelle il est créé, l'emplacement réservé vaudra disposition particulière d'utiliser le sol aux fins prévues par la réserve.

Cette disposition n'est pas applicable si l'objet de la réserve est trop général pour que ses conséquences aient pu être normalement appréciées lors de l'enquête publique.



# Dispositions générales

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont représentés au document graphique par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.



**Trame « Emplacement Réservé »**

Chaque emplacement réservé est indiqué au document graphique par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau annexé au PLU. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

1. La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient des sols affectant la superficie du terrain.

## Effets des périmètres de protection de captage

*Ces périmètre touchent les zones 2Nf et A*

	Périmètres de protection des eaux potables ( F1 Forage de Freslin ; S1 Captage du Valvachet, S1 Captage de la Chouetterie) CAP - AEP
	Protection rapprochée sensible
	Protection rapprochée complémentaire
	Protection éloignée
	Protection rapprochée

### 1 / Dans le périmètre immédiat

→ A l'intérieur de ce périmètre, sont strictement interdits toutes activités, installations et dépôts, à l'exception des activités d'exploitation et de contrôle du point d'eau.

### 2 / Dans le périmètre rapproché, sensible et rapproché complémentaire:

→ Soit, toute nouvelle construction, superficielle ou souterraine, ainsi que l'extension et le changement de destination des bâtiments existants sont interdits.

→ Peuvent néanmoins être autorisés sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques y compris ceux créés par les travaux :

- les bâtiments strictement liés à l'exploitation du réseau d'eau,
- les équipements et travaux liés au transport d'énergie électrique et aux télécommunications.

→ Les constructions existantes desservies par un réseau d'assainissement devront s'y raccorder. En l'absence de collecteur, les installations d'assainissement autonome seront mises en conformité, après contrôle de la collectivité en charge du contrôle de l'assainissement non collectif. Elles se raccorderont au réseau d'assainissement étanche dès sa réalisation.



# Dispositions générales

- L'implantation de tout dispositif d'assainissement individuel comportant un puits d'infiltration est interdite.
- La pose de canalisations de transport d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux est interdite, hormis dans le cadre de travaux autorisés d'amélioration de la protection.
- La création de voiries et aires de stationnement, ainsi que l'infiltration d'eaux de ruissellement issues d'aires imperméabilisées sont interdites.
- La création de cimetière est interdite
- Les aires de camping, ainsi que le stationnement de caravanes sont interdits
- Les dépôts de déchets de tous types (organiques, chimiques,...) et les déchets inertes sont interdits.
- La création de stockages de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux, y compris les stockages temporaires, fera l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la D.D.A.S.S., excepté pour les stockages de fuel à usage familial, qui devront être conformes à la réglementation en vigueur (double paroi ou cuvette de rétention)
- Les affouillements, les exhaussements et les extractions de matériaux du sol et du sous-sol, ainsi que la création, le renouvellement ou l'extension de carrières sont interdits.
- La réalisation ponctuelle de remblais est autorisée sous réserve de l'emploi de matériaux d'origine naturelle strictement inertes et après déclaration auprès de la mairie.
- La création de retenues et plans d'eau est interdite
- La création de nouveaux puits, forages,..., destinés à l'exploitation des eaux souterraines est interdite.
- Le défrichement, la coupe "à blanc", la création de chemins d'exploitation forestière chargeoirs à bois, sont interdits.

### 3/ Dans le périmètre éloigné :

- les nouvelles constructions ne pourront être autorisées que si les eaux usées sont évacuées :
  - soit par un réseau d'assainissement étanche
  - soit à défaut, à l'aide d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, après étude géologique et avis de la DDASS.
- L'implantation de tout dispositif d'assainissement individuel comportant un puits d'infiltration est interdite.
- Les projets d'activités non soumises à la législation sur les établissements classés ou soumises à cette législation au titre de la déclaration feront l'objet d'une étude de risque vis à vis de la ressource qui sera soumise à la DDASS.
- La création de stockages de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux, y compris les stockages temporaires, fera l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la D.D.A.S.S., excepté pour les stockages de fuel à usage familial, qui devront être conformes à la réglementation en vigueur (double paroi ou cuvette de rétention)
- La création des carrières est interdite.
- Les extensions de carrières ne pourront être autorisées que dans le respect des dispositions du schéma départemental des carrières.

## Prise en compte des risques de remontée de nappe phréatique

Afin de prendre en compte au mieux le risque de remontée de nappe phréatique il est nécessaire d'appliquer les règles suivantes :

Pour les secteurs où le risque d'inondation est compris entre 0 et 1 m (inondation des réseaux et sous sols) :

- interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)
- interdiction d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol

Pour les secteurs où le risque d'inondation est compris entre 1 m à 1,25 m (risques d'inondation des sous sols):

- interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)



Commune de Quettehou  
*Plan Local d'Urbanisme*

REGLEMENT

# Dispositions générales



## Titre II :

# REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



Commune de Quettehou  
*Plan Local d'Urbanisme*

REGLEMENT

# Zones urbaines



# ZONE UA

## A TITRE INFORMATIF :

### ELEMENTS DE RAPPELS DU RAPPORT DE PRESENTATION

#### CARACTERE

#### DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'habitat ancien de Quettehou, regroupé dans la partie agglomérée centrale de la commune.

Elle se caractérise par :

- un bâti ancien et une organisation dense,
- un bâti implanté généralement à l'alignement constituant des ensembles architecturaux cohérents et continus,
- un bâti implanté sur au moins une limite séparative.

*La zone UA est située dans une zone de risques de remontée de nappe phréatique reportée sur les documents graphiques et en annexes du PLU.*

#### DEVENIR

#### DE LA ZONE

La zone UA doit préserver ses fonctions de centre bourg et les formes architecturales et urbanistiques traditionnelles de la commune.

Les règles de la zone UA doivent permettre la réalisation de constructions à usages mixtes, denses et architecturalement respectueuses du passé historique de la commune.



Commune de Quettehou  
*Plan Local d'Urbanisme*

REGLEMENT

zone **UA**



## Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les entrepôts.
- Les éoliennes.
- Les activités agricoles et les constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles.
- Les activités artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés aux travaux d'aménagement ou de construction admis.
- Dans les secteurs concernés par les risques de remontée de nappe phréatique reportés sur les documents graphiques et en annexe du PLU, les sous-sols des constructions sont interdits.
- Le changement de destination des surfaces commerciales et de services en rez-de-chaussée en vue de la réalisation de locaux d'habitation : autour de la Place Georges Clémenceau et de la Place du Général de Gaulle.

## Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que toutes les dispositions nécessaires soient prises pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les abris de jardin sous réserve de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## Article UA 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### ○ Accès

#### Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

#### Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou, dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

### ○ Voirie

- Le respect des normes d'accessibilité des voiries admises est une obligation pour toute construction, aménagement ou installation même temporaire.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum ; toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.



## Article UA 4 : Dessertes par les réseaux

### ○ Généralités

- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- les eaux usées issues d'activités artisanales devront faire l'objet d'une demande d'autorisation de raccordement auprès de la collectivité et d'une convention pour fixer le flux et les caractéristiques des effluents à collecter. Un pré-traitement, pourra au besoin être exigé.
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin par exemple) est fortement préconisée ;
- Les abris de jardin qui ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont exemptés des règles définies dans cet article.

### ○ Alimentation en eau potable

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

### ○ Assainissement

#### Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction le nécessitant.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet artisanal devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

### ○ Réseaux divers

#### Electricité :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### Télécommunications, télévision (câble), fibres :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

## Article UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

La surface minimale du terrain pour toute construction hors zone d'assainissement collectif devra au moins être égale à 1000m<sup>2</sup>.



## Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles devront être implantées :
  - soit dans l'alignement du front bâti existant sur la parcelle ou les parcelles limitrophes,
  - soit à l'alignement des voies existantes ou à créer.
- Les abris de jardin qui ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter indifféremment sur la parcelle.

## Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles devront être implantées sur au moins une limite séparative.
- Les constructions devront assurer la continuité des façades sur rue ou en continuité des constructions existantes sur la parcelle si elles ne respectent pas l'alignement sur rue.
- Les abris de jardin qui ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter indifféremment sur la parcelle.

## Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

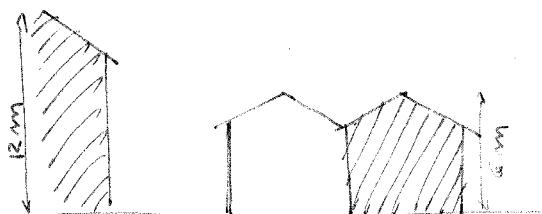
Non règlementé

## Article UA 9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé

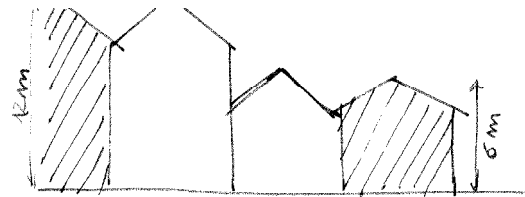
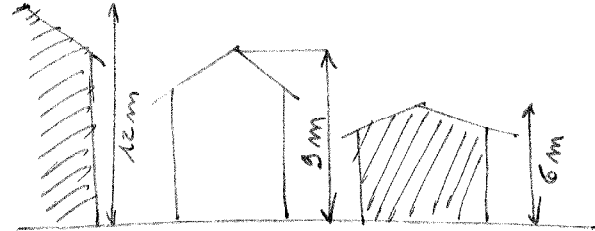
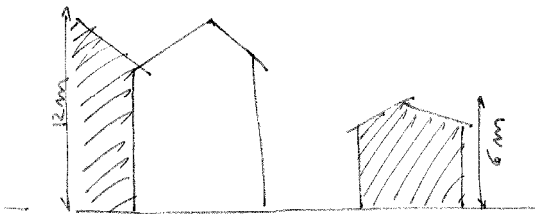
## Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

- Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 9 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faîtage.
  - Dans le cas où une construction mitoyenne à la construction projetée a une hauteur supérieure ou inférieure à 9 m au faîtage, c'est cette hauteur qui pourra être appliquée aux constructions et aux extensions.





**Adaptations possibles :  
Cas de constructions mitoyennes  
de hauteurs différentes de 9 m  
maximum obligatoire**



## Article UA 11 : Aspect extérieur

### Généralités :

- Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux abris de jardin ne dépassant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Le stationnement isolé ou non des caravanes, bateaux ou constructions légères et/ou mobiles sur des parcelles bâties devra être masqué depuis la rue
- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 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.
- Les annexes des habitations, tels que garages, ateliers, etc. doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tout autre dispositif conforme au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposées de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.
- Les citernes, les chaudières ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées.
- Le stockage aérien des eaux pluviales et potables devra être masqué.



### **Toitures**

- La volumétrie et le matériau de couverture seront adaptés au site, et en concordance avec l'environnement immédiat.
- Les toitures en terrasse sont admises sous réserve qu'au moins un des alinéas suivants soit respecté :
  - constituer un espace utile (type véranda ou terrasse aménagée),
  - être végétalisées (arbres ou plantes, sur l'intégralité de la couverture ou non).
- Les cuves et ballons d'eau ne devront pas être visibles de l'extérieur.

### **Façades et pignons**

- Les façades principales et latérales seront traitées avec le même soin. Les pignons sur voies publiques ou privées seront traités en façades principales (pas de murs aveugles sur les voies).
- Les maçonneries apparentes seront réalisées dans un matériau s'inspirant des pierres du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle (joints discrets exécutés au nu de la façade).
- Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit dont la tonalité s'harmonise avec les constructions traditionnelles caractérisant le bourg de Quettehou.

### **Clôtures :**

- Sont interdits :
  - les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
  - les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
  - les grillages non cachés par une haie vive.
- Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.
- Pour les clôtures sur rue et chemins piétonniers et cyclables :
  - la hauteur maximale est de 1,80 m si le matériau utilisé est la pierre,
  - la hauteur maximale est de 1,80 m, dont un muret de 1,00 m maximum de hauteur, dans les autres cas (parpaings, murets surmontés d'une grille...).
- Les clôtures contribuant à façonner la rue devront, en outre, être en accord et en harmonie avec celles des constructions riveraines, quand celles-ci présentent un intérêt qualitatif.
- Quand elles existent déjà, toute modification sera portée à la connaissance de la commune à travers la demande d'autorisation de construire.

## **Article UA 12 : Obligations en matière de stationnement**

- Lors de toute opération nouvelle de construction ou de changement de destination, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.
- En cas d'impossibilité technique ou économique, de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L. 123-1-12 et R 332-17 à 23 du code de l'urbanisme.
- Des aires de stationnement pour les deux roues (motorisés ou non) devront être aménagées lors de la réalisation d'équipements recevant du public.

### **TRAITEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT :**

Des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...) seront privilégiés.

### **SURFACE DE STATIONNEMENT :**

- Afin de favoriser la pratique du vélo, des locaux de stationnement des vélos ou des abris spécifiques peuvent être réalisés prioritairement sur les emprises privatives et/ou publiques.
- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : au plus 1 place par logement.



- Pour les constructions nouvelles à destination de logement : au moins 2 places de stationnement par logement.
- Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit.

## **Article UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

- Les plantations existantes doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales.
- Les espaces publics doivent être paysagers et plantés préférentiellement d'essences locales.
- Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).

## **Article UA 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé



# zones UB, UBL & UBc

## ZONES UB, UBL et UBc

### A TITRE INFORMATIF :

#### ELEMENTS DE RAPPELS DU RAPPORT DE PRESENTATION

#### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au secteur de Quettehou autour de la zone dense UA.

La zone UB se caractérise par :

- une densité du bâti moins importante que dans les zones UA,
- des implantations en retrait des voies,
- un tissu plus aéré avec des retraits des limites séparatives,
- des secteurs plus ou moins denses selon les typologies de constructions réalisées.

*La zone UB est située en grande partie dans une zone de risques de remontée de nappe phréatique reportée sur les documents graphiques et en annexes du PLU.*

*La zone UB est en partie concernée par la délimitation des zones sous le niveau marin qui est reportée sur les documents graphiques et en annexes du PLU.*

#### DEVENIR DE LA ZONE

La zone UB doit préserver ses fonctions de centre bourg et les formes architecturales et urbanistiques traditionnelles de la commune.

Les règles de la zone UB doivent permettre la réalisation de constructions à usages mixtes, denses et variés.

La zone UB comporte un sous-secteur UBL qui correspond à une aire publique de manifestations.

La zone UBc est la zone qui accueille un camping.



# zones **UB, UBL & UBc**



# zones **UB, UBL & UBc**

## **Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

### **Dans les zones UB, UBL et UBc :**

- Les entrepôts.
- Les activités agricoles et les constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles.
- Les activités artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations génératrices de bruits.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés aux travaux d'aménagement ou de constructions admis.
- Dans les secteurs concernés par les risques de remontée de nappe phréatique reportés sur les documents graphiques et en annexe du PLU, les sous-sols des constructions sont interdits.
- En zones UB et UBc et dans les secteurs situés sous le niveau marin, tout bâtiment est interdit.

### **Plus particulièrement dans les zones UB et UBL:**

- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti.

## **Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Dans la zone UB :**

- Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que toutes les dispositions nécessaires soient prises pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les abris de jardin sous réserve de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **En matière d'extension dans la partie de la zone UB qui est dans les espaces proches du rivage :**

- Sont autorisées les extensions mesurées de(s) construction(s) principale(s) existante(s) à la date d'approbation du présent dossier de PLU.
- La SURFACE DE PLANCHER de l'extension mesurée devra représenter au maximum 30 % de la SURFACE DE PLANCHER de la construction principale existante lui servant de base, à la date d'approbation du présent dossier de PLU.
- Les extensions mesurées devront avoir une hauteur maximale au plus égale à celle de la construction principale lui servant de base.
- L'extension mesurée devra s'intégrer à la fois à l'architecture de la construction principale existante lui servant de base et à l'environnement urbain et paysager dans lequel elle se situe (en termes d'implantation, de volumétrie, de hauteur, de percement de façades et d'aspect extérieur). Toutefois, concernant les matériaux utilisés et l'organisation générale de l'extension, les prescriptions environnementales et énergétiques (qualité environnementale et performances énergétiques du bâti), ainsi que les principes de développement durable décrits pour les constructions nouvelles, devront, dans la mesure du possible, être appliqués aux extensions.



# zones **UB, UBL & UBc**

## **Dans la zone UBL:**

- Les installations temporaires ou permanentes permettant la tenue de manifestations publiques, les spectacles, les lieux d'exposition... ayant un intérêt collectif et d'accueil du public.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les abris de jardin sous réserve de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **Dans la zone UBc :**

- Les activités de camping.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les abris de jardin sous réserve de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **En matière d'extension dans la partie de la zone UBc qui est dans les espaces proches du rivage :**

- Sont autorisées les extensions mesurées de(s) construction(s) principale(s) existante(s) à la date d'approbation du présent dossier de PLU.
- La SURFACE DE PLANCHER de l'extension mesurée devra représenter au maximum 30 % de la SURFACE DE PLANCHER de la construction principale existante lui servant de base, à la date d'approbation du présent dossier de PLU.
- Les extensions mesurées devront avoir une hauteur maximale au plus égale à celle de la construction principale lui servant de base.
- L'extension mesurée devra s'intégrer à la fois à l'architecture de la construction principale existante lui servant de base et à l'environnement urbain et paysager dans lequel elle se situe (en termes d'implantation, de volumétrie, de hauteur, de percement de façades et d'aspect extérieur). Toutefois, concernant les matériaux utilisés et l'organisation générale de l'extension, les prescriptions environnementales et énergétiques (qualité environnementale et performances énergétiques du bâti), ainsi que les principes de développement durable décrits pour les constructions nouvelles, devront, dans la mesure du possible, être appliqués aux extensions.

## **Article UB 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **Dans les zones UB, UBL et UBc :**

#### ○ **Accès**

##### Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

##### Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou, dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

#### ○ **Voirie**

- Le respect des normes d'accessibilité des voiries admises est une obligation pour toute construction, aménagement ou installation même temporaire.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum ; toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.



# zones UB, UBL & UBc

- L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

## Article UB 4 : Dessertes par les réseaux

### Dans les zones UB, UBL et UBc :

#### o Généralités

- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- les eaux usées issues d'activités artisanales devront faire l'objet d'une demande d'autorisation de raccordement auprès de la collectivité et d'une convention pour fixer le flux et les caractéristiques des effluents à collecter. Un pré-traitement, pourra au besoin être exigé.
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.
- Les abris de jardin qui ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont exemptés des règles définies dans cet article.

#### o Alimentation en eau potable

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

#### o Assainissement

##### Eaux usées :

- Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire.-
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet artisanal devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

##### Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

En ce qui concerne le risque lié à la remontée de nappe phréatique, quelques indications doivent être apportées :

- pour les secteurs où le risque d'inondation est compris entre 0 et 1 m (inondation des réseaux et sous sols) : interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et interdiction d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol
- pour les secteurs où le risque d'inondation est compris entre 1 m à 1,25 m (risques d'inondation des sous sols) : interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).



# zones UB, UBL & UBc

## ○ Réseaux divers

### Electricité :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

### Télécommunications, télévision (câble), fibres :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

## Article UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

### Dans les zones UB, UBL et UBc :

La surface minimale du terrain pour toute construction hors zone d'assainissement collectif devra au moins être égale à 1000m<sup>2</sup>.

## Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### Dans la zone UB :

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
  - soit à la ligne d'implantation dominante, c'est-à-dire dans la continuité des constructions implantées sur les parcelles limitrophes,
  - soit en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies.
- Les abris de jardin qui ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter indifféremment sur la parcelle.

### Dans les zones UBL :

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
  - soit à la ligne d'implantation dominante, c'est-à-dire dans la continuité des constructions implantées sur les parcelles limitrophes,
- Les abris de jardin qui ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter indifféremment sur la parcelle.

### Dans les zones UBc :

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
- soit en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies.

## Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les abris de jardin qui ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter indifféremment sur la parcelle.

### Dans la zone UB :



# zones UB, UBL & UBc

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit sur au moins une limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative qui est au moins égale à la différence entre le point bas et le point haut de la construction divisée par 2, avec un minimum de 3 m ( $L = H/2$  avec un minimum de 3 m).

## Dans les zones UBL et UBc :

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit sur au moins une limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative qui est au moins égale à la différence entre le point bas et le point haut de la construction divisée par 2, avec un minimum de 3 m.

## Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

## Dans les zones UB, UBL et UBc :

Non réglementé

## Article UB 9 : Emprise au sol des constructions

## Dans la zone UB :

L'emprise au sol maximum est fixée à 60% de la surface du terrain.

## Dans les zones UBL et UBc :

Non réglementé

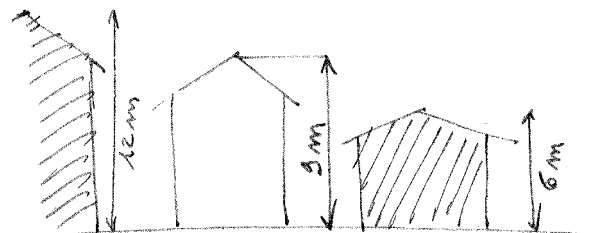
## Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

## Dans les zones UB, UBL et UBc :

- Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 9 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faîtage.
- Dans le cas où une construction mitoyenne à la construction projetée a une hauteur supérieure ou inférieure à 9 m au faîtage, c'est cette hauteur qui pourra être appliquée aux constructions et aux extensions.

## Construction nouvelle non mitoyenne

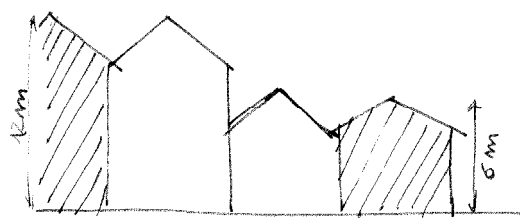
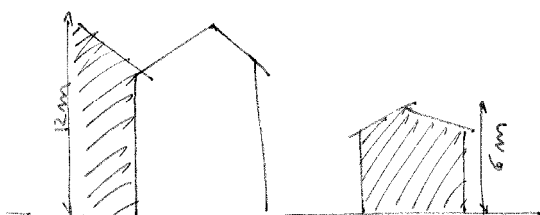
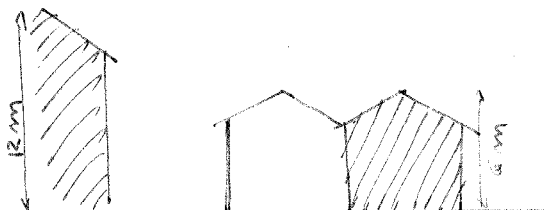
$H < \text{ou } \text{égale } 9\text{m}$





# zones UB, UBL & UBc

**Adaptations possibles :  
Cas de constructions mitoyennes  
de hauteurs différentes de 9 m  
maximum obligatoire**



## Article UB 11 : Aspect extérieur

### Dans la zone UB :

#### Généralités :

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Le stationnement isolé ou non des caravanes, bateaux ou constructions légères et/ou mobiles sur terrain bâti devra être masqué depuis la rue.
- 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.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposées de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.
- Les citernes, chaudières ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées.
- Le stockage aérien des eaux pluviales et potables devra être masqué.



# zones **UB, UBL & UBc**

## **Toitures**

- La volumétrie et le matériau de couverture seront adaptés au site, et en concordance avec l'environnement immédiat.
- Les toitures en terrasse sont admises sous réserve qu'au moins un des alinéas suivants soit respecté :
  - constituer un espace utile (type véranda ou terrasse aménagée),
  - être végétalisées (arbres ou plantes, sur l'intégralité de la couverture ou non).
- Les cuves et ballons d'eau ne devront pas être visibles de l'extérieur.

## **Façades et pignons**

- Les façades principales et latérales seront traitées avec le même soin. Les pignons sur voies publiques ou privées seront traités en façades principales (pas de murs aveugles sur les voies).
- Les maçonneries apparentes seront réalisées en moellons du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle (joints discrets exécutés au nu de la façade).
- Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit dont la tonalité s'harmonise avec les constructions traditionnelles caractérisant le bourg de Quettehou.

## **Clôtures :**

- Sont interdits :
  - les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
  - les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
  - les grillages non cachés par une haie vive.
- Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.
- Pour les clôtures sur rue et chemins piétonniers et cyclables :
  - la hauteur maximale est de 1,80 m si le matériau utilisé est la pierre,
  - la hauteur maximale est de 1,80 m, dont un muret de 1,00 m maximum de hauteur, dans les autres cas (parpaings, murets surmontés d'une grille...).
- Les clôtures contribuant à façonner la rue devront, en outre, être en accord et en harmonie avec celles des constructions riveraines, quand celles-ci présentent un intérêt qualitatif. Quand elles existent déjà, toute modification sera portée à la connaissance de la commune à travers la demande d'autorisation de construire.

<b>Dans les zones UBL et UBc :</b>
------------------------------------

Non règlementé

## **Article UB 12 : Obligations en matière de stationnement**

<b>Dans les zones UB, UBL et UBc :</b>
--

- Lors de toute opération nouvelle de construction ou de changement de destination, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.
- En cas d'impossibilité technique ou économique, de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L. 123-1-12 et R 332-17 à 23 du code de l'urbanisme.
- Des aires de stationnement pour les deux roues (motorisés ou non) devront être aménagées lors de la réalisation d'équipements recevant du public.



# zones **UB, UBL & UBc**

## **TRAITEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT :**

Des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...) seront privilégiés.

## **SURFACE DE STATIONNEMENT :**

- Afin de favoriser la pratique du vélo, des locaux de stationnement des vélos ou des abris spécifiques peuvent être réalisés prioritairement sur les emprises privées et/ou publiques.
- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : au plus 1 place par logement.
- Pour les constructions nouvelles à destination de logement : au moins 2 places de stationnement par logement
- Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit.

## **Article UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

### **Dans les zones UB, UBL et UBc :**

- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront préférentiellement des essences locales.
- Les espaces libres doivent être paysagés et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.
  
- Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).
- Dans les opérations réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 5 % au minimum de la surface devront être traités en espaces verts communs à tous les lots.

## **Article UB 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

### **Dans les zones UB, UBL et UBc :**

Non réglementé.



# ZONE UE

*A TITRE INFORMATIF :*

*ELEMENTS DE RAPPELS DU RAPPORT DE PRESENTATION*

*CARACTERE  
DE LA ZONE*

La zone UE correspond au secteur de Quettehou qui regroupe l'ensemble des équipements collectifs et publics d'intérêt collectif, comme les terrains de sports, les écoles...

*La zone UE est située dans une zone de risques de remontée de nappe phréatique reportée sur les documents graphiques et en annexes du PLU.*

*DEVENIR  
DE LA ZONE*

La zone UE n'est pas totalement occupée : elle doit permettre de répondre aux besoins des populations nouvelles.



Commune de Quettehou  
*Plan Local d'Urbanisme*

REGLEMENT

zone **UE**



## Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les entrepôts non liés aux constructions et vocations admises.
- Les éoliennes.
- Les activités agricoles et les constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles, les activités artisanales, les entrepôts.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés aux travaux d'aménagement ou de constructions admis.
- Dans les secteurs concernés par les risques de remontée de nappe phréatique reportés sur les documents graphiques et en annexe du PLU, les sous-sols des constructions sont interdits.

## Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les équipements collectifs sous réserve d'avoir un intérêt général.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
  - d'être nécessaires à l'entretien, au gardiennage, à la sécurité ou au fonctionnement des équipements admis,
  - d'être intégrées au bâtiment principal admis et ne pas constituer une annexe ou un bâtiment isolé sur la parcelle.

## Article UE 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### ○ Accès

#### Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

#### Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou, dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

### ○ Voirie

- Le respect des normes d'accessibilité des voiries admises est une obligation pour toute construction, aménagement ou installation même temporaire.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum ; toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.



## Article UE 4 : Dessertes par les réseaux

### ○ Généralités

- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- les eaux usées issues d'activités artisanales devront faire l'objet d'une demande d'autorisation de raccordement auprès de la collectivité et d'une convention pour fixer le flux et les caractéristiques des effluents à collecter. Un pré-traitement, pourra au besoin être exigé.
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin par exemple) est fortement préconisée.

### ○ Alimentation en eau potable

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

### ○ Assainissement

#### Eaux usées :

- Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire. - Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet artisanal devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

### ○ Réseaux divers

#### Electricité :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

#### Télécommunications, télévision (câble), fibres :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

## Article UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

La surface minimale du terrain pour toute construction hors zone d'assainissement collectif devra au moins être égale à 1000m<sup>2</sup>.



### **Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
- soit à la ligne d'implantation dominante, c'est-à-dire dans la continuité des constructions implantées sur les parcelles limitrophes,
- soit en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies.

### **Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit sur au moins une limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative qui est au moins égale à la différence entre le point bas et le point haut de la construction divisée par 2, avec un minimum de 3 m ( $L = H/2$  avec un minimum de 3 m).

### **Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé

### **Article UE 9 : Emprise au sol des constructions**

Non règlementé

### **Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions**

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 9 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faîtage.



## Article UE 11 : Aspect extérieur

### Généralités :

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 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.
- Les annexes des habitations, tels que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tout autre dispositif conforme au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposées de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.
- Les citernes, chaudières ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées.
- Le stockage aérien des eaux pluviales et potables devra être masqué.
- Le stationnement isolé ou non des caravanes, bateaux ou constructions légères et/ou mobiles devra être masqué depuis la rue.

### Toitures

- La volumétrie et le matériau de couverture seront adaptés au site, et en concordance avec l'environnement immédiat.
- Les toitures en terrasse sont admises sous réserve qu'au moins un des alinéas suivants soit respecté :
  - constituer un espace utile (type véranda ou terrasse aménagée),
  - être végétalisées (arbres ou plantes, sur l'intégralité de la couverture ou non).
- Les cuves et ballons d'eau ne devront pas être visibles de l'extérieur.

### Façades et pignons

- Les façades principales et latérales seront traitées avec le même soin. Les pignons sur voies publiques ou privées seront traités en façades principales (pas de murs aveugles sur les voies).
- Les maçonneries apparentes seront réalisées en moellons du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle (joints discrets exécutés au nu de la façade).
- Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit dont la tonalité s'harmonise avec les constructions traditionnelles caractérisant le bourg de Quettehou.

### Clôtures :

- Sont interdits :
  - les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
  - les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
  - les grillages non cachés par une haie vive.
- Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.
- Pour les clôtures sur rue et chemins piétonniers et cyclables :
  - la hauteur maximale est de 1,80 m si le matériau utilisé est la pierre,
  - la hauteur maximale est de 1,80 m, dont un muret de 1,00 m maximum de hauteur, dans les autres cas (parpaings, murets surmontés d'une grille...).



- Les clôtures contribuant à façonner la rue devront, en outre, être en accord et en harmonie avec celles des constructions riveraines, quand celles-ci présentent un intérêt qualitatif. Quand elles existent déjà, toute modification sera portée à la connaissance de la commune à travers la demande d'autorisation de construire.

### **Article UE 12 : Obligations en matière de stationnement**

- Lors de toute opération nouvelle de construction ou de changement de destination, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.
- Des aires de stationnement pour les deux roues (motorisés ou non) devront être aménagées.

#### **TRAITEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT :**

Des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...) seront privilégiés.

#### **SURFACE DE STATIONNEMENT :**

- Afin de favoriser la pratique du vélo, des locaux de stationnement des vélos ou des abris spécifiques peuvent être réalisés prioritairement sur les emprises privatives et/ou publiques.
- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Pour les constructions nouvelles à destination de logement : au moins 2 places de stationnement par logement.
- Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit.

### **Article UE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

- Les plantations existantes doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales.
- Les espaces publics doivent être paysagers et plantés préférentiellement d'essences locales.
- Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).

### **Article UE 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé



Commune de Quettehou  
*Plan Local d'Urbanisme*

REGLEMENT

zone **UE**



# ZONE UX

## A TITRE INFORMATIF :

### ELEMENTS DE RAPPELS DU RAPPORT DE PRESENTATION

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX correspond à la zone d'activités en entrée de ville de Quettehou Route de Barfleur, au Nord de la commune,

La zone UX se caractérise par :

- des disponibilités foncières restantes,
- une desserte routière et par les réseaux existants.

*La zones UX est située dans une zone de risques de remontée de nappe phréatique reportée sur les documents graphiques et en annexes du PLU.*

*Un périmètre de limitation des hauteurs des constructions est reporté sur les documents graphiques. Il concerne une partie de la zone UX le long de la route de Barfleur afin de préserver le point de vue sur l'église de Quettehou.*

#### DEVENIR DE LA ZONE

Le règlement de la zone UX doit permettre de valoriser les activités dans leurs diversités.

Le site de la Route de Barfleur comporte quelques disponibilités foncières qui pourront être comblées à la faveur de l'application du PLU.



Commune de Quettehou  
*Plan Local d'Urbanisme*

REGLEMENT

zone **UX**



## Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation, sauf conditions particulières.
- Les activités agricoles et les constructions à usage agricole.
- Les centres d'hébergement, sauf conditions particulières.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Le stationnement des caravanes, le camping, l'implantation d'habitations légères de loisirs et de type mobile-home autres que pour exposition et surface de vente.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation.
- Dans les secteurs concernés par les risques de remontée de nappe phréatique reportés sur les documents graphiques et en annexe du PLU, les sous-sols des constructions sont interdits.

## Article UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sous réserve :

- d'être nécessaires à l'entretien, au gardiennage, à la sécurité ou au fonctionnement des installations et activités admises,
- d'être intégrées au bâtiment principal admis et ne pas constituer une annexe ou un bâtiment isolé sur la parcelle.

## Article UX 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### o Accès

Terrains enclavés :

- Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.
- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet (notamment la circulation des poids lourds liée à l'approvisionnement en marchandises et à la collecte des déchets produits des entreprises).
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

### o Voirie

- Le respect des normes d'accessibilité des voiries admises est une obligation pour toute construction, aménagement ou installation même temporaire.
- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale et elles devront permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément.



## Article UX 4 : Dessertes par les réseaux

### ○ Généralités

- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Les rejets des eaux usées des entreprises dans le réseau public d'assainissement sont conditionnés par l'obtention d'une convention spécifique de déversement (conformément au Code de la santé publique, arrêté du 22 décembre 1994) auprès de la collectivité gestionnaire du réseau public d'assainissement. Cette convention de raccordement précisera la nature de l'effluent et tous les renseignements susceptibles d'éclairer la collectivité sur les risques éventuels, concernant le réseau, le fonctionnement de la station et l'épandage agricole des boues. L'entreprise concernée devra alors se doter d'un système de prétraitement de ses eaux usées avant rejet dans le réseau public d'assainissement si nécessaire.
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- les eaux usées issues d'activités artisanales devront faire l'objet d'une demande d'autorisation de raccordement auprès de la collectivité et d'une convention pour fixer le flux et les caractéristiques des effluents à collecter. Un pré-traitement, pourra au besoin être exigé.
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment est fortement préconisée.

### ○ Alimentation en eau potable

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

### ○ Assainissement

#### Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet artisanal devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

### ○ Réseaux divers

#### Electricité :

- Tout branchement à un réseau de chaleur doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

#### Télécommunications, télévision (câble), fibres :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.



### **Article UX 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

La surface minimale du terrain pour toute construction hors zone d'assainissement collectif devra au moins être égale à 1000m<sup>2</sup>.

### **Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait :

- d'au moins 15 m de l'alignement de la route départementale n°902 dite Route de Barfleur,
- d'au moins 5 m de l'alignement des autres voies existantes ou à créer.

### **Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles devront être implantées en une limite séparative ou en retrait en retrait de 3m des limites séparatives.

### **Article UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé

### **Article UX 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions est de 60 % de la surface du terrain.

### **Article UX 10 : Hauteur maximale des constructions**

- Les constructions nouvelles autorisées ne devront pas dépasser 12 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faîtage.
- Dans le périmètre de limitation de la hauteur des constructions nouvelles liées au point de vue sur l'église de Quettehou : la hauteur de toutes les constructions est limitée à 6 m entre le point médian du terrain naturel avant travaux et tout point du faîtage. Le périmètre d'application de cette limitation est reporté sur les documents graphiques.

### **Article UX 11 : Aspect extérieur**

- Les citernes, chaudières ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent, de préférence, être enterrées.
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tout autre dispositif propre au développement durable (récupération des eaux



de pluie par exemple) devront être disposées de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

### **Aspect des bâtiments**

- Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.
- Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments.
- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage.

### **Clôtures**

- Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées de haies vives, et pourront être doublées d'un grillage plastifié vert tendu sur poteaux métalliques.
  - Clôtures sur rue :
    - les clôtures pleines peuvent être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.
    - l'utilisation de panneaux béton sera interdite en façade ainsi que les murs en parpaings non revêtus d'un enduit.
    - les abords des aires de stockages à l'air libre, des citernes et d'autres éléments disgracieux visibles depuis les voies devront être protégés par une haie vive.
    - les clôtures contribuant à façonner la rue devront, en outre, être en accord et en harmonie avec celles des constructions riveraines, quand celles-ci présentent un intérêt qualitatif.
- Quand elles existent déjà, toute modification sera portée à la connaissance de la commune à travers la demande d'autorisation de construire.

## **Article UX 12 : Obligations en matière de stationnement**

- Des aires de stationnement pour les deux roues (motorisés ou non) devront être aménagées.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 5 % des surfaces de stationnement seront réservés aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Afin de favoriser la pratique du vélo, des locaux de stationnement des vélos ou des abris spécifiques peuvent être réalisés prioritairement sur les emprises privatives et/ou publiques.
- Les besoins en places de stationnement devront correspondre aux différents types d'activités autorisés.
- Lors de leur réalisation en bordure de voie, ou visible depuis des voies proches et / ou adjacentes, les aires de stationnement tels que les parcs de stationnement ou les parkings devront être masqués par un écran végétal composé d'essences locales.



- Les aires et parcs de stationnement ou les parkings devront se conformer aux règles en vigueur en termes de nombre de places, d'organisation des circulations, de sécurité et de paysagement.
- En cas d'impossibilité technique ou économique, de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L. 123-1-12 et R 332-17 à 23 du code de l'urbanisme.
- L'organisation de la circulation, des espaces de stationnement et des aires de chargement / déchargement devra être étudiée afin que dans la mesure du possible les distances parcourues soient les plus courtes (optimisation des déplacements) tout en offrant une sécurité maximale.

#### **TRAITEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT :**

Des revêtements perméables (dalle gazon, dalle gravier...) seront privilégiés.

### **Article UX 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

- Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences de préférence locales.
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les transformateurs électriques, les espaces de stockage des déchets, les ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) formant un écran.
- Au moins 10 % de la surface du projet d'ensemble devront être traités en espace vert paysagé et planté hors stationnement : les espaces voués à l'hydraulique douce, collecte et absorption diffuse des eaux de pluies par des noues et des dépressions végétalisées, dans la mesure où ils sont traités d'un point de vue paysagé, peuvent entrer dans ce pourcentage.

### **Article UX 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé.





# Titre III :

## REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES



**Commune de Quettehou**  
*Plan Local d'Urbanisme*

**REGLEMENT**



# ZONE A

## A TITRE INFORMATIF :

### ELEMENTS DE RAPPELS DU RAPPORT DE PRESENTATION

#### CARACTERE DE LA ZONE

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

*La zone A est en partie située dans une zone de risques de remontée de nappe phréatique reportée sur les documents graphiques et en annexes du PLU.*

*La zone A est en partie concernée par la délimitation des zones sous le niveau marin qui est reportée sur les documents graphiques et en annexes du PLU.*

*La zone A est en partie concernée par des risques de chute de blocs reportés sur les documents graphiques et en annexes du PLU.*

*La zone A est en partie concernée par la réglementation inhérente à l'application des périmètres de protection de captage (voir les dispositions générales)*

*Un périmètre de limitation des hauteurs des constructions est reporté sur les documents graphiques. Il concerne une partie de la zone A le long de la route de Barfleur afin de préserver le point de vue sur l'église de Quettehou.*

#### DEVENIR DE LA ZONE

La zone A est destinée à promouvoir les pratiques agricoles. Ce zonage doit permettre une pérennisation de l'agriculture dans ces espaces de richesses naturelles.



Commune de Quettehou  
*Plan Local d'Urbanisme*

**REGLEMENT**

**zone A**



## Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les constructions nouvelles sauf :
  - celles mentionnées sous condition à l'article A2,
  - les constructions liées aux exploitations agricoles.
- Dans les secteurs concernés par les risques de remontée de nappe phréatique reportés sur les documents graphiques et en annexe du PLU, les sous-sols des constructions sont interdits.
- Dans les secteurs situés sous le niveau marin, reportés sur les documents graphiques et en annexes du PLU, tout bâtiment est interdit.

## Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les extensions des constructions déjà existantes dès lors qu'elles sont liées à l'activité agricole.
- Les habitations, les constructions et installations à destination et à vocation agricole sont autorisés.
- Les ouvrages d'infrastructure à vocation de services publics sous réserve de ne pas mettre en péril les activités agricoles.
- Les constructions directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles
- Les activités annexes aux exploitations agricoles telles que la vente de produits agricoles au détail, l'hébergement, le camping à la ferme ou les activités de découverte de l'agriculture, sous réserve de ne pas porter préjudice à l'activité agricole.

Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (Article L 123-3-1).

## Article A 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### ➤ Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

### ➤ Desserte :

- Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou, la destination du projet. Les caractéristiques des voies doivent permettre de répondre à l'importance du trafic.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie.

### ➤ Voirie :

- Le respect des normes d'accessibilité des voiries admises est une obligation pour toute construction, aménagement ou installation même temporaire.
- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.



## Article A 4 : Dessertes par les réseaux

### o Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle.

### o Assainissement

- En absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé si les caractéristiques techniques et les conditions sanitaires le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire en vigueur.

- Les eaux usées (eaux ménagères et eaux de vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : fosse toutes eaux, pré-filtre, lagunage naturel, phytoépuration, épandage ou systèmes équivalents pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé. Ce dernier devra privilégier l'épuration et la dispersion par le sol en place.

- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.

- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

## Article A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Les terrains constructibles devront présenter une superficie suffisante pour la mise en place d'un dispositif d'assainissement nécessitant 250 à 300 mètres carrés.

## Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute nouvelle construction devra être implantée à au moins 10 m de l'axe des voies. Cependant, si cette nouvelle construction a la même vocation ou un usage identique qu'un bâtiment (construction) existant, elle pourra alors être implantée dans la continuité de ce dernier.

## Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Toute construction doit être implantée à au moins 10 mètres des limites séparatives.

- Les bâtiments d'élevages seront implantés de façon à apporter la moindre gêne pour le voisinage.

## Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les serres pourront être à 5 m des habitations.



## Article A 9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé

## Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

- Dans le périmètre de limitation de la hauteur des constructions nouvelles liées au point de vue sur l'église de Quettehou : la hauteur de toutes les constructions est limitée à 5 m entre le point médian du terrain naturel avant travaux et tout point du faîtage. Le périmètre d'application de cette limitation est reporté sur les documents graphiques.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 9 m au faîtage.
- La hauteur des autres constructions, mesurée en tous points du faîtage par rapport au niveau du sol naturel avant travaux, ne peut excéder 12 mètres.

## Article A 11 : Aspect extérieur

- Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à créer ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).
- Le stationnement isolé ou non des caravanes, bateaux ou constructions légères et/ou mobiles sur terrain bâti devra être masqué depuis la rue.
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tout autre dispositif conforme au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposées de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

## Article A 12 : Obligations en matière de stationnement

Les aires de stationnement devront être traitées par des revêtements perméables (dalle gazon, dalle gravier...).



### **Article A 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les bâtiments techniques agricoles doivent être isolés par un écran paysager d'essences locales. Les plantations seront réalisées en arbres et/ou en arbustes, en rapport avec la hauteur de la construction.
- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.

### **Article A 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.



# ZONES **N**

## A TITRE INFORMATIF :

### ELEMENTS DE RAPPELS DU RAPPORT DE PRESENTATION

#### CARACTERE DES ZONES

La zone N correspond aux ensembles naturels, boisés, paysagers, remarquables de la commune.

Certains secteurs comportent des constructions et des équipements existants.

*Les secteurs 1N, NH et 2N sont en grande partie situés dans une zone de risques de remontée de nappe phréatique reportée sur les documents graphiques et en annexes du PLU.*

*Le secteur 2N est en partie concerné par la délimitation des zones sous le niveau marin qui est reportée sur les documents graphiques et en annexes du PLU.*

*Les secteurs 2N, 2Nf et NH sont en partie concernés par des risques de chute de blocs reportés sur les documents graphiques et en annexes du PLU.*

*Les secteurs 2N et 2Nf sont en partie concernés par la délimitation de zones naturelles protégées qui sont reportées sur les documents graphiques et en annexes du PLU.*

*La zone 2Nf est en partie concernée par la réglementation inhérente à l'application des périmètres de protection de captage (voir les dispositions générales).*

*Le secteur 2N est en partie concerné par la délimitation des espaces proches du rivage qui sont reportés sur les documents graphiques du PLU.*

*Un périmètre de limitation des hauteurs des constructions est reporté sur les documents graphiques. Il concerne une partie de la zone 1N le long de la route de Barfleur afin de préserver le point de vue sur l'église de Quettehou.*

#### DEVENIR DES ZONES

La zone N doit permettre l'évolution ou la protection des différents secteurs qui la composent :

- un secteur 2N autour du bourg et près du littoral qui est inconstructible ;
- un secteur 2Nf qui correspond au Bois du Rabey ;
- un secteur NH correspond aux hameaux, il comporte des constructions existantes à dominante d'habitat ;
- un secteur 1N correspond aux secteurs construits pour lesquels seules les extensions modérées sont admises.



Commune de Quettehou  
*Plan Local d'Urbanisme*

REGLEMENT

# zones **N**



## Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En secteurs 2N, 2Nf, NH et 1N :

- Toutes les constructions nouvelles et les occupations des sols sauf conditions particulières mentionnées à l'article N 2.
- Les entrepôts.
- Dans les secteurs concernés par les risques de remontée de nappe phréatique reportés sur les documents graphiques et en annexe du PLU, les sous-sols des constructions sont interdits.
- Dans les secteurs situés sous le niveau marin, reportés sur les documents graphiques et en annexes du PLU, tout bâtiment est interdit.
- Dans les secteurs concernés par des risques de chute de blocs, reportés sur les documents graphiques et en annexes du PLU, tout bâtiment est interdit.
- Dans les secteurs concernés par des zones naturelles protégées, qui sont reportés sur les documents graphiques et en annexes du PLU, tout bâtiment est interdit.

## Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En secteur 2N :

- Aucun aménagement ne sera autorisé sauf s'il est de nature à mettre en valeur les sites et paysages ou s'il permet de réduire les risques dû aux aléas recensés telle que la submersion par les eaux marines.

En secteur 2Nf :

- Les installations et constructions strictement liées aux exploitations forestières.
- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent dossier de PLU sous réserve que cela n'entraîne pas de désagréments pour le voisinage, et des dégradations irréversibles de l'environnement et des paysages,
- Les aménagements liés à la pédagogie, à la présentation ou à la découverte, autour de la nature des sols ou de la végétation, sous réserve du respect de l'intégrité du cadre naturel où ils seront réalisés.
- Dans les secteurs concernés par des zones naturelles remarquables, qui sont reportés sur les documents graphiques et en annexes du PLU, les aménagements ne devront pas dénaturer le site et son environnement naturel et humain.

En secteur NH :

- Hors espaces proches du rivage : les constructions principales nouvelles à usage d'habitation sur des terrains libres de constructions à la date d'approbation du présent dossier de PLU sous réserve de ne pas dépasser de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol y compris les bâtiments annexes, vérandas, garages.
- L'extension mesurée des constructions existantes à l'approbation du présent dossier de PLU devra représenter une SURFACE DE PLANCHER inférieure ou égale à 30 % de la SURFACE DE PLANCHER existante à la date d'approbation du présent dossier de PLU.
- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent dossier de PLU sous réserve que cela n'entraîne pas de désagréments pour le voisinage, l'environnement et les paysages.



En secteur 1N :

- Le changement d'affectation des constructions existantes.
- L'extension mesurée des constructions principales existantes à l'approbation du présent dossier de PLU devra représenter une SURFACE DE PLANCHER inférieure ou égale à 30 % de la SURFACE DE PLANCHER existante à la date d'approbation du présent dossier de PLU.
- Les abris de jardin qui ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont exemptés des règles définies dans cet article.

## Article N 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

En secteurs 2N, 2Nf et 1N :

- Le respect des normes d'accessibilité des voiries admises est une obligation pour toute construction, aménagement ou installation même temporaire.
- Tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.
- Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).
- Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- Les voies en impasse doivent être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Les abris de jardin qui ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont exemptés des règles définies dans cet article.

En secteur NH :

- Le respect des normes d'accessibilité des voiries et des locaux admis est une obligation pour toute construction, aménagement ou installation même temporaire.
  - Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.
- Les abris de jardin qui ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont exemptés des règles définies dans cet article.

## Article N 4 : Dessertes par les réseaux

### Généralités

- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

### Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.



## Assainissement :

- Les eaux usées (eaux ménagères et eaux de vanes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels (fosse toutes eaux, pré-filtre, lagunage naturel, phytoépuration, épandage ou systèmes équivalents) conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé. Ce dernier devra privilégier l'épuration et la dispersion par le sol en place.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

## Réseaux divers

### Electricité :

Le cas échéant, tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public, sauf impossibilités techniques.

### Télécommunications, télévision (câble), fibres :

Le cas échéant, tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

### Télécommunications, télévision (câble), fibres :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

## Article N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Les terrains constructibles devront présenter une superficie suffisante pour la mise en place d'un dispositif d'assainissement nécessitant 250 à 300 mètres carrés.

## Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### En secteurs 2N et NH :

- Les constructions nouvelles admises et les extensions devront être implantées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies existantes ou à créer. Les extensions pourront être implantées dans la continuité de la façade existante si celle-ci ne respecte pas la règle édictée ci-avant de manière à respecter l'harmonie de lieux.
- Les constructions nouvelles admises et les extensions pourront être implantées dans la continuité des façades existantes même celles qui ne respectent pas la règle ci-dessus, de manière à respecter l'harmonie de lieux.
- Les abris de jardin qui ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont exemptés des règles définies dans cet article.

### En secteur 1N et 2Nf :

Les extensions admises devront être implantées :

- soit en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies existantes ou à créer,



- soit dans la continuité de la façade existante de manière à respecter l'harmonie de lieux.
- Les abris de jardin qui ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont exemptés des règles définies dans cet article.

## Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteurs 2N, 2Nf, NH et 1N :

- Les constructions nouvelles admises devront être implantées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.
- Les extensions admises pourront être implantées dans la continuité des constructions existantes en mitoyenneté de manière à respecter l'harmonie de lieux.
- Les abris de jardin qui ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont exemptés des règles définies dans cet article.

## Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

## Article N 9 : Emprise au sol des constructions

En secteurs 2N, 2Nf et 1N, et :

Non règlementé

En secteur NH :

- Les constructions principales nouvelles à usage d'habitation ne devront pas dépasser de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol y compris les bâtiments annexes, garages, vérandas et 25 % de la surface de la parcelle.

## Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

En secteur 2N et 2Nf :

Non règlementé

En secteur NH :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 9 m au faîtage.

En secteur 1N :

- La hauteur des extensions autorisées ne devra pas excéder la hauteur au faîtage des constructions existantes qui leur sert de base.
- Dans le périmètre de limitation de la hauteur des constructions nouvelles liées au point de vue sur l'église de Quettehou : la hauteur de toutes les constructions est limitée à 5 m entre le point médian du terrain naturel avant travaux et tout point du faîtage. Le périmètre d'application de cette limitation est reporté sur les documents graphiques.



## Article N 11 : Aspect extérieur

En secteurs 2N, 2Nf, NH et 1N :

Les abris de jardin qui ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont exemptés des règles définies dans cet article.

- Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à créer ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au sites, au paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).
- Le stationnement isolé ou non des caravanes, bateaux ou constructions légères et/ou mobiles sur terrain bâti devra être masqué depuis la rue.
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposées de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Les citernes, chaudières ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées.
- Les clôtures contribuant à façonner la rue devront, en outre, être en accord et en harmonie avec celles des constructions riveraines, quand celles-ci présentent un intérêt qualitatif. Quand elles existent déjà, toute modification sera portée à la connaissance de la commune à travers la demande d'autorisation de construire.
- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

## Article N 12 : Obligations en matière de stationnement

En secteurs 2N, 2Nf et 1N :

Les aires de stationnement devront être traitées par des revêtements perméables (dalle gazon, dalle gravier...).

En secteur NH :

Pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 places par logement

## Article N 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

En secteurs 2N, 2Nf et 1N :

- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

En secteur NH :

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende Espaces Boisés Classés sont des espaces boisés classés à conserver et à protéger, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



## Article N 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



## Titre IV :

# REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



Commune de Quettehou  
*Plan Local d'Urbanisme*

REGLEMENT

# Zones à urbaniser



# ZONE 1AUB

## A TITRE INFORMATIF :

### ELEMENTS DE RAPPELS DU RAPPORT DE PRESENTATION

#### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au secteur d'expansion de la commune de Quettehou dans la continuité de la zone urbanisée existante et à dominante de logement ou d'habitat sous ses formes les plus abouties en matière de gestion et d'aménagement durable. Il s'agit d'espaces aujourd'hui libres de constructions et situés au cœur de la zone agglomérée de Quettehou.

La zone 1AUB se caractérise par :

- sa position à proximité du bourg et notamment du pôle municipal d'équipements collectifs,
- sa proximité immédiate avec la future voie inter quartiers et les aménagements routiers qui y sont associés,
- sa proximité avec le prolongement de la Voie Verte et des commerces du centre bourg,
- la présence d'un bâti industriel dont la qualité paysagère remet en cause la valeur architecturale du bourg ancien,

*La zone 1AUB est située dans une zone de risques de remontée de nappe phréatique reportée sur les documents graphiques et en annexes du PLU.*

#### DEVENIR DE LA ZONE

- La zone 1AUB doit permettre l'implantation de constructions aux formes, typologies, vocations et financements variés.
- La zone 1AUB est ouverte à l'urbanisation sans modification du présent dossier de PLU.
- Toute opération d'aménagement ou de construction doit impérativement être réalisée dans la continuité de la zone urbanisée ou de la précédente opération.
- Une opération d'aménagement d'ensemble doit être produite pour tout aménagement ou construction sur l'intégralité de la zone. l'obligation de réaliser les réseaux et voirie lors de toute nouvelle opération d'aménagement,
- Toute opération d'aménagement et de construction devra disposer d'un plan de masse faisant figurer les voies principales, les accès aux lots et la vocation des lots.



## Article 1AUB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les entrepôts.
- Les activités agricoles et les constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles.
- Les activités artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations génératrices de bruits.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés aux travaux d'aménagement ou de constructions admis.
- Dans les secteurs concernés par les risques de remontée de nappe phréatique reportés sur les documents graphiques et en annexe du PLU, les sous-sols des constructions sont interdits.
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti.

## Article 1AUB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

## Article 1AUB 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### o Accès

#### Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

#### Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou, dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

### o Voirie

- Le respect des normes d'accessibilité des voiries admises est une obligation pour toute construction, aménagement ou installation même temporaire.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum ; toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.



## Article 1AUB 4 : Dessertes par les réseaux

### ○ Généralités

- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- les eaux usées issues d'activités artisanales devront faire l'objet d'une demande d'autorisation de raccordement auprès de la collectivité et d'une convention pour fixer le flux et les caractéristiques des effluents à collecter. Un pré-traitement, pourra au besoin être exigé.
- **La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;**
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.
- Les abris de jardin qui ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont exemptés des règles définies dans cet article.

### ○ Alimentation en eau potable

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

### ○ Assainissement

#### Eaux usées :

- Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire. - Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet artisanal devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet artisanal devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

### ○ Réseaux divers

#### Electricité :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

#### Télécommunications, télévision (câble), fibres :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

## Article 1AUB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles



Non réglementé

## **Article 1AUB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
- soit à la ligne d'implantation dominante, c'est-à-dire dans la continuité des constructions implantées sur les parcelles limitrophes,
- soit en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies.

Les abris de jardin qui ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter indifféremment sur la parcelle.

## **Article 1AUB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit sur au moins une limite séparative,
  - soit en retrait de la limite séparative qui est au moins égale à la différence entre le point bas et le point haut de la construction divisée par 2, avec un minimum de 3 m ( $L = H/2$  avec un minimum de 3 m).
- Les abris de jardin qui ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter indifféremment sur la parcelle.

## **Article 1AUB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article 1AUB 9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

## **Article 1AUB 10 : Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé

## **Article 1AUB 11 : Aspect extérieur**

- L'objet du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur le territoire de la commune. Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine traditionnel local, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes :



- soit il privilégiera la création architecturale, à la condition expresse de pouvoir justifier de la qualité de sa démarche,
- soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale.

### **Toitures**

- La volumétrie et le matériau de couverture seront adaptés au site, et en concordance avec l'environnement immédiat
- Les toitures en terrasse sont admises sous réserve qu'au moins un des alinéas suivants soit respecté :
  - constituer un élément architectural s'intégrant à un ensemble,
  - être accessibles au public et constituer un espace utile (type véranda ou terrasse aménagée),
  - être végétalisées (arbres ou plantes, sur l'intégralité de la couverture ou non).

### **Façades et pignons**

- Les façades principales et latérales seront traitées avec le même soin. Les pignons sur voies publiques ou privées seront traités en façades principales (pas de murs aveugles sur les voies).
- Les maçonneries apparentes seront réalisées en moellons du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle (joints discrets exécutés au nu de la façade).
- Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit dont la tonalité s'harmonise avec les constructions traditionnelles caractérisant le bourg de Quettehou.

### **Clôtures :**

- Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.
- Elles pourront avoir des caractéristiques différentes de celles énoncées ci-après dans les opérations d'aménagement qui disposent d'un règlement particulier.
- Il est possible de dépasser les 2 m de hauteur maximale si la clôture justifie d'une bonne intégration dans la volumétrie générale de la rue et du paysage urbain environnant, ou correspond à une reconstruction à l'identique.
- Pour les clôtures sur rue et chemins piétonniers et cyclables :
  - la hauteur maximale est de 1,80 m si le matériau utilisé est la pierre,
  - la hauteur maximale est de 1,80 m, dont un muret de 1 m maximum de hauteur, dans les autres cas (parpaings, murets surmontés d'une grille...).
- L'emploi de matériaux à nu est interdit : l'enduit des surfaces nues sera réalisé dans une colorimétrie identique à celle de la rue et de l'environnement urbain dans lequel s'intégrera la clôture.
- Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 3 m sauf pour être en harmonie avec l'existant (cas des modifications ou réhabilitations).
- Les clôtures contribuant à façonner la rue, devront en outre être en accord et en harmonie avec celles des constructions riveraines, quand celles-ci présentent un intérêt qualitatif certain. Le pétitionnaire présentera un plan de clôture à l'appui de toute demande de permis de construire. Quand elles existent déjà, toute modification sera portée à la connaissance de la commune à travers la demande d'autorisation de construire.
- Sont interdits :
  - Les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés en façade,
  - Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
  - Les grillages non cachés par une haie vive.

## **Article 1AUBa 12 : Obligations en matière de stationnement**

Les aires de stationnement devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005



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

- pour les habitations individuelles : deux places de stationnement par logement sur la parcelle privative.
- pour les petits collectifs d'habitation : une place et demi de stationnement par logement.

Il sera obligatoire d'aménager une aire de stationnement pour les vélos lors des constructions d'équipements ou de services collectifs.

## **Article 1AUBa 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

- Les annexes des habitations, tels que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.
- Les citernes, chaudières ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées.
- Le stockage aérien des eaux pluviales et potables devra être masqué.

## **Article 1AUBa 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé



# ZONE 1AUT

## A TITRE INFORMATIF :

### ELEMENTS DE RAPPELS DU RAPPORT DE PRESENTATION

#### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au secteur de développement d'une offre d'hébergement à Quettehou dans le contexte de la mise en valeur touristique du Val de Saire.

La zone 1AUT se caractérise par :

- l'obligation de réaliser les réseaux et voirie lors de toute nouvelle opération d'aménagement,
- la nécessité pour toute opération d'aménagement et de construction de disposer d'un plan de masse faisant figurer les voies principales, les accès aux lots et la vocation des lots.
- l'obligation pour toute opération d'aménagement et de construction de logements de mixité des formes bâties et du type de financement des locaux.

*La zone 1AUT est située dans une zone de risques de remontée de nappe phréatique reportée sur les documents graphiques et en annexes du PLU.*

#### DEVENIR DE LA ZONE

- La zone 1AUT doit permettre l'implantation de constructions à usage touristique et d'hébergement et notamment d'un complexe hôtelier.
- La zone 1AUT est ouverte à l'urbanisation sans modification du présent dossier de PLU.
- Toute opération d'aménagement ou de construction doit impérativement être réalisée dans la continuité de la zone urbanisée ou de la précédente opération.
- Un plan de masse ou un plan d'aménagement d'ensemble doit être produit pour toute opération d'aménagement ou de construction.



Commune de Quettehou  
*Plan Local d'Urbanisme*

REGLEMENT

# zone 1AUT



## Article 1AUT 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les entrepôts.
- Les activités agricoles et les constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles.
- Les activités artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés aux travaux d'aménagement ou de construction admises.
- Dans les secteurs concernés par les risques de remontée de nappe phréatique reportés sur les documents graphiques et en annexe du PLU, les sous-sols des constructions sont interdits.
- Le camping .

## Article 1AUT 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non réglementé

## Article 1AUT 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères..., et de façon plus générale respecter les dispositions de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès,

## Article 1AUT 4 : Dessertes par les réseaux

### Généralités

- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme et l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- les eaux usées issues d'activités artisanales devront faire l'objet d'une demande d'autorisation de raccordement auprès de la collectivité et d'une convention pour fixer le flux et les caractéristiques des effluents à collecter. Un pré-traitement, pourra au besoin être exigé.
- La rétention des eaux pluviales de la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment est fortement préconisée ;
- Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté ou à défaut rejetées dans le réseau d'eaux usées.

### o Alimentation en eau potable

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être



desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

○ **Assainissement**

Eaux usées :

- Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire.- - Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet artisanal devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

## **Article 1AUT 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

## **Article 1AUT 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles devront être implantées en limite d'emprise ou en observant un retrait d'au moins 5 m par rapport à celle-ci.

## **Article 1AUT 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles devront être implantées en limites séparatives ou en observant un retrait d'au moins 5 m par rapport à celle-ci.

## **Article 1AUT 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article 1AUT 9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé



## Article 1AUT 10 : Hauteur maximale des constructions

- Les constructions nouvelles autorisées et les extensions ne devront pas dépasser 6 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faîtage, dans la zone reportée sur les documents graphiques, et 9 m entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faîtage en dehors de cette zone.

## Article 1AUT 11 : Aspect extérieur

- Les matériaux, leurs teintes, l'architecture, la volumétrie et le matériau de couverture seront adaptés au site, et en concordance avec l'environnement immédiat.  
- Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit dont la tonalité s'harmonise avec les constructions traditionnelles caractérisant le bourg de Quettehou.

## Article 1AUT 12 : Obligations en matière de stationnement

Non réglementé

## Article 1AUT 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront préférentiellement des essences locales. Les haies périphériques seront préservées.  
- Les espaces libres doivent être paysagés et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.  
- Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).

## Article 1AUT 14 : Coefficient d'occupation du SOL

Non réglementé



Commune de Quettehou  
*Plan Local d'Urbanisme*

REGLEMENT

# zone 1AUT



# ZONE 2AU

## A TITRE INFORMATIF :

### ELEMENTS DE RAPPELS DU RAPPORT DE PRESENTATION

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU ne comporte pas de réseaux et n'est destinée à en recevoir qu'une fois les opérations d'aménagement et de constructions réalisées en zone 1AUB.

La zone 2AU se compose de 2 secteurs : un dans le bourg et un en entrée de ville au Sud-Ouest de la zone agglomérée.

*La zone 2AU est située dans une zone de risques de remontée de nappe phréatique reportée sur les documents graphiques et en annexes du PLU.*

#### DEVENIR DE LA ZONE

La zone 2AU correspond aux extensions de la commune pour les années à venir.

Son ouverture à l'urbanisation pour tout ou partie est conditionnée à une modification du présent dossier de PLU.



Commune de Quettehou  
*Plan Local d'Urbanisme*

REGLEMENT

# zone **2AU**



### **Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Non réglementé

### **Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Non réglementé

### **Article 2AU 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé

### **Article 2AU 4 : Dessertes par les réseaux**

Non réglementé

### **Article 2AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

### **Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

### **Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles pourront être implantées sur au moins une limite séparative ou en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.



**Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé

**Article 2AU 9 : Emprise au sol des constructions**

Non règlementé

**Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions**

Non règlementé

**Article 2AU 11 : Aspect extérieur**

Non règlementé

**Article 2AU 12 : Obligations en matière de stationnement**

Non règlementé

**Article 2AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Non règlementé

**Article 2AU 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé.

# ZONE 2AUX

*A TITRE INFORMATIF :*

*ELEMENTS DE RAPPELS DU RAPPORT DE PRESENTATION*

*CARACTERE*

*DE LA ZONE*

La zone 2AUX correspond à l'extension à long terme de la zone d'activités des Pruniers située le long de la Route de Barfleur, au Nord de la commune,

La zone 2AUX se caractérise par :

- l'obligation de réaliser les réseaux et voirie lors de toute nouvelle opération d'aménagement,
- la nécessité pour toute opération d'aménagement et de construction de disposer d'un plan de masse faisant figurer les voies principales, les accès aux lots et la vocation des lots.

*La zone 2AUX est située dans une zone de risques de remontée de nappe phréatique reportée sur les documents graphiques et en annexes du PLU. Elle ne sera ouverte que par modification du présent dossier de PLU , après avoir levé le risque d'inondabilité de la zone.*

*DEVENIR*

*DE LA ZONE*

Le règlement de la zone 2AUX doit permettre de valoriser les activités.



Commune de Quettehou  
*Plan Local d'Urbanisme*

**REGLEMENT**

# Zone 2AUX



## **Article 2AUX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Non réglementé

## **Article 2AUX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Non réglementé

## **Article 2AUX 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- Non réglementé

## **Article 2AUX 4 : Dessertes par les réseaux**

- Non réglementé

## **Article 2AUX 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

- Non règlementé.

## **Article 2AUX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins 10 m de la voie publique.

## **Article 2AUX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins 6 m.

## **Article 2AUX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non règlementé.

## **Article 2AUX 9 : Emprise au sol des constructions**

- Non règlementé.



## **Article 2AUX 10 : Hauteur maximale des constructions**

- Non réglementé.

## **Article 2AUX 11 : Aspect extérieur**

- Non réglementé.

## **Article 2AUX 12 : Obligations en matière de stationnement**

- Non réglementé.

## **Article 2AUX 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

- Non réglementé.

## **Article 2AUX 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

Titre IV :  
**GLOSSAIRE**



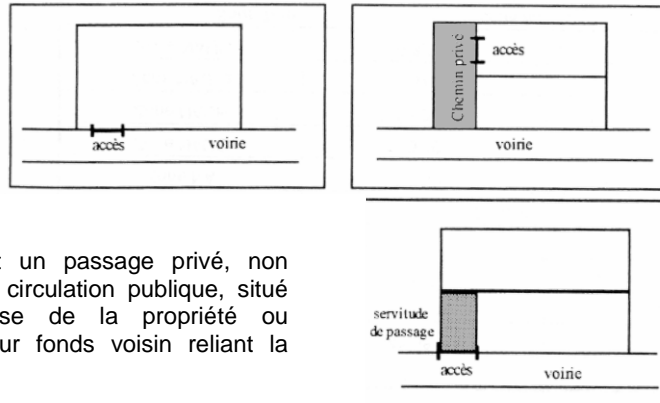
Commune de Quettehou  
*Plan Local d'Urbanisme*

**REGLEMENT**

# ANNEXES



## Accès :



L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction

## Annexe :

C'est une construction détachée de la construction principale.

## Alignement :

C'est la limite entre la propriété privée et l'emprise de la voirie ouverte à la circulation publique ou privée.

## Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

## Baie :

Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.)

## Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

## Bâtiments d'activités :

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

## Bâtiment ou construction annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, mais non accolé à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité (garage, abri de jardin).

## Bâtiment ou construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

## Chien-assis :

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

## Cheminement piétonnier :

Voie de largeur réduite et sommairement aménagée dont l'accès est interdit aux véhicules motorisés (sauf cas particulier de véhicules de secours et de lutte contre l'incendie, selon les configurations et les équipements prévus ou existants) et destinée aux piétons.

## Cour :

Espace libre à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

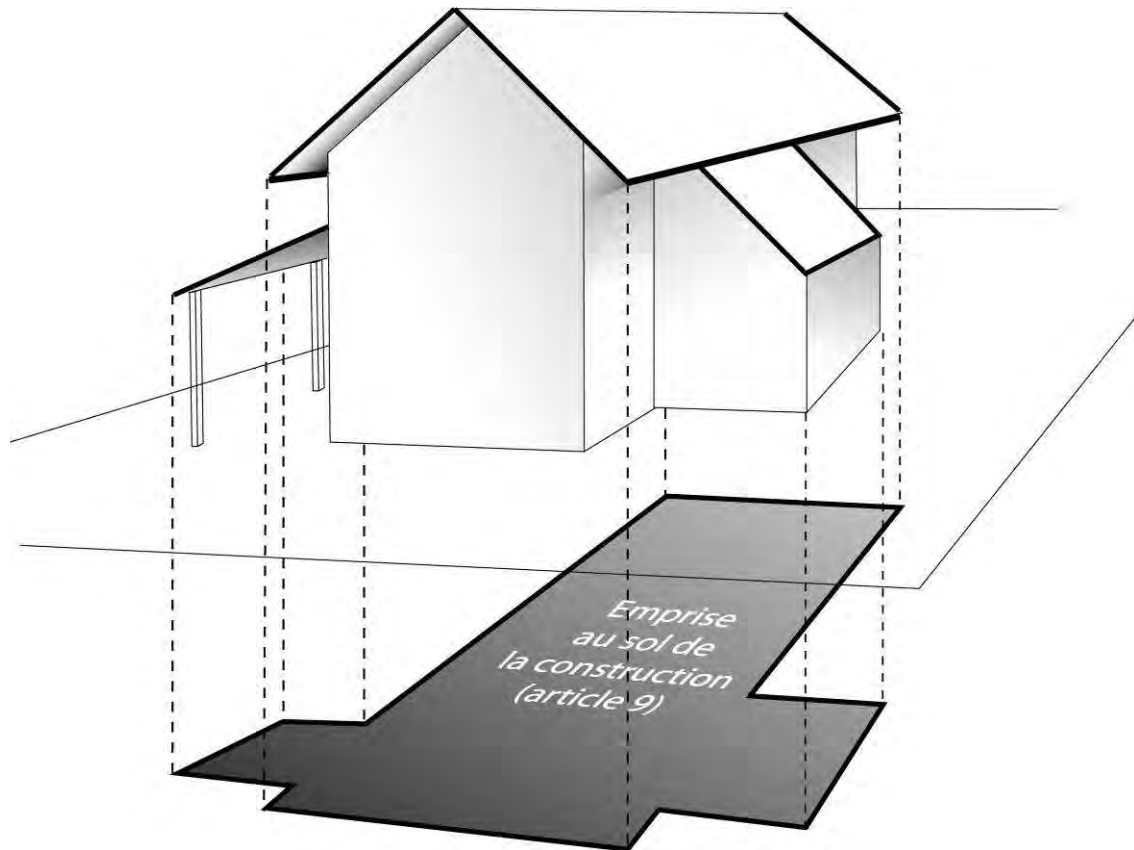
## Égout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.



## **Emprise au sol :**

C'est la projection au sol du volume de la construction selon le plan vertical. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.



## **Équipement collectif d'intérêt général :**

Établissement public ou privé dont la vocation est d'accueillir le public dans des conditions de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

## **Extension :**

Il s'agit d'une construction qui se fait dans la continuité de la construction principale. Elle peut ou non créer de la SURFACE DE PLANCHER.



## Faîtage :

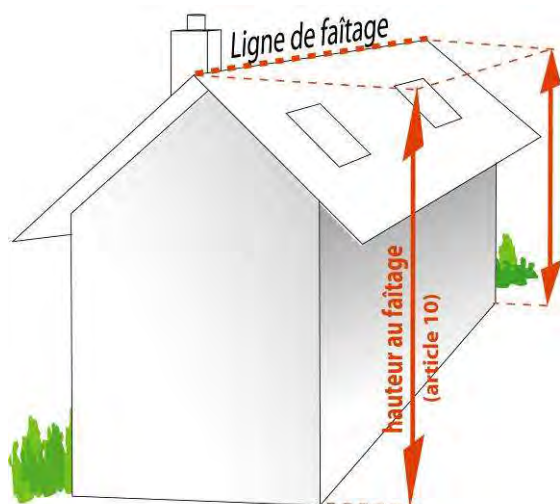
Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction)

**Façade principale d'une construction :** façade de la construction qui est vue depuis une voie publique ou privée (ne sont pas considérées les circulations douces, équines, cyclables, etc.).

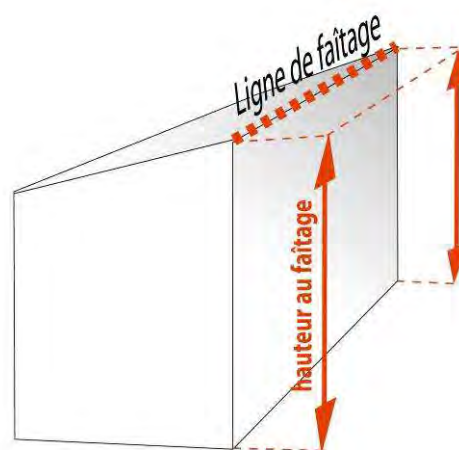
**Façade latérale d'une construction :** il s'agit des pignons de la construction.

## Hauteur de construction :

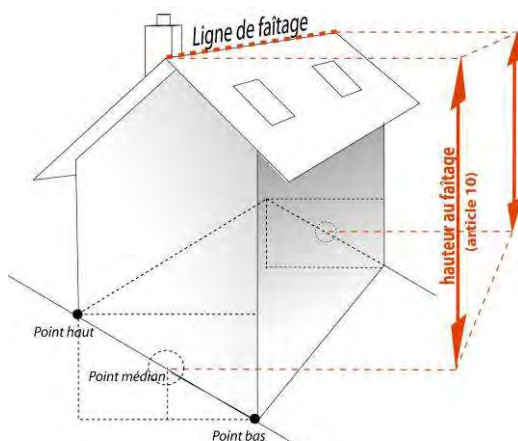
La hauteur des constructions sera mesurée entre tout point du terrain naturel avant travaux et tout point du faîtage (hors cheminées et antennes de réception hertzienne ou numérique).



Toiture à 2 pans



Toiture monopente



Toiture à 2 pans  
cas d'un terrain en pente

Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.



## Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

## Lucarne :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

## Mitoyenneté :

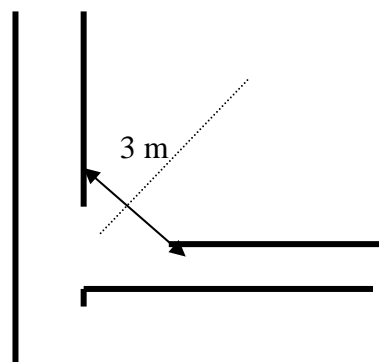
Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

## Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

## Pan coupé :

Le pan coupé est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux voies en objet.



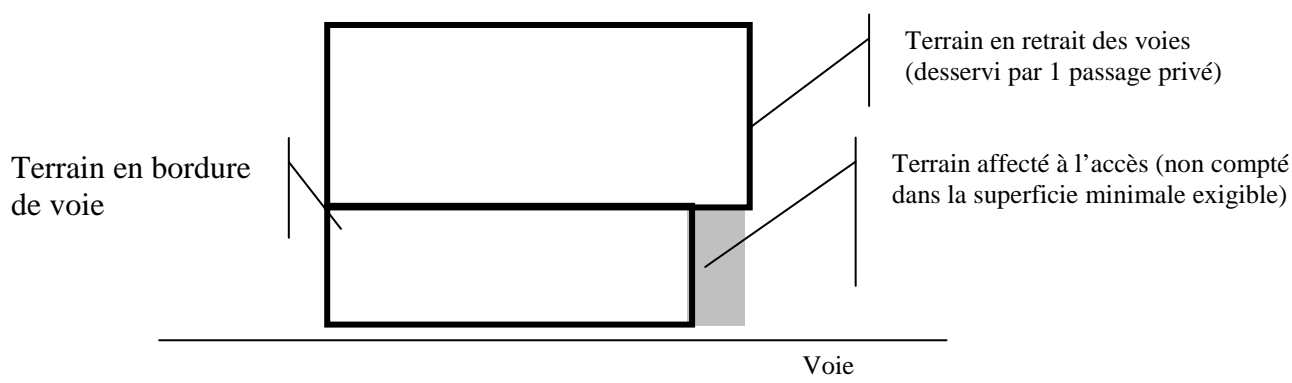
## Pan de toiture :

Surface plane de toiture

## Plan de masse :

Plan d'un terrain faisant apparaître le projet de construction, les constructions existantes sur le site, la voie d'accès. Ce plan est coté en 3 dimensions.

## Terrain situé en bordure ou en retrait des voies :



## Surface Hors Œuvre Nette (SHON) :

Cette surface est égale à la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) après diverses déductions.

La SHOB d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction.

Les surfaces de plancher supplémentaires nécessaires à l'aménagement d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique ne sont pas incluses dans la surface de plancher.

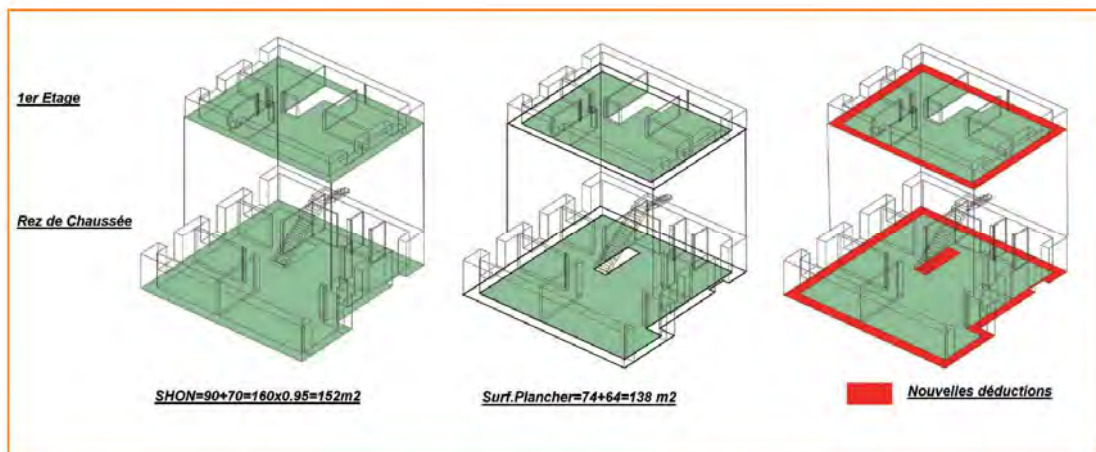


De cette SHOB ainsi calculée, il convient alors de faire les déductions suivantes pour connaître la SHON :

- surfaces des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (notamment hauteur sous plafond ou sous toiture inférieure à 1,80 m),
- surface des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- surfaces des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules (garage),
- surfaces des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole,
- surface égale à 5 % de la SHON affectée à l'habitation (déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux),
- surface forfaitaire de 5 m<sup>2</sup> par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées.

## Surface Plancher :

Cette surface de plancher s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Ainsi, contrairement à la SHON et à la SHOB, la surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades.



## Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

## Véranda :

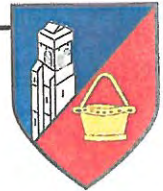
Une véranda est une pièce à vivre. Étymologiquement, c'est une sorte de balcon couvert et fermé par des vitres.

Par définition, un tel bâtiment comporte nécessairement des cloisons bâties en dur : maçonneries ou en bois, dont les parois verticales sont composées d'une manière importante de vitrage. Comme tout type de bâtiment, elle nécessite une autorisation préalable de la municipalité si elle a une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>. Un permis de construire sera exigé dans le cas contraire. (article R 421-9 du code de l'urbanisme).

## Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs.

Département de la Manche



Commune de QUETTEHOU

# P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

SOUS-PREFECTURE  
REÇU LE :

12 JUIN 2012

DE CHERBOURG

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal qui l'a*  
Approuvé le 11 juin 2012



N.I.S

*André R. Neill.*

# 6.3

## *Annexes informatives*



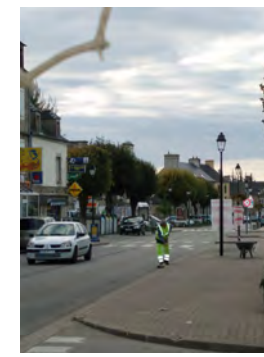
Edited with the trial version of  
Foxit Advanced PDF Editor

To remove this notice, visit:  
[www.foxitsoftware.com/shopping](http://www.foxitsoftware.com/shopping)

# Commune de QUETTEHOU



## Cahier de Recommandations architecturales et paysagères

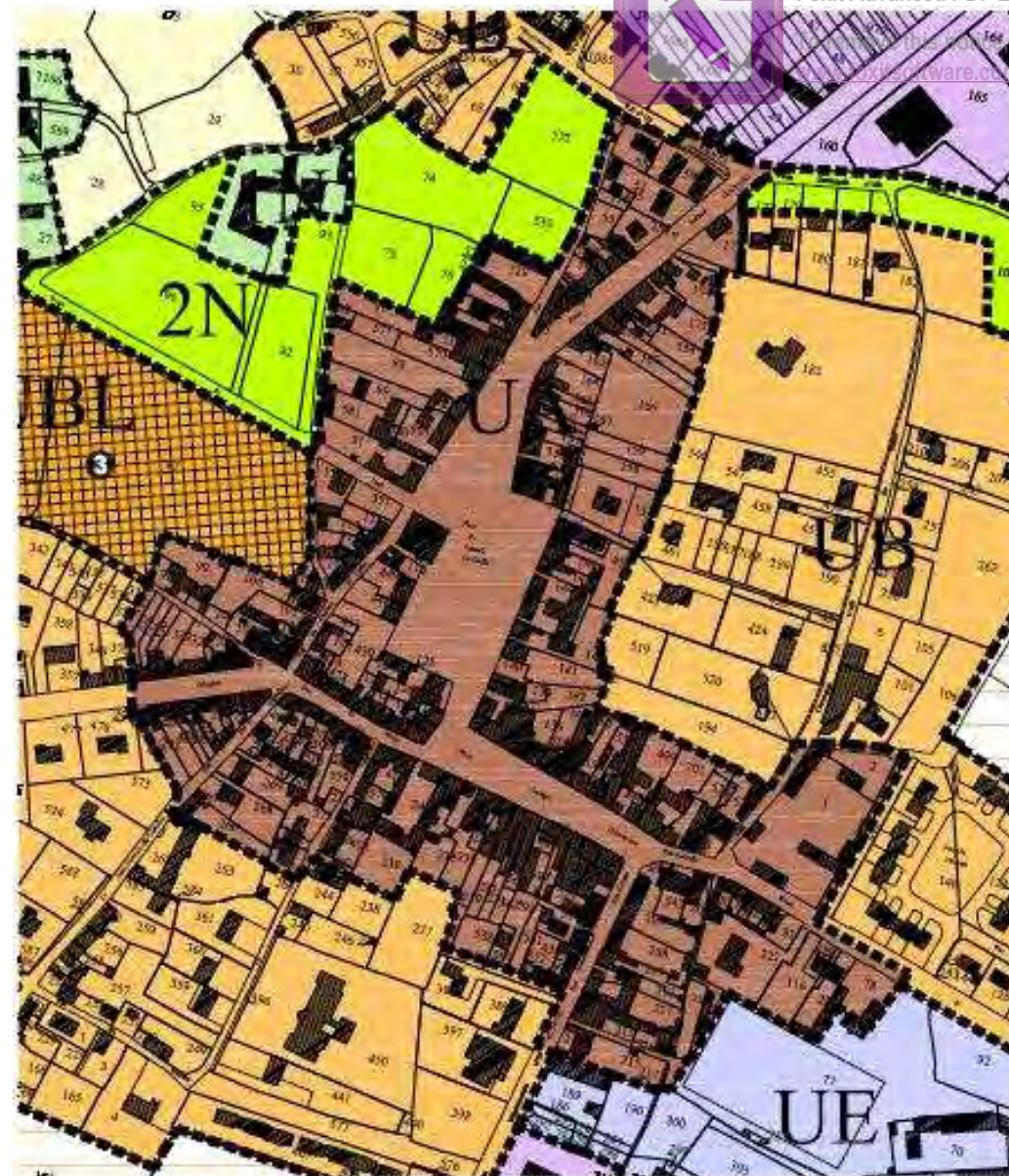


## Préambule

Le cahier de recommandations architecturales et paysagère a pour objectif de guider les pétitionnaires dans leurs projets de construction, de réhabilitation, de rénovation ou d'aménagement, en tentant de prendre en compte l'héritage local qui donne à la commune son identité.

Les recommandations formulées, tentent de compléter les généralités du règlement du Plan Local d'Urbanisme. Elles sont élaborées à partir de l'observation des éléments existants à Quettehou, visant à améliorer l'intégration de nouveaux bâtiments et des modifications de l'existant, dans le paysage communal. Elles ne s'appliquent pas aux projets faisant preuve d'une recherche architecturale innovante.

Ce présent cahier s'applique au secteur UA du PLU, avec notamment les rues principales du bourg de Quettehou : **Place Général de Gaulle, Place Clémenceau, rue du Rabey, rue du Château Cornet**, et en partie les rues Sainte Marie, du Theil, du Quartier et route de Valognes.





## SOMMAIRE

### Introduction

p. 4

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable  
La protection des abords des monuments historiques

p. 4

p. 5

### Recommandations d'architectures

p. 7

Matériaux

p. 7

Façades

p. 8

Enduits

p. 8

Couleurs

p. 9

Pignons

p. 9

Soubassement

p. 10

Percements

p. 10

Linteaux

p. 11

Menuiseries extérieures

p. 12

Volets

p. 12

Enseignes

p. 13

Toitures

p. 13

Percement de toiture - Lucarnes

p. 14

Fenêtres de toit

p. 15

Panneaux solaires

p. 15

### Glossaire

p. 16

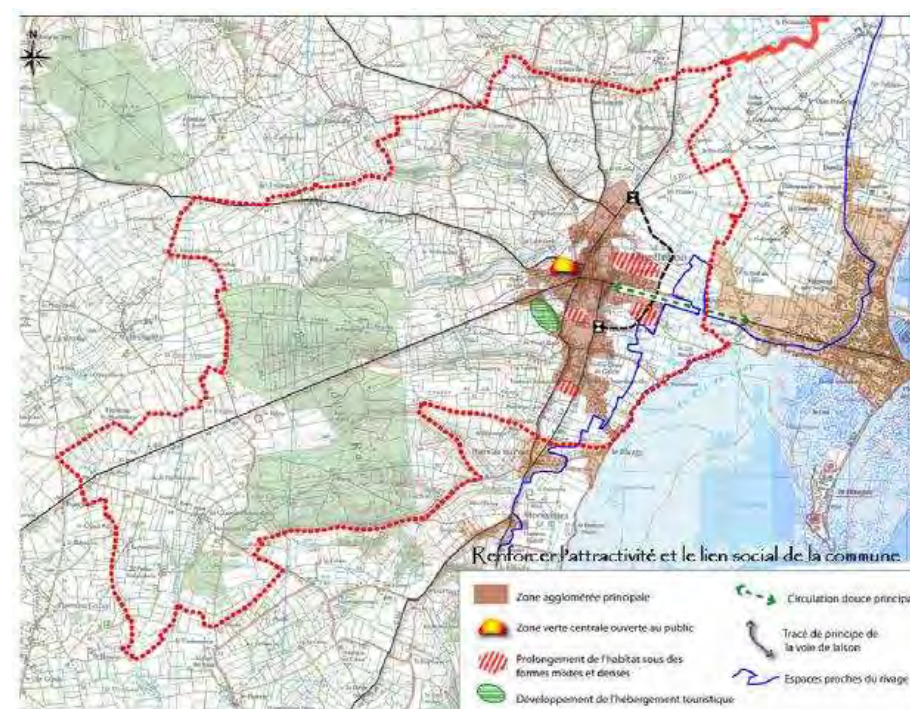


## Introduction

Le projet de territoire de Quettehou :

### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

- 1- PRESERVATION DU PAYSAGE NATUREL ENTRE BOCAGE ET LITTORAL
- 2- CONTROLER L'INTEGRATION DE L'URBANISATION DANS SON CONTEXTE GLOBAL
- 3- RENOUELLER ET MAITRISER L'OFFRE D'HABITAT
- 4- DEVELOPPER ET RENOUELLER L'OFFRE ECONOMIQUE DANS LA COMMUNE ET LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
- 5- RENFORCER L'ATTRACTIVITE ET LE LIEN SOCIAL DE LA COMMUNE





## La protection des abords des monuments historiques

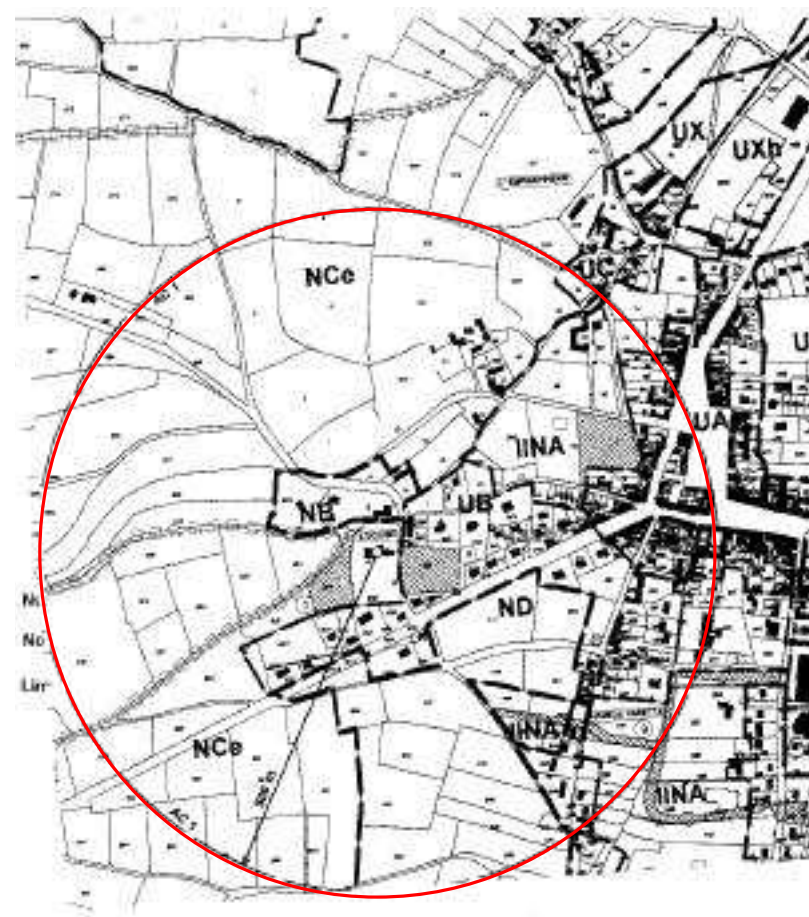
La commune de Quettehou est soumise à la protection de ses monuments historiques.

Cette mesure est issue de la loi du 31/12/1913. A Quettehou il existe un édifice classé : l'Eglise Saint Vigor.

L'article L.421-6 du code de l'urbanisme précise : « lorsqu' un immeuble est situé dans le champ de visibilité (périmètre de 500 m autour du monument) d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part de propriétaire privé que de collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. » Cette autorisation est délivrée par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), qui est le représentant local du ministre chargé de la protection des monuments historiques. Le permis de construire, s'il est revêtu du visa de l'ABF, tient lieu d'autorisation.

Le plan de servitudes du Plan Local d'Urbanisme fait apparaître les périmètres de protection des monuments historiques : c'est la servitude codée « AC1 ». Pour la délivrance des permis de construire se superposent les règles du PLU et de l'avis de l'ABF.

Une partie de la zone UA se situe dans ce périmètre.





Edited with the trial version of  
Foxit Advanced PDF Editor

To remove this notice, visit:  
[www.foxitsoftware.com/shopping](http://www.foxitsoftware.com/shopping)



## Recommandations d'architecture

### MATERIAUX

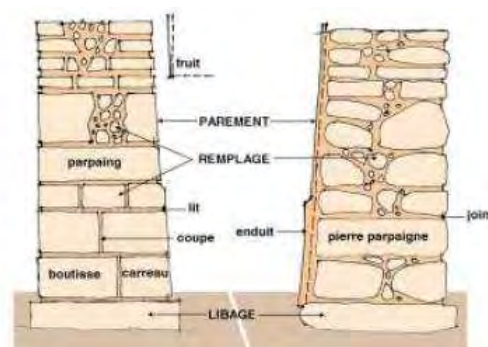
**Analyse :** La qualité dans les bâtiments anciens est souvent due à une certaine épaisseur de pleins, due aux moyens de construction de l'époque, il ne faut pas que des techniques nouvelles, appliquées à un dessin traditionnel, présentent des maigres (appuis, tableaux, trumeaux...). Il n'est, par contre, pas interdit de rechercher une écriture architecturale actuelle, si celle-ci peut s'intégrer à l'architecture de la ville.

**Objectif :** Sauvegarder une cohérence dans l'aspect de la construction visible à partir de la rue.

**Recommandations :** Recommander des épaisseurs suffisantes dans les points sensibles: nez d'appuis de fenêtre, profondeurs de tableaux, trumeaux entre baies, bandeaux de façade, corniches de toiture.. Déconseiller les percements de pignons trop proches de la rive de la couverture. Déconseiller les menuiseries au nu extérieur de la façade. Déconseiller les faux matériaux et faux reliefs.

#### Ce qu'il faut retenir : PREFERER LES MATERIAUX LOCAUX

Dans la mesure du possible et en fonction de la nature du projet de construction, il faut privilégier l'usage de matériaux locaux ou trouver une harmonie avec des matériaux rapportés. Lorsque la mise en oeuvre des matériaux traditionnels est difficile ou coûteuse, des produits de substitutions existent. Une bonne observation de l'environnement proche permettra un choix judicieux.



Un mur de pierres à deux parements, construit selon les règles de l'art est solide. Les pierres sont posées les unes sur les autres, dont le poids donne équilibre et stabilité = copie de l'ancien (mise en oeuvre d'un savoir faire et de logique constructive).

Dans le cas de placage par collage, la notion d'équilibre n'existe plus = pastiche (imitation de l'ancien sans connaissance de la mise en oeuvre)



## FACADES

**Analyse :** Les maisons de bourg sont pensées et composées dans leur globalité, souvent de manière symétrique. Elles sont constituées des percements, du remplissage et éventuellement de modénatures.

**Objectif :** Conserver l'intention initiale dans le cas de restaurations et rester en harmonie avec les bâtiments voisins pour les constructions neuves.

**Recommandations :** La logique d'extension est souvent de monter, plutôt que de s'étendre en linéaire.

### Ce qu'il faut retenir : RESPECTER LA COMPOSITION

Les maisons de bourg sont généralement plus hautes que large. Toute la composition de la façade se « calque » sur cette proportion de base. Les ouvertures et l'équilibre entre les pleins et les vides doivent s'inspirer du « rectangle » que forme la façade sur rue.



## ENDUITS

**Analyse :** Les maisons villageoises étaient traditionnellement enduites, pour préserver les pierres des intempéries. Des modénatures venaient relever des façades simples, mais très soigneusement organisées. Les décors de façade (bandeaux, encadrements, moulures) font parfois partie de la structure de la façade. La base des enduits pour préserver le système constructif est la chaux, qui permet de confectionner des enduits souples et respirant.

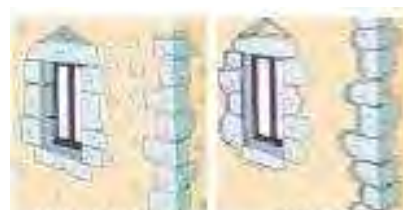
**Objectif :** Dans le cas d'une réfection, garder les mêmes composants (nature du sable : fin ou moyen) et la même finition d'origine (souvent taloché et épongé ou lissé). L'épaisseur de l'enduit doit tenir compte de la disposition des pierres ou briques d'encadrement (au même niveau que le nu extérieur de l'encadrement).

Le ciment artificiel non perméable à l'eau est néfaste pour les maçonneries.

**Recommandations :** La manière dont sont taillées les pierres constituant les chaînes d'angles et encadrement de fenêtre renseignent sur l'intention initiale de mise en œuvre d'enduit ou non (en saillie de 3-4 cm) un enduit est indiqué.

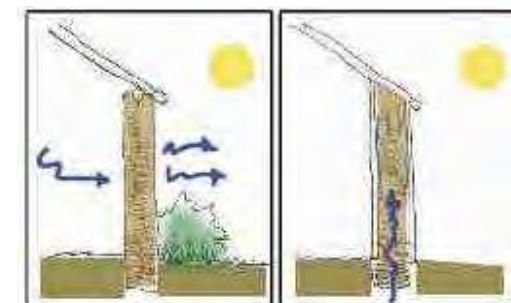
### Ce qu'il faut retenir : PREFERER LA CHAUX

Pour une bonne tenue dans le temps de la pierre, les enduits à la chaux sont conseillés. Le ciment artificiel est générateur d'humidité interne au mur, et de dégâts à plus ou moins long terme. (traces d'humidité, infiltrations, fissures ...)



Enduit de jointolement

Eviter de « casse » l'enduit sur une chaîne d'angle pas en saillie



Désordres d'humidité



## COULEURS

**Analyse :** La teinte d'un enduit traditionnel provient de la nature de ses composants. Pour rester en harmonie avec les maisons anciennes l'utilisation de sables locaux dans une gamme de beige du clair au foncé, avec des nuances d'ocres est souhaitable.

**Objectif :** Eviter les tons trop colorés de jaunes, rosés ou orange.

**Recommandations :** Observer des échantillons de mortiers sur les enduits anciens du voisinage.

### Ce qu'il faut retenir : UTILISER DES SABLES LOCAUX

Dans la mesure du possible éviter les tonalités trop criardes, et rester dans des nuances « locales ».



## PIGNONS

**Analyse :** Les pignons sont le plus souvent cachés pour des raisons de mitoyenneté, généralement perpendiculaires à l'alignement, donc rarement visibles. Parfois ils dépassent d'un demi-niveau à un niveau du mitoyen. Ils sont dans ce cas peu ou pas percés. Leur hauteur est en général de R + 1 + Combles.

**Objectif :** Obtenir une continuité dans le paysage urbain, sans pignons sur rue, et, éviter les ruptures typologiques et morphologiques.

**Recommandations :** Déconseiller les pignons sur rue, et les débords de toiture trop importants sur pignons. Admettre les « sauts de mitoyenneté » inférieurs à un niveau, sous réserve d'une continuité harmonieuse dans l'alignement. Eviter l'emploi de matériaux de couverture en revêtement de façade de pignon.

### Ce qu'il faut retenir : EVITER TROP DE DISPARITES

Les pignons sur rue sont à proscrire, et dans la mesure du possible se conformer à la hauteur des bâtiments mitoyens.





## SOUBASSEMENTS

**Analyse :** Le niveau du piéton est en général composé d'un soubassement matérialisé en léger relief sur le reste de la façade, enduit ou pierre appareillée. Le rez de chaussée est toujours en alignement avec le restant de la façade.

**Objectif :** Assurer la continuité du bâti au niveau de la rue. Eviter sur rue les galeries, les retraits et les porte-à-faux.

**Recommandations :** Recommander un alignement au niveau des rez de chaussée sur rue.

Déconseiller l'emploi de matériaux inadaptés à la fonction ou l'usage de soubassement.

**Ce qu'il faut retenir : CONSERVER L'ALIGNEMENT**  
Les façades sur rue (notamment trottoir) ne permettent pas de débords : marquer ou non le soubassement de manière homogène avec le restant de la façade .



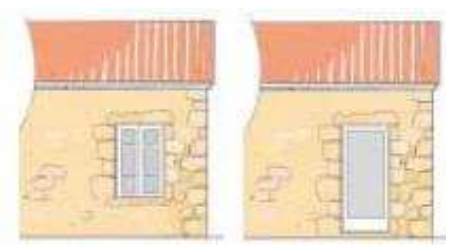
## PERCEMENTS

**Analyse :** L'organisation des percements obéit à des règles d'équilibre sur la façade. Parfois, elles sont organisées en « travées » verticales. Les percements de façade sont majoritairement verticaux, nettement plus hauts que larges. Toutefois les hauteurs d'allèges et de linteaux peuvent varier sur une même façade s. Les fenêtres ouvrent à deux battants, à la française, elles sont le plus souvent munies de petits bois. Les façades possèdent plus de « pleins » que de « vides », du fait du coût et la mise en œuvre de nombreux vitrages autrefois.

**Objectif :** Les percements de façades sont des éléments plus marquants du paysage urbain, il paraît très important de sauvegarder une unité dans le caractère de ceux-ci, afin d'éviter de dénaturer l'esprit traditionnel très présent dans le centre ville.

**Recommandations :** Imposer une proportion d'ouverture de 1/2 à 2/3. Déconseiller les trumeaux plus étroits que les baies qu'ils séparent. Les faux petits bois rapportés sur vitre unique ne sont pas recommandés. En cas de création d'ouvertures sur existant, comprendre la logique qui a prévalu à la construction concernée., et traiter les encadrements de même que les existants. Eviter d'élargir une ouverture, plutôt en créer une autre.

**Ce qu'il faut retenir : PRESERVER LES PROPORTIONS**  
La composition générale souvent symétrique et en « rectangle-debout » suggère le dimensionnement des ouvertures et les proportions desquelles s'inspirer.



AVANT APRES



AVANT APRES



## LINTEAUX

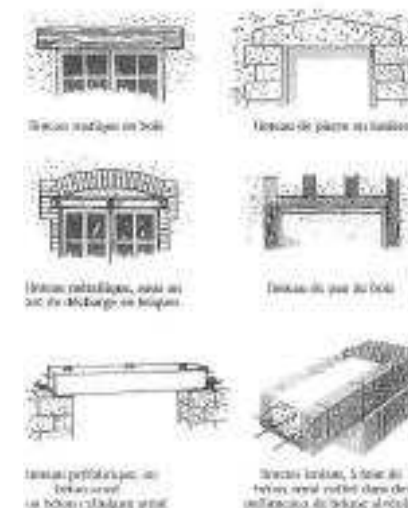
**Analyse :** Les linteaux les plus anciens de Quettehou ne sont pas apparents, car appareillés dans la masse de l'enduit .

Dans certains cas, on observe des plate-bandes appareillées en pierre ou brique, des linteaux moulurés en plâtre.

**Objectif :** Eviter d'introduire des formes étrangères au paysage urbain.

**Recommandations :** Déconseiller les linteaux courbes, quand ils ne répondent pas à une nécessité constructive, ainsi que les linteaux de bois rapportés en façade.

Eviter les faux linteaux en bois plaqué sur un linteau béton, pastiche du bâti traditionnel.



**Ce qu'il faut retenir :**  
**DIVERSITE ET TRADITION**  
Les linteaux et leur diversité,  
font l'identité d'une  
construction.



Linteau de décharge en pierre



Linteau en brique structurel



A éviter



## MENUISERIES EXTERIEURES

**Analyse :** Les menuiseries en architecture ancienne ont toujours été réalisées en bois (chêne ou châtaignier), peintes. Le dessin des fenêtres était toujours simple, à deux battants de 2 ou 3 carreaux chacun.

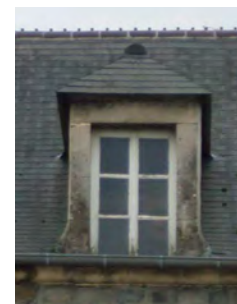
**Objectif :** Pour les portes, essayer de choisir un modèle identique à l'original et le plus adapté au style de la maison, plutôt peints (le vernis et la lasure ne sont pas dans l'esprit du patrimoine).

**Recommandations :** Eviter les décors de ferronnerie ou laiton et quincailleries voyantes sur les portes.

Pour les fenêtres éviter les trop petits carreaux ou les grands verre.

### Ce qu'il faut retenir : SIMPLICITE

Le choix des menuiseries devra s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment. Le modèle classique à deux battants de 3 carreaux est en général le plus adapté dans la composition de la façade.



Fenêtre au modèle classique



Porte peinte de « belle facture »

## VOLETS

**Analyse :** Les volets sont un des éléments d'architecture les plus délicats, au même titre que les percements. En effet, ils participent à la composition de la façade, parfois plus encore, par leur coloration et leur mobilité. Il apparaît, à Quettehou, toutes sortes de systèmes de protection, tels que volets battants, pleins ou persiennés, en bois, ou PVC, etc...

**Objectif :** Conserver une cohérence de traitement des volets par unité de façade, à travers le type, la forme, et la coloration.

Admettre la variété d'une construction à l'autre.

**Recommandations :** Recommander un même type de volets par unité de façade, à l'exception des rez-de-chaussée, pouvant être traités indépendamment.

Déconseiller les volets roulants avec coffres apparents qui dénaturent la proportion de l'ouverture.

Eviter les modèles inspirés d'autres régions.

### Ce qu'il faut retenir : REVEILLER LA FACADE

Des volets de couleurs, donnent à une façade toute sa chatoyance.



Ensemble cohérent



Volets roulant trop imposant



## ENSEIGNES

**Analyse :** On peut observer dans Quettehou une diversité d'enseignes publicitaires, marquant chacune la « personnalité et le type de chalandises ».

Pour obtenir un effet cohérent et non criard (qui peut être contraire à l'effet recherché d'attirer les clients),

on doit établir une palette de couleur, et un dimensionnement plus sensibles.

**Objectif :** Eviter l'anarchie et l'envahissement du bâti par les enseignes et la publicité.

**Recommandations :** Soumettre à approbation les projets d'enseignes et de publicité auprès des services municipaux.

Etablir une réglementation rigoureuse en matière d'implantation,

de dimensions et de nature d'enseignes et de publicité.

**Ce qu'il faut retenir : SOBRITE**

Penser à l'effet général obtenu et ne pas masquer les bâtiments.

Enseigne  
aux  
couleurs  
« criardes »



Vitrine en « devenir » à étudier avec soin

## TOITURES

**Analyse :** Les toitures anciennes de Quettehou, sont réalisées en ardoise naturelle. Les ardoises sont fixées par des crochets sur des liteaux de bois cloués aux chevrons de la charpente. Des gouttières récoltent les eaux de pluie et en pignon, souvent un rang d'ardoises est fixé sur le chevron de rive pour le protéger. Les pentes sont généralement avoisinantes de 45°.

**Objectif :** Confirmer un aspect calme et clair de la rue, tout en laissant une certaine liberté dans les toitures.

**Recommandations :** Déconseiller les pignons sur rue : la hauteur des constructions et l'orientation des pentes de toiture doivent rester homogènes avec leur environnement immédiat. Les pentes devront être compatibles avec les matériaux utilisés. Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront réalisées en zinc, de couleur naturelle. Les façades et épis seront réalisés en terre cuite.

**Ce qu'il faut retenir : OBSERVER**

L'observation du cadre bâti environnant donne une idée le type de teinte dominant. Une harmonie de l'ensemble apporte une unité architecturale.





## PERCEMENTS DE TOITURE – LUCARNES

**Analyse :** Le percement de toiture traditionnel en Normandie est la lucarne droite ou à croupe dans le prolongement de la façade. On observe dans Quettehou une grande variété de percements de toiture, tels que lucarnes à 2 pans, en oculus, en chien assis, chassis plats, etc... Les lucarnes peuvent être dans le plan de la façade, comme en retrait de celle-ci. Toutefois, on peut observer de percements « à cheval » sur maçonnerie et couverture, élément étranger faussant l'échelle, interrompant les gouttières tout en introduisant une profusion de descente d'eaux pluviales. Les lucarnes sont implantées dans la toiture en tenant compte des ouvertures du niveau inférieur. Pour les architectures simples, les lucarnes créent un décor et représentent un élément de la composition architecturale. Elles sont à fronton en brique ou en pierre clair.

**Objectif :** Les lucarnes doivent être considérées comme des éléments important de l'architecture (de petits édifices miniatures). Conserver dans la mesure du possible une ligne d'égouts continue. N'admettre les percements « à cheval » que ponctuellement.

**Recommandations :** Veiller à la qualité de l'étanchéité (appuis de fenêtres, noue, faitage).

Recommander les percements « francs » de toiture, lucarnes capucines, jacobines, rampantes, etc, mais pas les hybrides, en veillant à l'échelle des percements par rapport à la toiture, selon le type de lucarne.

Déconseiller les percements à cheval à caractère répétitif, ainsi que les lucarnes disproportionnées par rapport à la toiture.

Éviter de passer une gouttière devant une lucarne. Les gardes corps en bois ou métal doivent être sobres.

En cas de création de lucarne, veiller à respecter le style et la composition de la construction existante et/ou de celles environnantes et notamment des pentes de toitures. Proscrire les lucarnes à un seul pan.



### Ce qu'il faut retenir : PENSER LA LUCARNE

La lucarne n'est un simple moyen d'amener de la lumière et une certaine hauteur dans un comble. C'est un élément structurant de la façade à placer, dimensionner et concevoir avec précision.



Différents types de lucarnes, les plus récentes sont à un pan : à éviter

Classique à préférer



Systèmes de gouttières à proscrire



Systèmes de gouttières intégré



A fronton ou pan coupé

## FENETRES DE TOIT

**Analyse :** A la différence des lucarnes, les « fenêtres de toit ou châssis de toit » sont des éléments récents. Il existait les « tabatières » de petites dimensions et situées proches des cheminées. Ce modèle ne convient plus à l'objectif d'éclairer suffisamment les combles aménagés. Ils modifient la composition de la toiture initiale.

La dimension doit être juste avec la surface à éclairer (un 78\*98 suffit pour une chambre), et encastré.

Sa position doit être basse pour permettre une vue vers l'extérieur.

**Objectif :** Intégrer les fenêtres de toit à l'ensemble de la maison.

**Recommandations :** Positionner les châssis de toit de manière régulière avec la composition de la façade (dans l'axe des ouvertures du niveau inférieur) et les lucarnes éventuelles.

**Ce qu'il faut retenir : POSITIONNER PAR RAPPORT A LA FACADE**  
Respecter les alignements de façade et choisir des dimensions plus hautes que larges.



## PANNEAUX SOLAIRES –

**Analyse :** Les panneaux solaires doivent bénéficier d'une exposition ensoleillée, qui guidera leur implantation en toiture.

**Objectif :** Eviter la pose de panneaux isolés, mais penser l'ensemble comme une « verrière » couvrant une partie de toiture.

Tenir compte dans le positionnement des panneaux solaires des ouvertures au-dessous.

**Recommandations :** Favoriser l'intégration des panneaux solaires à un ensemble architectural, en recouvrant un pan de toiture entier, ou une toiture d'annexe, de véranda, ou en utilisant le mur aveugle (ou paroi d'annexe) et en traitant les panneaux comme un bardage (esthétique, mais rendement moindre).

**Ce qu'il faut retenir : INTEGRER**  
Composer la surface de panneaux en fonction de « l'espace-esthétique » disponible.



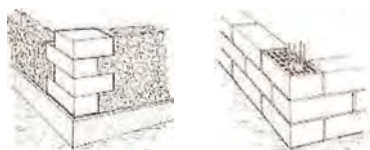
## Glossaire

**Baie** : toute fenêtre en façade, grande ou petite. Terme aujourd'hui associé aux grandes ouvertures modernes.

**Bandeau** : élément horizontal, plat ou mouluré, en pierre ou brique, courant sur toute la largeur d'une façade. Un bandeau d'encadrement est une saillie plate ou moulurée encadrant une baie.

**Bardage** ; revêtement extérieur d'un édifice en planches de bois ou en plaques de métal.

**Chaînage d'angle** :



**Chassis de toit** : Cadre mobile de menuiserie et élément ouvrant qui composent le vantail d'une fenêtre, d'une trappe de désenfumage pour toits en pente, etc ... Peut être basculant, pivotant, à projection ou coulissant.

**Corniche** : élément mouluré en pierre ou en brique, au sommet d'un mur ou d'un fronton de lucarne, et permettant d'éloigner les eaux de pluie de la paroi.

**Décor de façade** : ensemble des reliefs, moulures, éléments sculptés en pierre, en brique ou en bois et structurant ou agrémentant une façade.

**Descente d'eau pluviale** : tuyau vertical de descente des eaux de pluie (à ne pas confondre avec la gouttière, horizontale).

**Égout de toiture** : niveau inférieur d'une toiture, où se place la gouttière.

**Encadrement** : ensemble des éléments en pierre ou en brique formant le cadre d'une baie, porte ou fenêtre.

**Enduit** : revêtement composé de chaux et de sable et protégeant les parements de moellons d'un mur.

**Épi de faîtage** : pièce en zinc ou en terre cuite placée au sommet d'une toiture ou à l'extrémité d'un faîtage, et recouvrant l'entrait de charpente.

**Faîtage** : arête supérieure d'une toiture. Tuiles ou zinc recouvrant cette arête supérieure. Un faîtage à emboîtements est composé de tuiles à rebords s'encastrant l'une dans l'autre. Un faîtage sans emboîtements est composé de tuiles simples juxtaposées, reliées par un bourrelet de chaux.

**Ferronnerie** : ensemble des garde-corps de balcons, des marquises, de tous éléments de façade réalisés en fer forgé.

**Ferrure** : partie métallique d'une menuiserie (gond, paumelle, penture, crochet..).

**Garde-corps** : élément en maçonnerie ou en ferronnerie empêchant de tomber d'une fenêtre, d'une terrasse.

**Gouttière** : élément horizontal conduisant les eaux des toitures vers les descentes d'eaux pluviales. Une gouttière pendante est un demi-tube accroché sous l'égout de la toiture. Une gouttière nantaise est appliquée sur le bas de la pente de toiture.

**Lasure** : produit teintant, transparent, coloré ou non.



**Linteau** : traverse ou structure en pierre, en brique ou en bois, formant le dessus d'une ouverture. Un linteau peut être droit, en arc, en plein cintre (demi-cercle). Un linteau en pierre est composé de plusieurs claveaux, ou d'une seule pierre (linteau monolithe).

**Lucarne** : structure en charpente, à façade en charpente ou en maçonnerie, abritant une fenêtre de comble. Ne pas confondre avec un vasistas, une tabatière.

**Modénature** : ensemble des éléments de structure et de décor en pierre, en brique ou en bois, caractérisant l'architecture d'une façade.

**Mortier** : mélange de sable, de chaux, de terre et d'eau formant liant entre les moellons d'un mur. Mortier de ciment, mortier de chaux.

**Noue** : angle rentrant de deux versants de couverture.

**Nu** : niveau de la surface extérieure d'un mur, d'une pierre.

**Parement** : ensembles des pierres, taillées ou non, ou des briques constituant la surface extérieure d'un mur.

**Penture** : pièce métallique assemblant les planches d'une porte ou d'un volet, et reposant sur un gond.

**Persienne** : volet ajouré en bois ou en acier, à lamelles droites ou à motifs découpés.

**Petits bois** : petits carreaux d'une fenêtre.

**Percement** : toute ouverture pratiquée dans un mur (porte, fenêtre, aération, meurtrière, etc.).

**Pierre de taille** : pierre taillée s'assemblant géométriquement en lits horizontaux, destinée à rester apparente.

**Quincaillerie** : ensemble des éléments métalliques permettant l'ouverture et la fermeture des menuiseries (serrures, poignées ...).

**Solin** : garnissage en mortier formant joint entre un mur ou une souche de cheminée et un pan de toiture.

**Tabatière** : fenêtre de comble intégrée à la pente d'une toiture.

**Travée** : rangée verticale d'ouvertures dans une façade.

**Vantail** : partie ouvrante d'une porte, d'une fenêtre (à un ou deux vantaux).

**Volet** : pièce de menuiserie permettant d'occulter une baie par l'extérieur (syn. contrevent) ou par l'intérieur d'une construction.



## CONTACT pour tout conseil :

CAVE (Conseil Architecture Urbanisme Environnement) de la Manche

2 Place général de Gaulle

50000 SAINT LÔ

02.33.77.20.77