Département de la Manche

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 André R. Neill

4

Règlement

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, UBl 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

Sommaire

Titre I :

DISPOSITIONS GENERALES

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 1er 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 Barfleur afin de préserver le point de vue sur l'église de Quettehou.

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 :

- 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),
- 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.

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'avéreraient 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.

<u>Travaux d'entretien des haies ne nécessitant pas d'autorisation préalable :</u>
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 :

- 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 :

<u>En matière d'extension dans les zones urbaines (U) :</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.

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

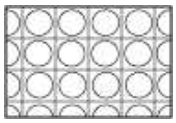
Un périmètre de limitation des hauteurs des constructions est reporté sur les documents graphiques. Il concerne les zones UX, A et 1N le long de la route de Barfleur afin de préserver le point de vue sur l'église de Quettehou. En zone UX la hauteur de toutes les constructions est limitée à 6 m entre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

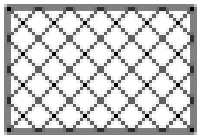
Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue 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 Ier 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.

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 »

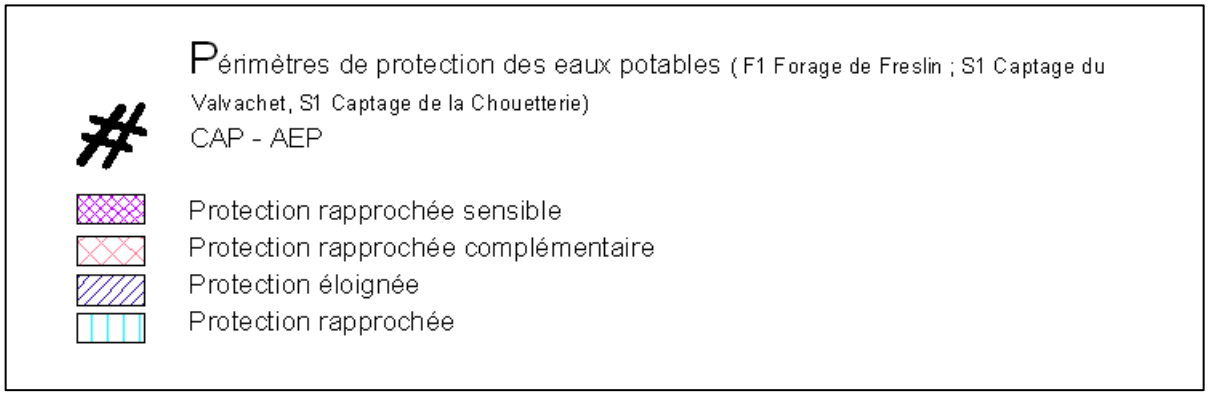
Chaque emplacement réservé est indiqué au document graphique par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau annexé au PLU. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

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



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 rapprochée 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 :

- o les bâtiments strictement liés à l'exploitation du réseau d'eau,
- o 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.

- ➔ 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 :
  - o soit par un réseau d'assainissement étanche
  - o 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)

Dispositions générales

Titre II :

REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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.

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 m² 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

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 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 m² 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 1000m².

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 m² 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 m² 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

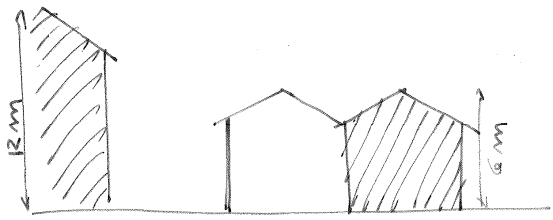
Non règlementé

Article UA 9 : Emprise au sol des constructions

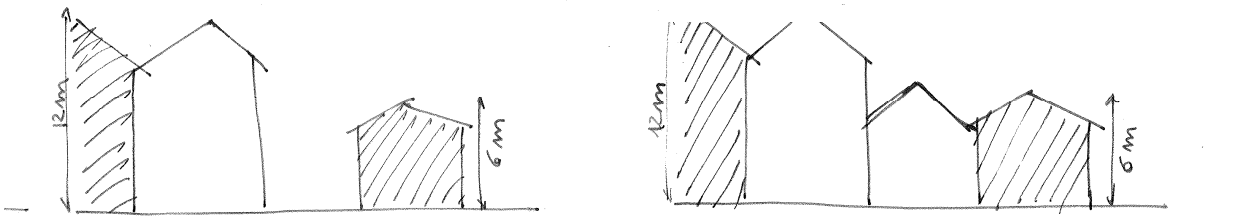
Non règlementé

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 inférieur 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 m² 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 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

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 m² 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.

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 m² 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 m² 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.

- 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 :

- **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 m² 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.

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).

- **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 1000m².

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 m² 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 m² 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 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter indifféremment sur la parcelle.

Dans la zone UB :

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 règlementé

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 règlementé

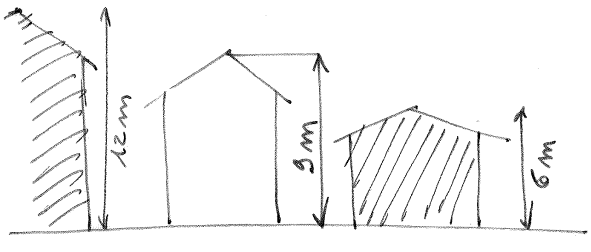
Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans les zones UB, UBL et UBc :

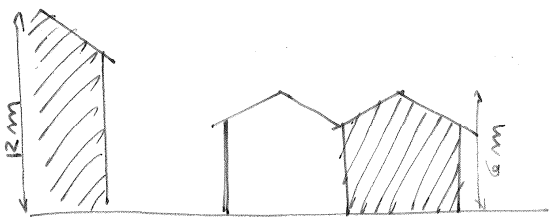
- Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 9 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faîtage.
- Dans le cas où une construction mitoyenne à la construction projetée a une hauteur supérieure ou inférieur à 9 m au faîtage, c'est cette hauteur qui pourra être appliquée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

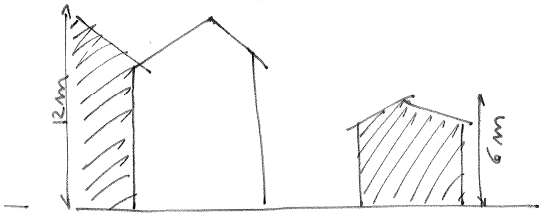
Construction nouvelle non mitoyenne

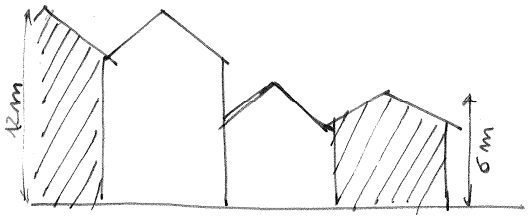
H < ou égale 9m



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.

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 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.

Dans les zones UBL et UBc :
Non règlementé

Article UB 12 : Obligations en matière de stationnement

Dans les zones UB, UBL et UBc :
- 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 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 m², 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 règlementé.

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.

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

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 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 1000m².

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 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 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

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.

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 1000m².

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

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.

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

- **Alimentation en eau potable**

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

- **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 règlementation 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 règlementé.

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.

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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 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) conformément à la règlementation 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 règlementé.

Titre IV :

REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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.

zone 1AUB

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 m² 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 m² 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 m² 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 édifiée 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'intègrera 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.

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.

- **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

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.

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 règlementé

Article 2AU 4 : Dessertes par les réseaux

Non règlementé

Article 2AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé

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.

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 règlementé.

Article 2AUX 11 : Aspect extérieur

- Non règlementé.

Article 2AUX 12 : Obligations en matière de stationnement

- Non règlementé.

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

- Non règlementé.

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

Non réglementé

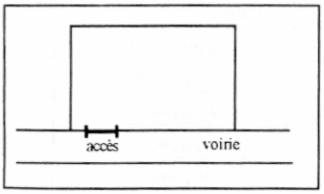
Titre IV :

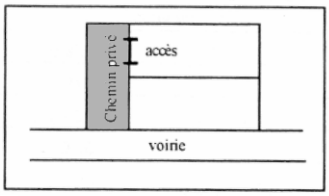
GLOSSAIRE

ANNEXES

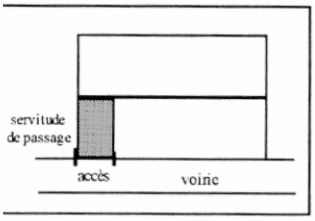
Accès :

.





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 :

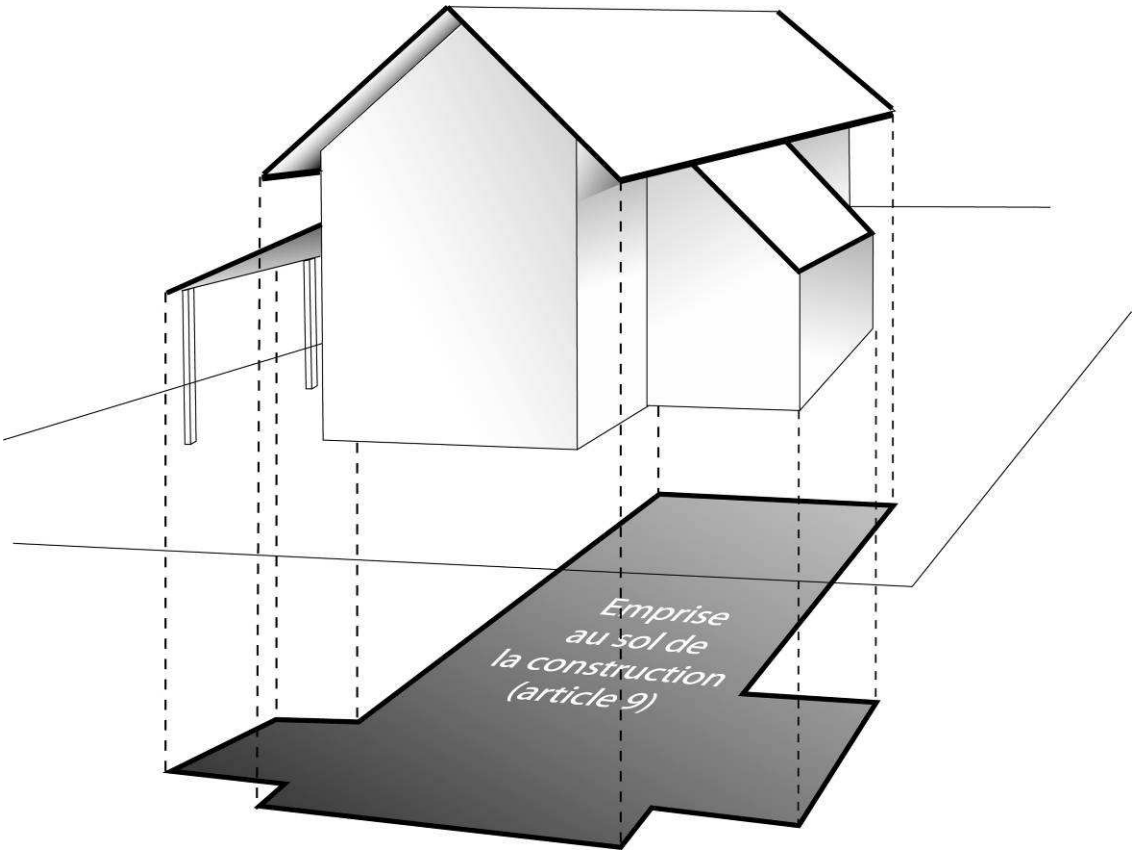
Espace libre à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

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 :

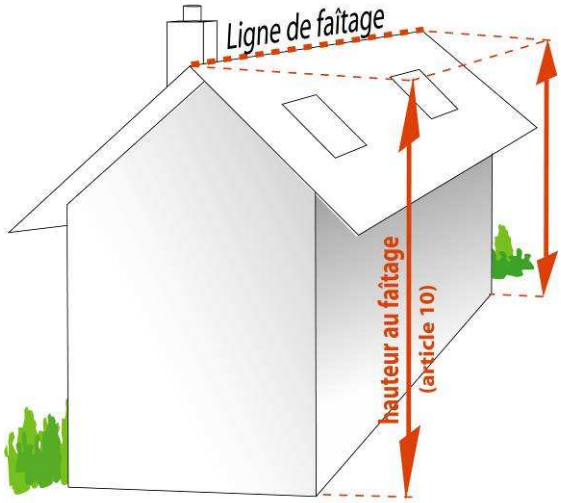
Il s'agit d'une construction qui se fait dans la continuité de la construction principale. Elle peut ou non créer de la SURFACE DE PLANCHER.

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

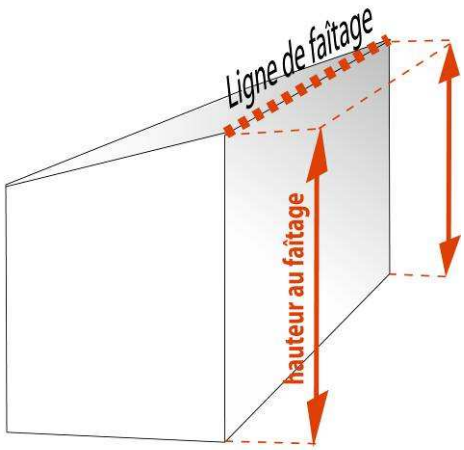
Façade principale d'une construction : façade de la construction qui est vue depuis une voie publique ou privée (ne sont pas considérées les circulations douces, équines, cyclables, etc.).

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

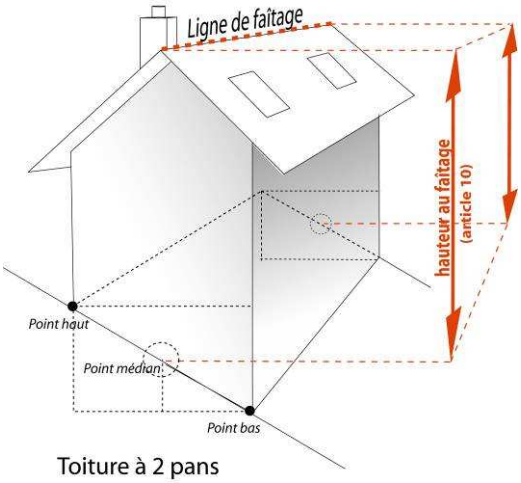
Hauteur de construction :
La hauteur des constructions sera mesurée entre tout point du terrain naturel avant travaux et tout point du faîtage (hors cheminées et antennes de réception hertzienne ou numérique).



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.

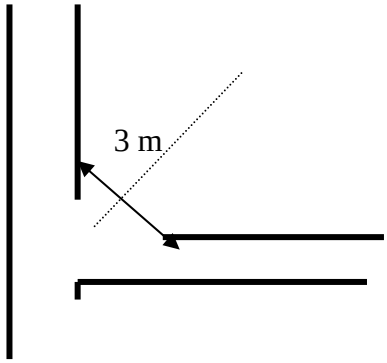
Limite séparative :
Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

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.

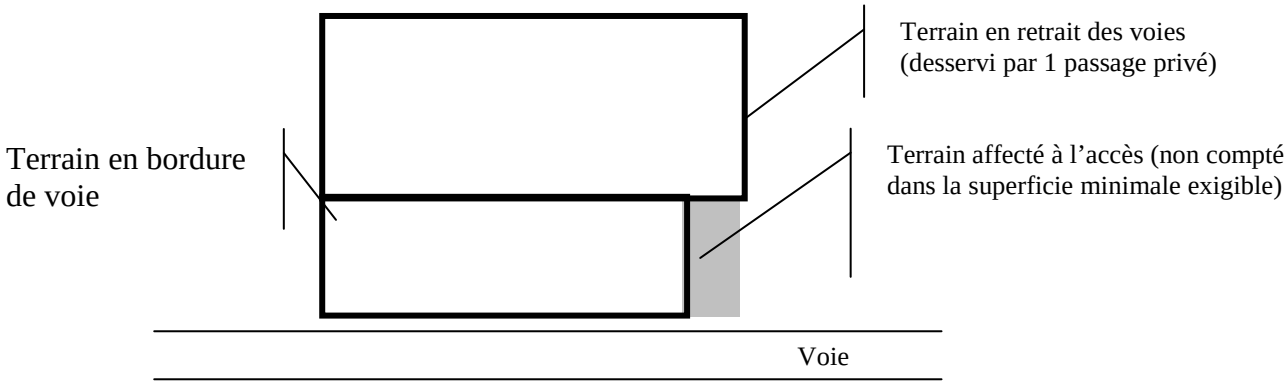
Pan coupé :
Le pan coupé est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux voies en objet**.**



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 :



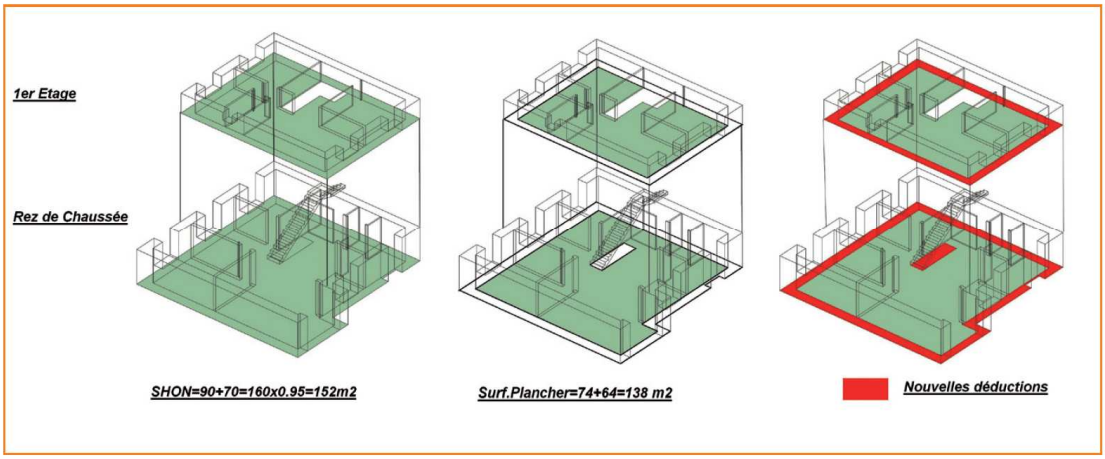
Surface Hors Œuvre Nette (SHON) :
Cette surface est égale à la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) après diverses déductions.
La SHOB d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction.
Les surfaces de plancher supplémentaires nécessaires à l'aménagement d'une 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 m² 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. Etymologiquement, c'est une sorte de balcon couvert et fermé par des vitres.
Par définition, un tel bâtiment comporte nécessairement des cloisons bâties en dur : maçonnées 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 inférieur à 20 m². 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.