



Commune de Carentan-les-Marais
Commune déléguée Carentan

DÉPARTEMENT DE LA MANCHE

PLU approuvé le 21.06 /2007
Modification n°1 27.09/2011
Élaboration du PLUi de la Baie du Cotentin en cours

Plan Local d'Urbanisme
Modification n°2 (procédure simplifiée)
MISE À DISPOSITION DU PROJET

vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Communautaire
en date du :

LE PRÉSIDENT
M. Jean-Pierre Lhonneur





Commune de Carentan-les-Marais
Commune déléguée Carentan

DÉPARTEMENT DE LA MANCHE

PLU approuvé le 21.06 /2007
Modification n°1 27.09/2011
Élaboration du PLUi de la Baie du Cotentin en cours

Plan Local d'Urbanisme
Modification n°2 (procédure simplifiée)
MISE À DISPOSITION DU PROJET

vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Communautaire
en date du :

LE PRÉSIDENT
M. Jean-Pierre Lhonneur

1b - RAPPORT DE PRÉSENTATION de la modification n°2
(procédure simplifiée)



1. Introduction

1.1- Évolution du document d'urbanisme communal

P.L.U. - Élaboration	21 juin 2007
Modification n°1	27 septembre 2011
Élaboration du PLUI de la Baie du Cotentin	<i>en cours</i>

1.2- Objectifs de la procédure

Depuis 2007, la commune de Carentan est couverte par un Plan Local d'Urbanisme. Il a été modifié une fois en 2011.

Vu l'évolution des projets portés par la commune pour sa dynamique économique et la vitalité de son centre-ville, l'adaptation des règles d'urbanisme (dont les O.A.P.) pour l'extension urbaine envisagée à Tripiéville est nécessaire, dans l'attente de l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal prévue pour 2022. La collectivité souhaite en effet offrir de plus larges possibilités d'implantations sur ce secteur très proche du coeur urbain et de la gare.

La présente modification vise ainsi la modification (dans le cadre fixé par le PADD) des orientations d'aménagement du quartier dit « de Tripiéville », de façon à ouvrir la possibilité d'accueillir des services et non seulement de l'habitat.

A l'appui de l'étude réalisée en 2011 sur la zone de développement le long de la RD971, elle revoit l'orientation d'aménagement et de programmation ainsi que la réglementation applicable au quartier, tout en veillant à conserver une insertion paysagère et environnementale de qualité.

1.3- Présentation du site

Le site visé par la modification se situe à l'est d'un ancien corps de ferme, au sud de l'ancienne voie ferrée devenue une voie verte, et au nord de quartiers d'habitat bordés par la rue de la Guinguette qui relie le boulevard qui borde le centre-ville et sa déviation (RD971). Il est donc bordé par un axe important pour la desserte du centre-ville.

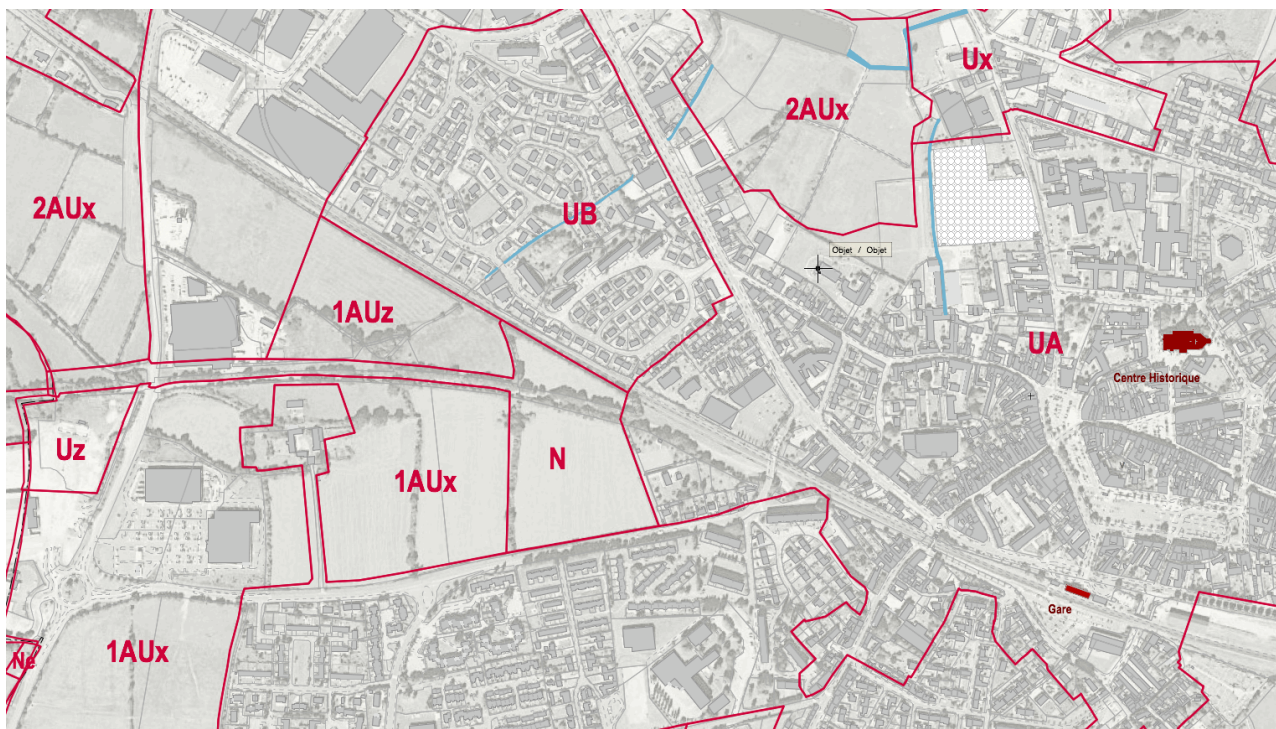
Il comprend deux prairies délimitées de haies bocagères. On peut constater en partie basse, la présence d'une mare.

Il est en pente douce vers le nord : le dénivelé entre la route et la zone basse du nord est d'environ 6 m.

Ainsi depuis la rue de la Guinguette, s'ouvre un panorama vers le nord, sur une partie du territoire communal, restée rurale.

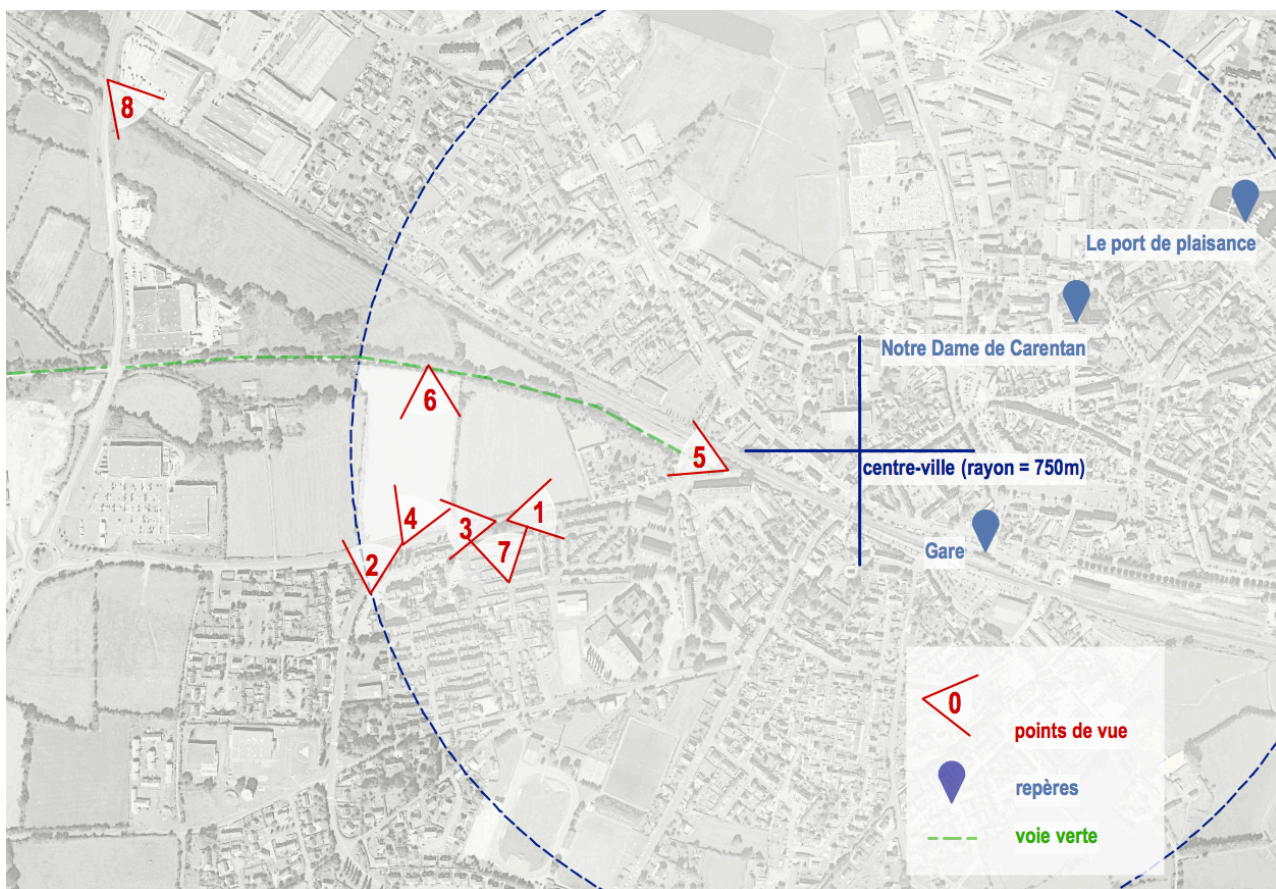


DANS LE PLU, il est classé en zones 1AUx et N.



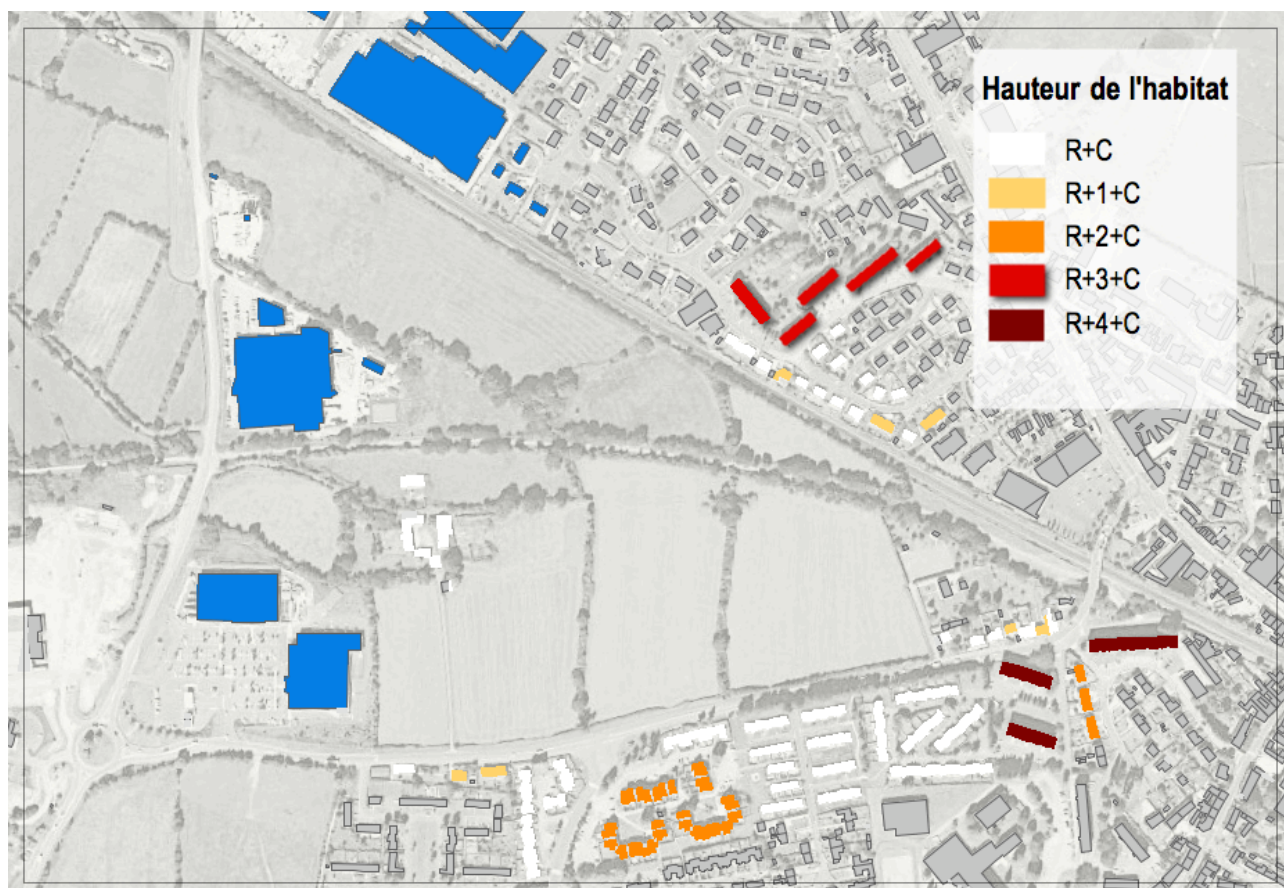
1.4- Analyse du paysage de proximité et de l'urbanisation

> Repérage des photographies

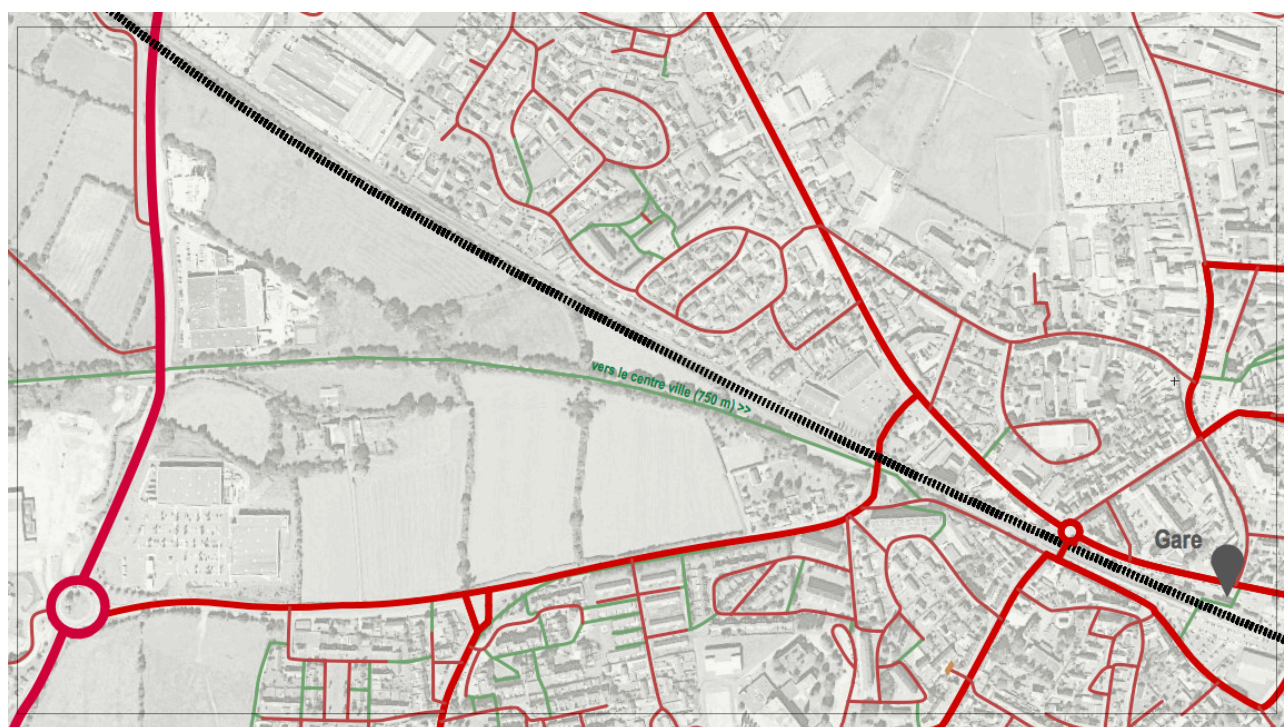




> Gabarit urbain



> Réseau viaire



1.5 - État initial de l'environnement

PATRIMOINE NATUREL

> Biodiversité

Le site n'est compris ni dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2 « Marais du Cotentin et du Bessin », ni dans les périmètres des ZNIEFF de type 1 « Marais des Basses-vallées de la Douve et de la Sèves » et « Marais de la Taute et du Lozon ».

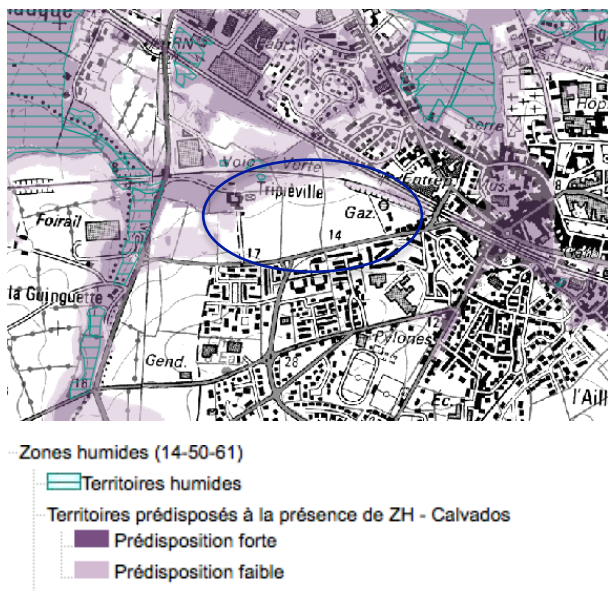
Il n'est pas non plus compris dans une zone Natura 2000.

Il fait cependant bien évidemment partie du territoire couvert par le Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin.

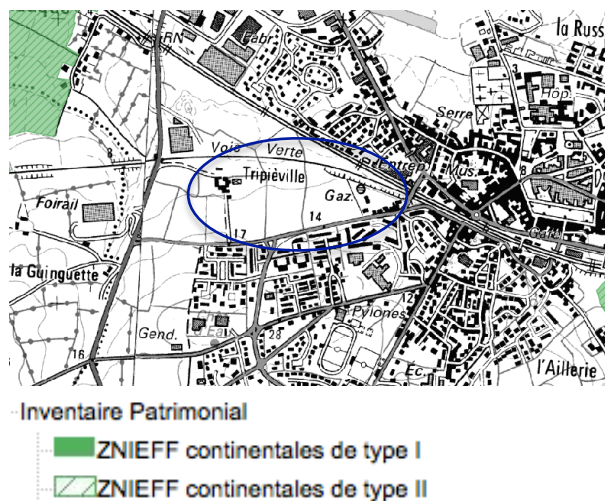
> Zones humides

La carte de la DREAL indique une suspicion de zone humide principalement au nord de la voie verte ainsi qu'à l'ouest du corps de ferme.

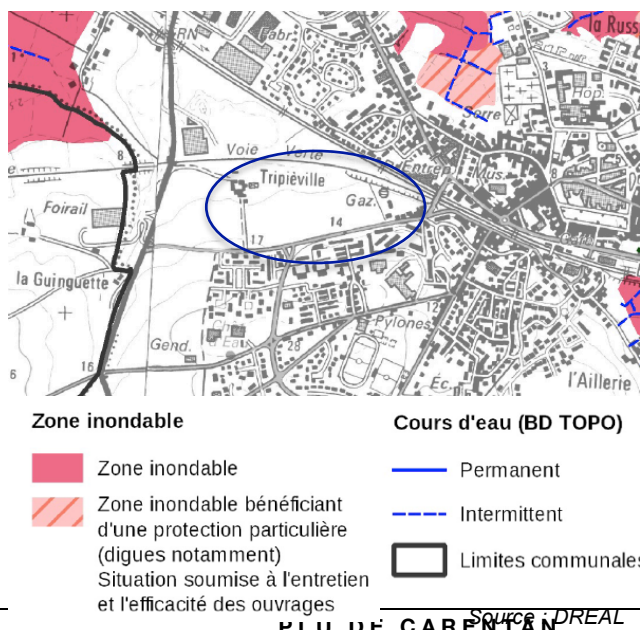
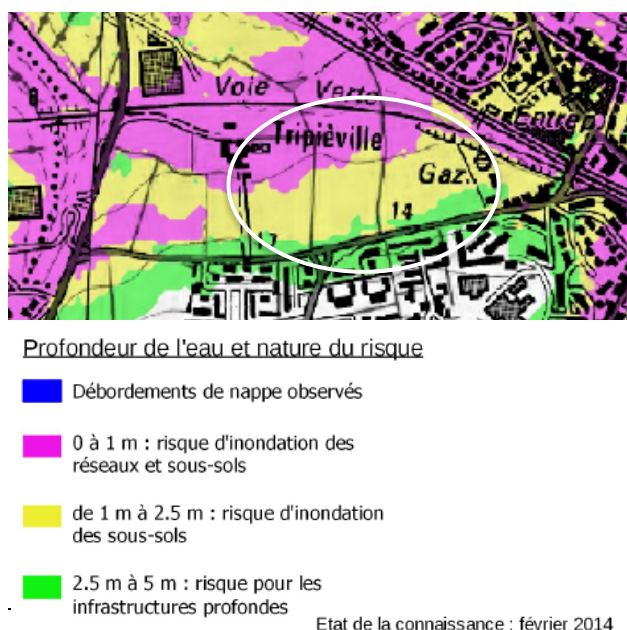
Source : DREAL



Source : DREAL



RISQUES NATURELS



> Affleurement de la nappe phréatique

La partie nord du site est comprise dans une zone de remontée de la nappe phréatique, à faible profondeur.

> Inondation

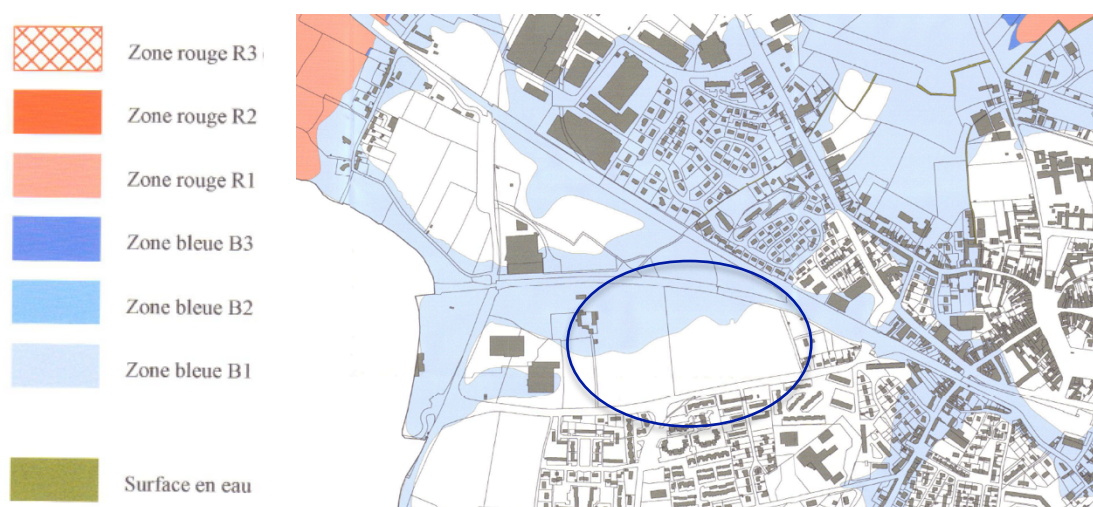
Le site n'est pas situé dans une zone inondable (par débordement de rivière).

> Submersion / risques littoraux

La commune est couverte par le Plan de Prévention des Risques Littoraux de Carentan, Saint-Hilaire-Petitville. Approuvé le 22/12/2015, il est actuellement en cours de révision.

La partie nord du site est comprise dans une zone "bleue claire". Elle vise les secteurs exposés à un aléa faible de remontée de nappe. Il y est admis « l'apport de population nouvelle sous réserve de la prise en compte du risque dans les projets ». Y sont interdits cependant « les créations de sous-sols, y compris dans le bâti existant ».

Source : PPRL de Carentan



RISQUES LIES AUX SOLS

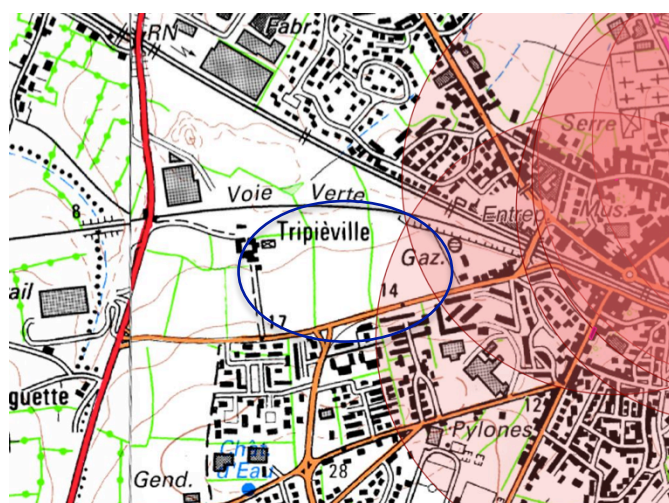
> Retrait/gonflement des argiles

Le site est compris dans une zone d'aléa faible de retrait-gonflement des argiles.

PATRIMOINE CULTUREL

La partie est du site (classée en zone naturelle) est comprise dans un périmètre de protection au titre des monuments historiques (maisons rue Holgate et rue Sébligne).

Source : Atlas des Patrimoines



AUTRES SERVITUDES (voir les annexes documentaires du PLU).

SYNTHÈSE ET ENJEUX

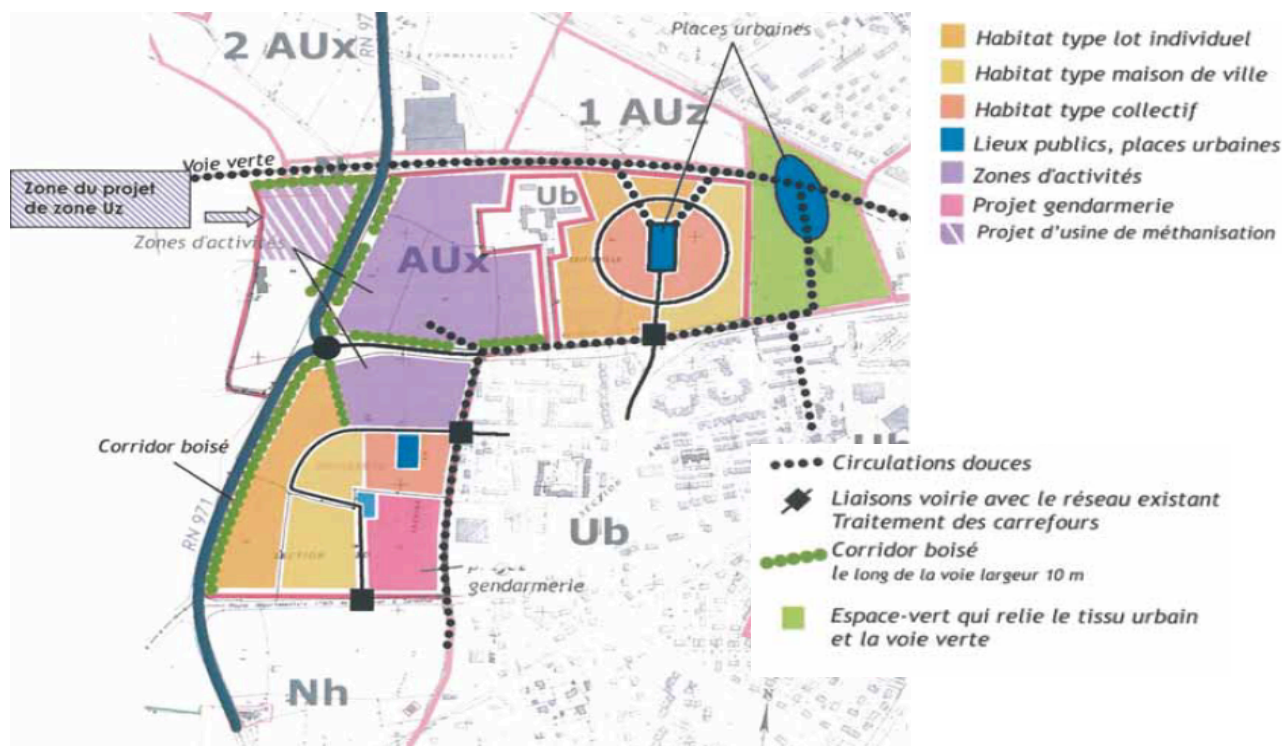
- **PATRIMOINE CULTUREL** : un périmètre de protection autour de monuments historiques vient bordé la zone constructible ;
- **RISQUES NATURELS** : le site est soumis à la remontée de la nappe phréatique à faible profondeur dans sa partie basse ce qui engage à la protection des réseaux et, par le PPRL, ce qui interdit la réalisation de sous-sol dans sa partie nord.
- **PATRIMOINE NATUREL** : s'il n'existe pas de repérage ou protection réglementaires sur le site, son analyse montre la présence d'une mare en partie basse (et donc possiblement d'une zone humide), et d'un réseau de haies bocagères qui présente un intérêt pour la biodiversité.
- **PAYSAGE et CADRE DE VIE** : ce site relativement proche du centre-ville (moins d'un kilomètre), s'inscrit dans un paysage de bocage qui tranche avec le paysage de quartiers très urbains alentours. L'urbanisation de ce secteur jouxtera des quartiers d'habitat plus ou moins denses (d'immeubles en R+4 à des pavillons en R+C), mais aussi un ancien corps de ferme. Il peut ainsi s'inscrire en transition douce avec la zone naturelle environnante.

2. Le projet de modification du PLU

2.1- Ce que prévoit l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU

Le quartier dit de « Tripiéville » a fait l'objet d'une "esquisse d'aménagement" qui destine le secteur visé par la modification (soit la partie à l'est du corps de ferme) à un quartier d'habitat mixte constitué de maisons individuelles, de maisons de ville et d'immeubles collectifs. Dans ce cadre, des espaces publics sont envisagés et un réseau de chemins qui se connecte avec la voie verte existante. En transition avec la ville, un vaste espace vert, qui pourra être aménagé et réservé.

Extrait de la modification approuvée le 17/09/2011



2.2 - Modification d' O.A.P. "secteur de Tripiéville"

> Voir l'OAP modifiée

La modification proposée vise à adapter les orientations d'aménagement à l'accueil d'équipements ou services touristiques (compatibles avec l'habitat) et non seulement à celle des logements.

Le dessin d'une forme urbaine et la localisation de la programmation de logements sont ainsi supprimés des orientations.

Sont maintenues ou ajoutées des orientations :

- de préservation de l'environnement : délimitation de la zone humide, dans la partie basse et maintien de la mare,
- d'insertion dans le paysage : maintien du maillage de haies bocagères, inscription des constructions à venir dans l'épannelage existant sur cette partie de la ville ;
- d'aménagement de la rue de la Guinguette, dont le paysage d'avenue urbaine, mérite d'être conforté ;
- de bouclage du réseau de liaisons douces entre la voie verte au nord et le réseau de chemins qui dessert les quartiers résidentiels présents au sud de l'extension urbaine projetée.

En conséquence :

- au moins une liaison en espace commun, entre la rue de la Guinguette et la voie verte est prescrite ;
- l'aménagement du site devra intégrer une plantation d'arbres d'alignement (du type de celle présente sur l'autre côté) et un passage cyclo-pédestre en bordure de la rue de la Guinguette ;
- la partie basse (nord) du site où sera délimitée la zone humide sera préservée en parc ; elle pourra disposer d'accès sur la voie verte.
- les haies bocagères nord-sud qui forment des plans (masques) paysagers seront préservées dans leur ampleur ; elles pourront être doublées d'une voie verte ;
- les constructions à venir s'étageront dans la pente du terrain autant que possible.

2.3 - Modification du règlement de la zone 1AU

> Voir l'extrait du règlement graphique

MODIFICATION DU RÉGLEMENT GRAPHIQUE : Pour prendre en compte le projet d'aménagement touristique et mémorielle porté par la commune de Carentan :

- un secteur 1AUt est créé sur la partie du secteur 1AUx située à l'est du corps de ferme, en prenant la haie bocagère pour lisière,
- un secteur Nt est créé sur la partie de la zone N située au sud de la voie verte.
- la partie la plus à l'ouest, concernée par les nouvelles O.A.P., est maintenue en 1AUx

MODIFICATION DE LA ZONE 1AU DU RÉGLEMENT ÉCRIT :

> Voir l'extrait du règlement modifié des zones 1AU et N

Il est ajouté un secteur 1AUt dans le caractère de la zone.

Son règlement est précisé de la façon suivante :

- l'article 1AU2 renvoie explicitement aux O.A.P. ;
- l'article 1AU7 (recul en limite séparative) autorise l'implantation soit en limite séparative soit avec un recul de trois mètres, sachant que les OAP prévoit la protection des haies bocagères présentes à l'est et à l'ouest ;
- l'article 1AU8 (prospect) est précisé pour faire référence à l'acrotère des constructions (et non

- seulement à l'égout) dès lors que l'architecture contemporaine est autorisée ;
- l'article 1AU10 (hauteur) est précisé pour autoriser des immeubles comprenant trois niveaux droits et un niveau e sous-sol ou en entresol, pour que soit privilégiée l'insertion des nouvelles constructions dans la pente du terrain ;
 - l'article 1AUç est complété : une emprise au sol de 35% est inscrite, elle préservera la partie base du terrain ;
 - l'article 1AU12 (stationnement) est complété afin de préciser les besoins de stationnement pour les hôtels en prenant en compte la nécessité de prévoir des aires pour les bus.

MODIFICATION DE LA ZONE N DU RÉGLEMENT ÉCRIT :

Il est ajouté un secteur Nt dans le caractère de la zone.

Son règlement est précisé de la façon suivante :

- l'article N2 liste les constructions, installations et aménagements pouvant être autorisés pour aménager cet espace réservé à un poumon vert entre la ville et les nouveaux quartiers.
- l'article N9 est précisé afin de limiter strictement la partie du secteur qui pourra être constructible ou aménagé d'aires de stationnement.
- l'article N10 est complété pour limiter la hauteur des monuments qui pourraient être installés.

Ainsi, la zone reste aménageable sans être urbanisable.

3. Justification de la procédure

Les modifications qui précèdent sont compatibles avec les dispositions des articles L153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme, en effet :

- Elles sont compatibles avec les Orientations du PADD ;
- Elles ne réduisent ni un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ; ni aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Elles ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Elles n'ouvrent pas de nouvelles zones à l'urbanisation, classées depuis plus de 9 ans.

La procédure peut de plus être conduite sous une forme simplifiée, car les dispositions retenues ne réduisent la constructibilité, ni ne l'augmentent de plus de 20%. En effet, seule la règle d'emprise au sol à une incidence sur la constructibilité et son augmentation est limitée à 20%.



Commune de Carentan-les-Marais
Commune déléguée Carentan

DÉPARTEMENT DE LA MANCHE

PLU approuvé le 21.06 /2007
Modification n°1 27.09/2011
Élaboration du PLUi de la Baie du Cotentin en cours

Plan Local d'Urbanisme
Modification n°2 (procédure simplifiée)
MISE À DISPOSITION DU PROJET

vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Communautaire
en date du :

LE PRÉSIDENT
M. Jean-Pierre Lhonneur

2b - Orientations d'Aménagement et de Programmation



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur EST de TRIPIEVILLE

1 - SITUATION

 Périmètre des Orientations d'Aménagement prévues par la Modification N°2 du PLU

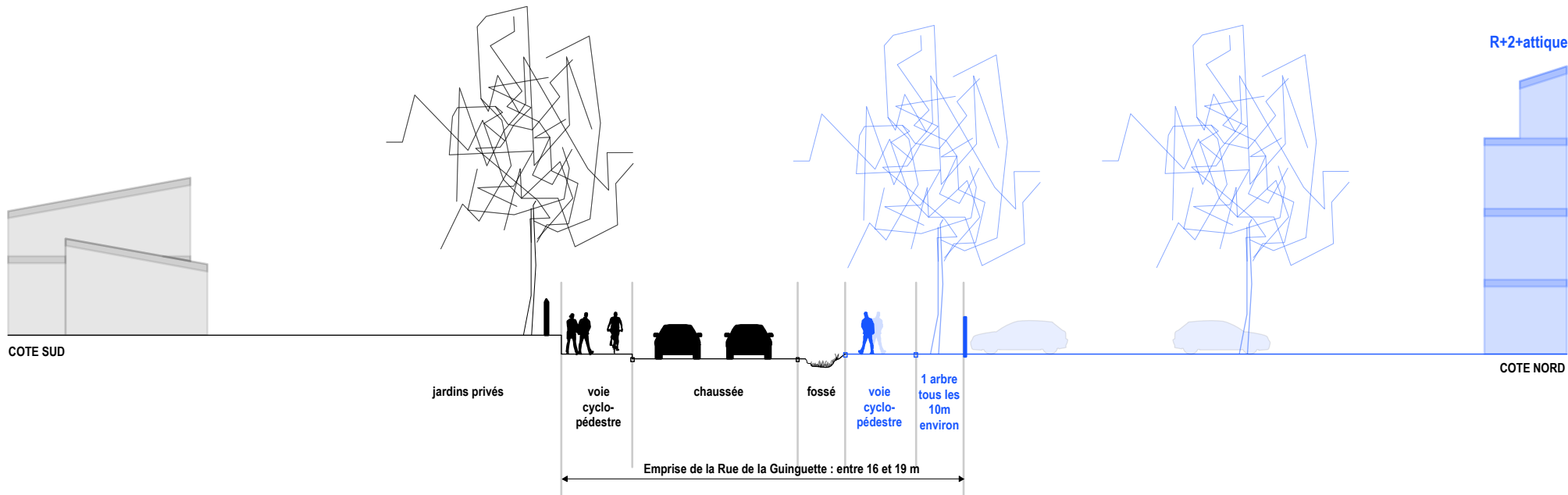


2- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT :

- > préserver le maillage de haies bocagères qui qualifie le site. Elles pourront cependant être interrompues pour la création d'accès ;
- > délimiter, préserver et aménager la zone humide située dans la partie basse du site ;
- > inscrire les nouvelles constructions dans un espace largement planté en profitant de la pente pour les étager ;
- > boucler le réseau de voies cyclo-pédestres en reliant celles des quartiers existants à la voie verte de l'ancienne voie ferrée ;
- > qualifier les abords de la rue de la Guinguette par un aménagement pour les piétons et les cyclistes et une plantation d'arbres d'alignement ;
- > paysager et aménager un parc au coeur des quartiers urbains ; il pourra recevoir des espaces mémoriels ou récréatifs et des installations pour l'accueil du public.



COUPE DE PRINCIPE
pour l'aménagement de la rue de la Guinguette



Description du site	Orientations d'aménagement
 secteur de zone d'activités	 espace vert à aménager > zones humides à délimiter
 emprise de la voie verte	 plantations à créer (dont arbres de hautes tiges)
 voie ferrée	 haie à protéger > les suppressions pour création d'accès sont autorisées
 réseau viaire	 alignement d'arbres existant ou à créer
 réseau cyclopédestre	 nouvel accès à créer
	 voie cyclopédestre à aménager (tracé indicatif, liaison impérative)



Commune de Carentan-les-Marais
Commune déléguée Carentan

DÉPARTEMENT DE LA MANCHE

PLU approuvé le 21.06 /2007
Modification n°1 27.09/2011
Élaboration du PLUi de la Baie du Cotentin en cours

Plan Local d'Urbanisme
Modification n°2 (procédure simplifiée)
MISE À DISPOSITION DU PROJET

vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Communautaire
en date du :

LE PRÉSIDENT
M. Jean-Pierre Lhonneur

3a - Extrait du RÈGLEMENT



Modification n°2 du PLU (procédure simplifiée)

Les textes supprimés sont ~~barrés~~.

Les textes ajoutés ou modifiés sont :

- surlignés en bleu lorsqu'une modification de fond est ajoutée ;
- surlignés en vert lorsque seule une mise en forme sans incidence sur le fond est réalisée ;

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

**ZONE
1AU**

Caractère de la zone

Cette zone comprend :

- un secteur 1AUx à vocation de mixité urbaine ;
- un secteur 1AUt où l'accueil d'équipements à vocation touristique sera privilégié.

Peuvent y être implantés des équipements publics, des commerces, services et habitats, ainsi que des activités artisanales compatibles avec le voisinage des autres constructions.

Cette zone est urbanisable immédiatement.

La zone 1AUx de Tripiéville fait l'objet d'une esquisse d'aménagement présentée dans le document d'orientations d'aménagement. Elle est modifiée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui couvre le secteur 1AUt et la zone N qui le jouxte.

Article 1AU.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. 1AU.1

Pour l'ensemble des secteurs de la zone 1 AU :

- Les activités industrielles et artisanales incompatibles avec le voisinage des habitations.
- Les activités de camping.
- Le stationnement de caravanes et autres véhicules de camping, mobil home.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferraille, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
- Les implantations d'habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements visés à l'article R 442-2-c CU excepté bassin de rétention et tampon d'eau pluviale correspondant à la loi sur l'eau.

Article 1AU.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Art. 1AU.2

Sans objet. Les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles avec les O.A.P.

Pour les opérations réalisées par tranche ou par permis de construire successifs, quelle que soit la dimension de la première tranche, il sera exigé, en espace non privatif, la possibilité de raccordement de voirie ultérieure avec les éventuelles tranches supplémentaires ou opérations mitoyennes.

I – ACCES

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.

La délivrance des autorisations est subordonnée au respect des prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour les usagers des voies publiques ou utilisateurs des dessertes.

Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, camions de collecte des déchets.

II – VOIRIE

L'autorisation sera refusée sur les terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle doit également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article 1AU.4 Desserte par les réseaux

Art. 1AU.4

I - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

II - 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.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans le réseau d'eau pluvial et les cours d'eau.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales doivent être traitées directement sur la parcelle.

Autres réseaux:

Pour tous nouveaux projets, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être enterrés.

Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Art. 1AU.5

Sans objet.

Article 1AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Art. 1AU.6

Les nouvelles constructions seront édifiées soit à l'alignement, soit en retrait de 3 m minimum de l'emprise publique ou des voies.

L'urbanisation devra être implantée à un minimum de 15 mètres de la RD 971.

Peuvent toutefois être implantés sur la marge de reculement les bâtiments techniques de faible emprise tels que transformateur, local d'accueil.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas soumis aux distances reculement.

Article 1AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Art. 1AU.7

Pour le secteur 1 AUx, la construction en limite séparative est autorisée entre deux terrains. Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle doit en être écartée d'au moins 4 m.

En limite de zone les constructions doivent être implantées au moins à 10 m sauf aux abords de la zone N.

Pour le secteur 1AUt : les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait au moins égal à 3m.

Sur le reste de la zone : Les constructions devront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de 3 m ou plus.

Article 1AU.8 Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Art. 1AU.8

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la plus élevée des deux constructions. Cette distance peut être réduite de moitié sans être inférieure à 2 mètres lorsque les façades en vis-à-vis des bâtiments ne comportent pas de baies principales et fenêtres.

Article 1AU.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AU.9

En A1AUt ; l'emprise au sol des constructions restera inférieure à 35% de la superficie de l'unité foncière.

Sans objet.

Pour le secteur 1AUx, la hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9 m sauf nécessité technique particulière.

Pour le secteur 1AUt : les constructions comprendront au plus trois niveaux droits et un niveau en sous-sol ou en entresol (pour s'inscrire dans la pente du terrain).

Sur le reste de la zone : Les constructions devront systématiquement être intégrées à leur environnement et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les constructions ne devront pas dépasser une hauteur de 12 m.

Article 1AU.11 Aspect extérieur**Art. 1AU.11**

L'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur l'ensemble de cette zone. La création architecturale doit être favorisée.

Dans tous les cas, le demandeur d'une autorisation devra justifier de l'insertion de son projet dans l'environnement naturel et bâti environnant la parcelle à construire au sein du volet paysager de l'autorisation.

I – EN CE QUI CONCERNE LES FAÇADES ET LES TOITURES

La demande d'autorisation doit être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.

Les panneaux solaires sont autorisés. Ils devront s'intégrer à l'architecture générale de la construction.

Les règles d'isolation phonique devront être prises en compte en secteur 1AUx proche de la RD971.

II - EN CE QUI CONCERNE LES CLÔTURES

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la qualité architecturale des bâtiments.

La hauteur maximale sur rue ne devra pas excéder 1,80 m.

Aux abords des carrefours et ronds points, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 0,80 m pour permettre d'optimiser la visibilité.

Toute clôture peut être interdite en façade si un problème de visibilité est avéré ou pour réaliser des espaces privatifs non clos.

Les matériaux de fortune sont interdits.

Les coffrets et compteurs devront être incorporés dans la clôture sauf si cette dernière est interdite.

Article 1AU.12 Aires de stationnement**Art. 1AU.12**

Pour la zone 1AU, Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé a minima :

Pour les habitations individuelles :

- deux places de stationnement par logement sur la parcelle privative

Pour les immeubles d'habitation collective :

- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface plancher hors œuvre nette avec un minimum de une place par logement sur la parcelle.

Pour les constructions artisanales :

- une place pour 50 m² de **SHON** SURFACE DE PLANCHER

Pour les constructions à usage de bureaux :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction

Pour les établissements commerciaux :Commerces de moins de 100 m² :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement

Hôtels et restaurants :

- ~~une place de stationnement par chambre~~
- ~~une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle~~

Il sera réalisé une aire de stationnement permettant l'accueil des places de stationnement suivantes :

- Stationnement des véhicules légers : 2 places de stationnement par tranche entière de 3 chambres ou unités d'hébergement ;
- Stationnement des bus : 1 place de bus par tranche entière de 30 chambres ou unités d'hébergement ;

Pour les établissements commerciaux :

- des places de stationnement en fonction de la capacité d'accueil.

Place handicapée et mobilité réduite :

- 1 place pour 50 places de stationnement

MODALITES D'APPLICATION :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application des articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont les plus assimilables.

Article 1AU.13 Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**Art. 1AU.13**

Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts, notamment sur les marges de reculement par rapport aux voies publiques.

Les aires de stationnement sus mentionnées doivent être intégrées à un environnement paysager sauf pour les activités ne pouvant techniquement répondre à cette obligation devant le démontrer dans une note technique.

Une bande plantée sera implantée de part et d'autre d'un talus le long de la RD 971. Cette bande aura une largeur de 10 mètres minimum.

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Sur l'ensemble de la zone 1AU, les talus avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives et parcellaires doivent être conservés.

Article 1AU.14 Le coefficient d'occupation du sol**Art. 1AU.14**

Sans objet.

ZONE N

Caractère de la zone

Cette zone comprend :

- Secteur NI à vocation de loisirs ;
- Secteur Na aire d'accueil des gens du voyage ;
- Secteur Nh à vocation d'habitat pour les constructions isolées formant un mitage en espace agricole ;
- Secteur Nt à vocation d'accueil d'aménagements et d'installations touristiques ou mémorielles.

Au sein de cette zone l'urbanisation n'est pas possible sauf exceptions mentionnées à l'article 2 du présent chapitre.

Article N.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. N.1

Toute urbanisation est exclue dans la zone N, notamment dans la zone inondable et de remontée des nappes phréatiques, sauf celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.

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

Art. N.2

Dans le secteur NI, les installations et constructions nécessaires à une exploitation normale de l'hippodrome et du camping, ainsi que les installations sportives sont autorisées si elles ne mettent pas en péril le caractère naturel du secteur (cônes de vue ...).

Dans le secteur Na, les installations et constructions nécessaires à une exploitation normale de l'aire d'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur Nh, l'extension mesurée des habitations déjà existantes. Cette extension ne pourra pas dépasser le seuil de 30% de la surface hors œuvre nette de l'habitation.

En Nt sont autorisés, les plantations, aménagements et installations liés à la mise en valeur des sites et paysages et en particulier à l'organisation de leur fréquentation par le public, sous réserve de la protection des zones humides (le cas échéant) et de leur insertion dans le paysage par des plantations. Ainsi, sont autorisées :

- les aires de stationnement ;
- les installations à vocation mémorielle (type stèle, monument, etc.) ;
- les cheminements aménagés dont pistes cyclables ;
- les objets mobiliers, poste d'observation, installations sanitaires ;
- les aires de pique-nique ;
- etc.,

Sont de plus autorisées, les installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être implantées ailleurs.

Sur le reste de la zone, sont autorisés :

- Extension limitée et aménagements des constructions déjà existantes.
- Tous travaux, d'équipement permettant l'entretien des digues de protection contre les eaux ainsi que des canaux.

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

Art. N.3

ACCES :

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 et de collecte des déchets.

Article N.4 Desserte par les réseaux

Art. N.4

I - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation ou locaux assimilés (gîtes ruraux, camping à la ferme, aires naturelles de camping ...).

Le secteur Na devra être branché au réseau public de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

S'il existe, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé. Dans ce cas, tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol suite aux études techniques adéquates.

Pour les installations le nécessitant, le constructeur réalisera à sa charge des équipements tels que : décanteur-déshuileur, débourbeur

Eaux pluviales :

Lorsque le réseau d'évacuation existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs.

Article N.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Art. N.5

En l'absence d'assainissement collectif, il sera nécessaire de prévoir une superficie minimale de 1 000m de terrain nécessaire pour l'assainissement autonome.

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

Art. N.6

Dans l'ensemble de la zone N, les extensions devront être réalisées en conservant l'alignement d'origine des constructions faisant l'objet de l'extension ou l'implantation dominante pour les nouvelles constructions.

Dans le secteur NI, les implantations de constructions seront réalisées de telle manière que le bon fonctionnement de l'hippodrome et du camping ne soit pas remis en cause.

Dans le secteur Na, les implantations de constructions seront réalisées de telle manière que le bon fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage ne soit pas remis en cause.

Dans le secteur Nh, l'extension mesurée devra se réaliser en continuité du bâtiment déjà existant.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux règles de distances et de recul.

Article N.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Art. N.7

Dans l'ensemble du secteur N, les extensions et aménagements pourront être implantées en limite séparative ou à 3m de la limite séparative. Si une implantation dominante existe, elles devront être implantées en rapport avec elle.

Dans le secteur NI, les implantations de constructions seront réalisées de telle manière que le bon fonctionnement de l'hippodrome et du camping ne soit pas remis en cause.

Dans le secteur Na, les implantations de constructions seront réalisées de telle manière que le bon fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage ne soit pas remis en cause.

Dans le secteur Nh, les constructions devront être implantée en limite séparative ou en retrait de 3m sauf pour les annexes qui pourront s'implanter en limite séparative.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux règles de distances et de recul.

Article N.8 Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Art. N.8

Sans objet

Article N.9 Emprise au sol des constructions

Art. N.9

En Nt :

- Les aires de stationnement ne pourront occuper plus de 5% de la superficie du secteur.
- Les constructions et installations ne pourront occuper plus de 2% de la superficie du secteur

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

~~Sans objet.~~

Article N.10 Hauteur maximale des constructions

Art. N.10

Dans le secteur Nh, la hauteur maximale est de 11m.

Dans le secteur Nt : la hauteur maximale des constructions et installations est de 6m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Article N.11 Aspect extérieur

Art. N.11

Le permis de construire doit être refusé ou n'être 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 édifier 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 N.12 Aires de stationnement

Art. N.12

Sans objet.

Article N.13 Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Art. N.13

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L130-1 à L130-5 L113-1 et suivants du code de l'urbanisme et soumis aux dispositions des articles R130-1 à R130-6 du même code.

En Nt : Les aires de stationnement devront être plantée à raison d'un arbre pour 6 places, et engazonnées.

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Sur l'ensemble de la zone N, les talus avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives et parcellaires doivent être conservés.

Les haies déterminées sur le document graphique doivent être impérativement protégées.

Article N.14 Le coefficient d'occupation du sol

Art. N.14

Sans objet.



Commune de Carentan-les-Marais
Commune déléguée Carentan

DÉPARTEMENT DE LA MANCHE

PLU approuvé le 21.06 /2007
Modification n°1 27.09/2011
Élaboration du PLUi de la Baie du Cotentin en cours

Plan Local d'Urbanisme
Modification n°2 (procédure simplifiée)
MISE À DISPOSITION DU PROJET

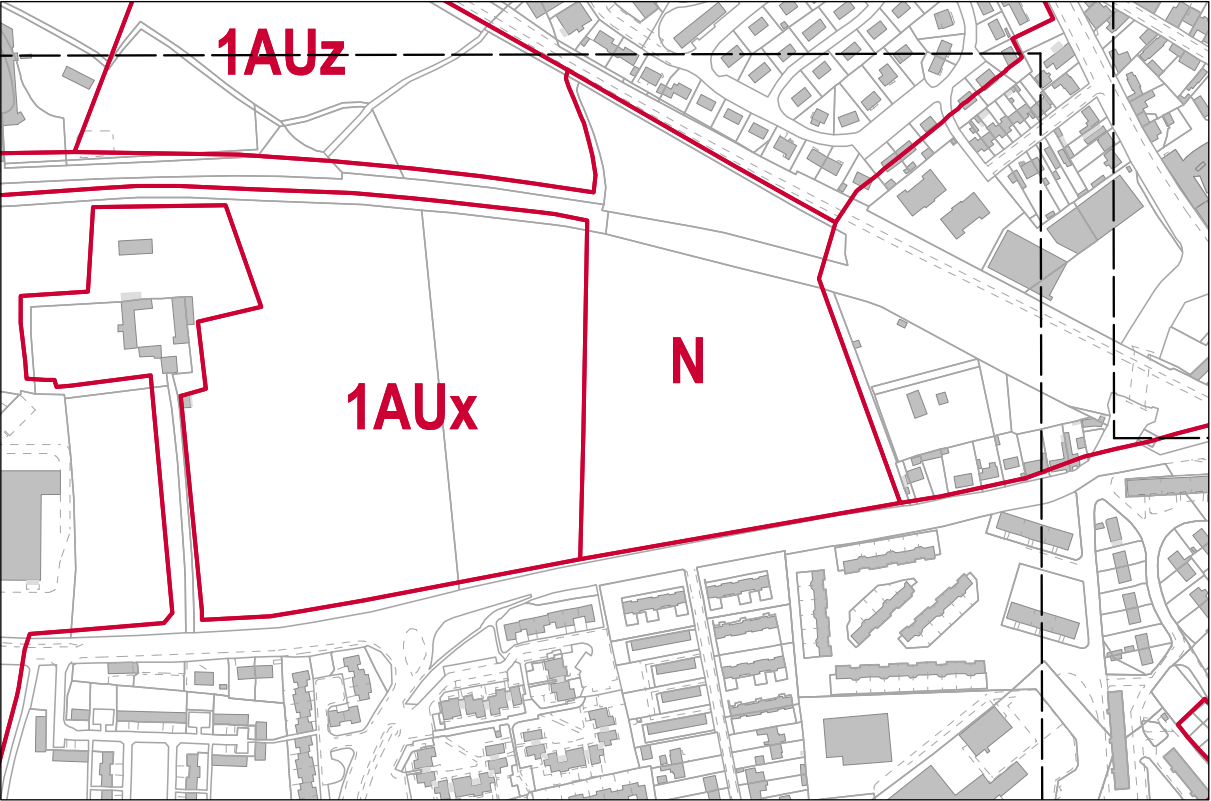
vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Communautaire
en date du :

LE PRÉSIDENT
M. Jean-Pierre Lhonneur

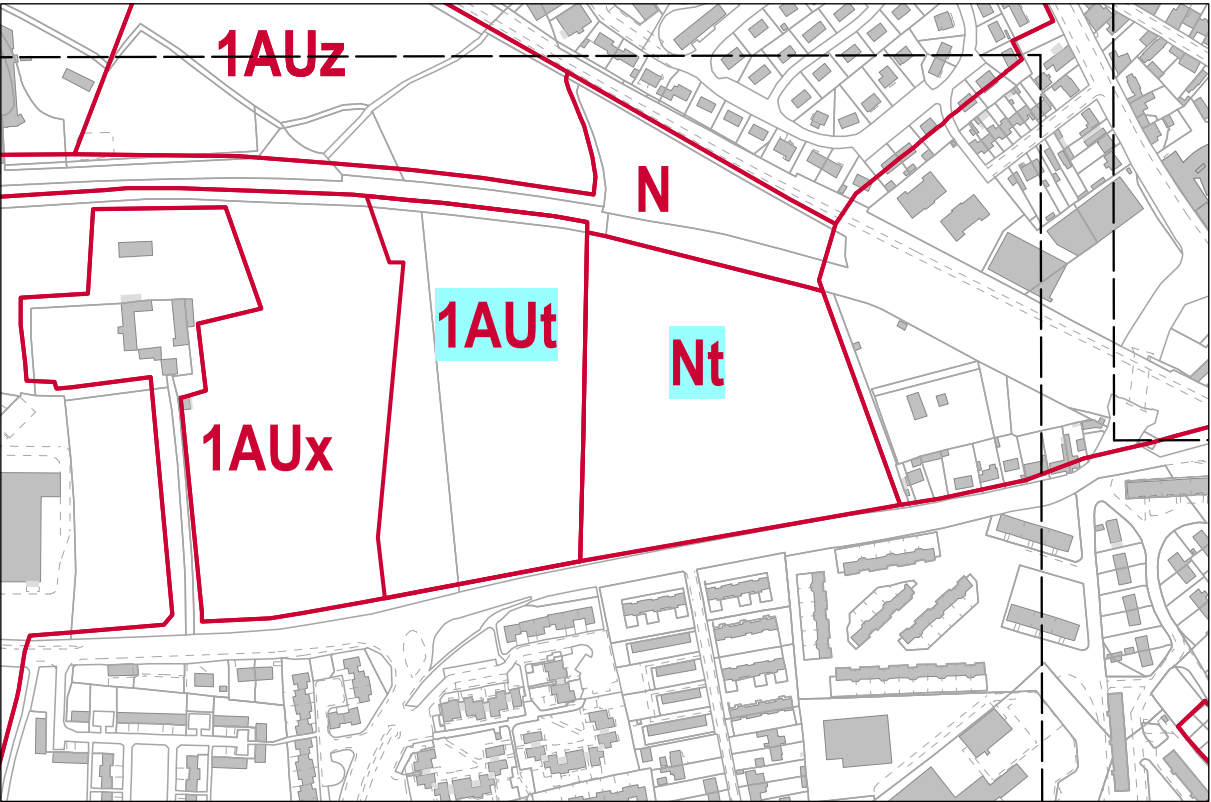
3b - Extrait du RÈGLEMENT GRAPHIQUE



RÈGLEMENT GRAPHIQUE AVANT MODIFICATION
Echelle 1/ 5 000^{ème}

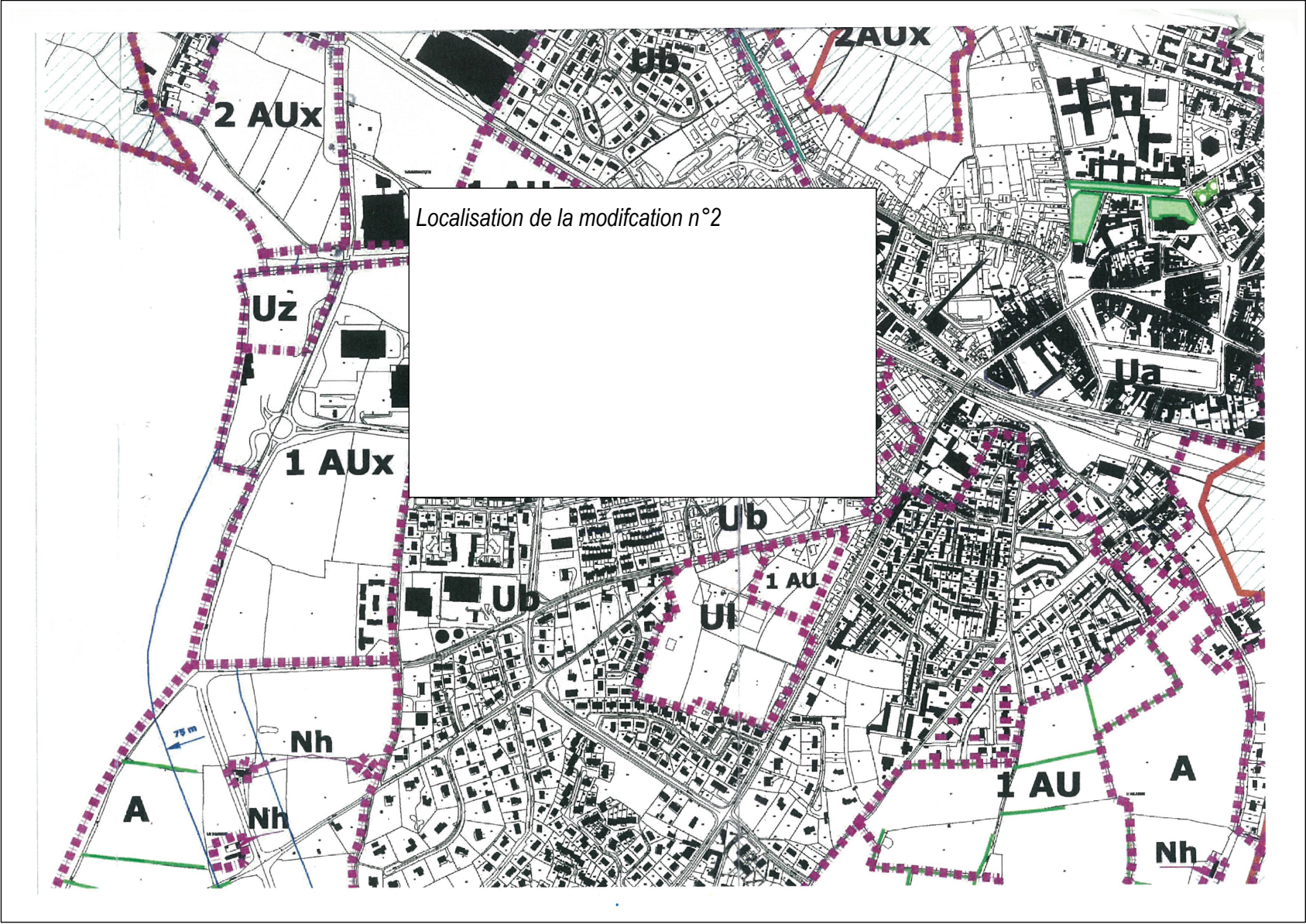


RÈGLEMENT GRAPHIQUE APRÈS MODIFICATION
Echelle 1/ 5 000^{ème}



 Limite de zone
 Secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE
> création d'un secteur 1AUt
> création d'un secteur Nt



Extrait du règlement graphique du PLU - 1/10 000^{ème}

Modification n°2 (procédure simplifiée)
du PLU de Carentan
Agence Schneider
architectes - urbanistes