

Modification du Plan Local d'Urbanisme de Donville-les-Bains

Notice de présentation

| | |
|--------------------|--|
| Approbation | Le Président de Granville Terre et Mer Stéphane SORRE |
|--------------------|--|

Approbation du PLU le 10 décembre 2007

Modification n°1 le 29 mars 2010

Modification n°2 le 20 mars 2017

Mise en compatibilité le 11 février 2021

Procédure de modification n° 3

Table des matières

| | | |
|-------|--|----|
| A. | Évolution du PLU de Donville-les-Bains | 4 |
| A.1 | – Pourquoi faire évoluer le Plan Local d’Urbanisme ? | 4 |
| A.2 | – Le choix de la procédure de modification : | 5 |
| A.3 | – Déroulement de la procédure | 6 |
| B. | Présentation de la commune | 8 |
| B.1 | – Le territoire de la commune de Donville | 8 |
| B.2 | – Paysages et milieux naturels | 9 |
| B.3 | – Patrimoine et risques | 11 |
| B.4 | – Données de cadrage (INSEE) | 14 |
| C. | Détail de la modification et exposé de ses motifs | 16 |
| C.1. | – Identification d’éléments de paysage bâti à protéger au titre de la loi Paysage..... | 16 |
| C.2. | – Identification d’éléments de paysage végétal à protéger au titre de la loi paysage | 18 |
| C.3. | – Identification et protection de terrains cultivés nécessaires au maintien des continuités écologiques | 21 |
| C.4. | – Échange de superficies dans les zones Nep et Nc..... | 24 |
| C.5. | – Mise à jour des emplacements réservés | 26 |
| C.6. | – Précisions apportées aux conditions de desserte des parcelles en zone U | 27 |
| C.7. | – Mise à jour du règlement pour préciser la réglementation relative aux traitement des eaux pluviales en zone U..... | 28 |
| C.8. | – Modification des conditions d’implantation par rapport aux voies en zone U | 29 |
| C.9. | – Diminution du coefficient maximal d’emprise au sol des constructions en zone U | 31 |
| C.10. | – Diminution de la hauteur maximale des constructions en zone U, et précisions sur le calcul de cette hauteur | 32 |
| C.11. | – Encadrement de l’aspect extérieur des constructions en zone U | 33 |
| C.12. | – Instauration d’une réglementation en matière d’espaces libres et de plantations en zone U..... | 35 |
| C.13. | – Précisions apportées aux conditions de desserte des parcelles en zone Ut | 37 |
| C.14. | – Réduction de la hauteur des constructions en zone Ut..... | 38 |
| C.15. | – Encadrement de la hauteur des clôtures en zone Ut..... | 39 |
| C.16. | – Encadrement du stationnement en zone U..... | 40 |
| C.17. | – Encadrement du stationnement en zone Ut..... | 41 |
| C.18. | – Encadrement du stationnement en zone Ux..... | 43 |

| | |
|--|----|
| C.19. – Ajustement des définitions dans les annexes | 44 |
| C.20 - Modification des dispositions générales pour supprimer la mention de l’affichage des lotissements de plus de dix ans. | 47 |
| C.21 – Instauration d’un secteur de mixité sociale en faveur de l’accession sociale à la propriété sur les zones Ua, Ub et Uc..... | 47 |
| D. Avis de la mission régionale d’autorité environnementale et des personnes publiques associées et prise en compte de ces avis..... | 50 |
| D.1 – Avis de la mission régionale d’autorité environnementale | 50 |
| D.2 – Avis des personnes publiques associées | 50 |
| E. Avis et conclusions du commissaire enquêteur et prise en compte de cet avis ainsi que des demandes du public..... | 51 |
| F. Annexes | 52 |

A. Évolution du PLU de Donville-les-Bains

A.1 – Pourquoi faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme ?

Les plans locaux d'urbanisme tendent à évoluer régulièrement pour rester en adéquation avec le cadre légal, les documents de planification d'un niveau supérieur, ou les perspectives d'aménagement de la collectivité.

Le PLU actuel de Donville a été approuvé le 10 décembre 2007, et modifié le 29 mars 2010 et le 20 mars 2017. Par ailleurs, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme visant uniquement à permettre la réalisation des 3^{ème} et 4^{ème} tranches de la ZAC de la Herberdière a été approuvée le 11 février 2021.

Après environ quatre années d'utilisation de son Plan Local d'Urbanisme, la commune souhaite le voir à nouveau évoluer sur les éléments suivants :

- Identification et protection au titre de la loi paysage d'éléments bâtis, végétaux et cultivés
- Échange minime de superficies de la zone Nc (zone naturelle dédiée au camping) vers la zone Nep (zone naturelle dédiée à l'accueil d'équipements publics) et apport de précisions sur les occupations du sol autorisées en zone Nep
- Apport de précision sur les conditions de desserte en zone urbaine (U et Ut)
- Suppression d'emplacements réservés devenus obsolètes
- Apport de précisions sur le traitement des eaux pluviales en zone urbaine
- Modification des conditions d'implantation par rapport aux voies en zone urbaine
- Diminution du coefficient maximal d'emprise au sol des constructions en zone urbaine
- Diminution de la hauteur maximale des constructions en zone urbaine (U et Ut) et apport de précisions sur les modalités de calcul de la hauteur
- Encadrement de l'aspect extérieur des constructions en zone U (toitures, façades et clôtures)
- Encadrement de l'aspect extérieur des constructions en zone Ut (clôtures)
- Instauration d'une obligation de laisser des espaces végétalisés et perméables pour les nouvelles constructions en zone urbaine
- Mise à jour des articles encadrant les créations de stationnement en zone urbaine (U, Ut et Ux)
- Ajustement des définitions dans les annexes
- Suppression de la mention des lotissements de plus de dix ans au PLU
- Instauration d'un secteur de mixité sociale en faveur de l'accession aidée à la propriété sur les secteurs Ua, Ub et Uc

A.2 – Le choix de la procédure de modification :

Le projet d'évolution du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Donville-les-Bains, tel que décrit en partie C. Détail de la modification et exposé de ses motifs du présent document ne remet pas en cause les orientations définies par le PADD débattu en 2007. Les projets de modifications décrits en parties C.1 - Identification d'éléments de paysage bâtis à protéger au titre de la loi paysage, C.2 - Identification d'éléments de paysage végétaux à protéger au titre de la loi paysage, C.3. – Identification et protection de terrains cultivés nécessaires au maintien des continuités écologiques s'inscrivent parfaitement dans les grandes orientations du PADD, notamment dans son 4^{ème} axe : « Préserver un cadre de vie agréable et la qualité paysagère de Donville-Les-Bains », qui préconise de « Préserver la qualité du cadre de vie de la commune » et « Préserver le patrimoine riche de la commune ».

Le projet n'est pas de nature à induire de risques de nuisance, et n'aura pas pour effet de réduire les protections édictées en risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Au contraire, les projets de modifications précités, ainsi que ceux décrits en parties C.9. – Diminution du coefficient maximal d'emprise au sol des constructions en zone U, C.11. – Encadrement de l'aspect extérieur des constructions en zone U ou encore C.12. – Instauration d'une réglementation en matière d'espaces libres et de plantations en zone U conforteront les dispositions déjà existantes visant à protéger les éléments de nature de la commune (identification d'arbres remarquable au titre de la loi paysage, protection des arbres existants dans les projets de constructions nouvelles, clôtures perméables à la faune à proximité des espaces naturels...).

Le projet sera sans effet sur la superficie des espaces boisés classés, des zones agricoles ou des zones naturelles et forestières : en effet, si la modification décrite en partie C.4. – Échange de superficies dans les zones Nep et Nc prévoit un échange de 3 200 m² entre deux sous-zones Naturelles, elle est sans incidence sur la superficie totale dédiée aux zones naturelles.

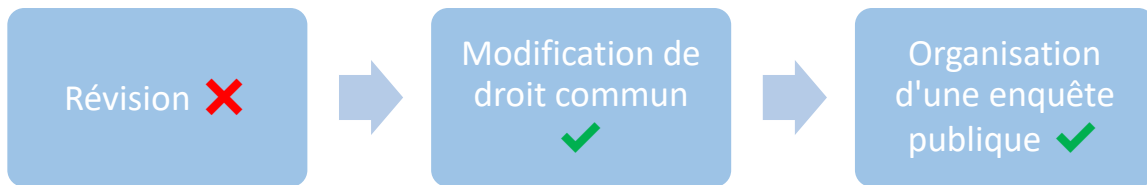
Enfin, le projet n'ouvrira pas à l'urbanisation de zones classées « à urbaniser », et ne créera pas d'Orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Aussi, le projet d'évolution du PLU ne relève pas du champ de la révision, tel que décrit à l'article L153-31 du code de l'urbanisme mais bien du champ de la modification tel que décrits aux articles L153-36 et suivants du même code.

Par ailleurs, Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Donville-les-Bains ne tient pas lieu de Programme Local de l'Habitat. De plus, le projet d'évolution du PLU est sans objet sur la superficie des zones urbaines ou à urbaniser, et aucune des modifications prévues sur le règlement écrit n'est susceptible de causer une majoration des possibilités de construction.

Cependant, certaines des modifications prévues sur le règlement écrit (notamment les projets de modifications décrits en parties C.8. – Modification des conditions d'implantation par rapport aux voies en zone U, C.9. – Diminution du coefficient maximal d'emprise au sol des constructions en zone U, C.10. – Diminution de la hauteur maximale des constructions en zone U ou encore C.14. – Réduction de la hauteur en zone Ut auront pour effet de diminuer les possibilités de construction.

Aussi, conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, **le projet d'évolution du PLU de Donville-les-Bains** sera soumis à enquête publique, et **relève du champ de la modification « de droit commun »**.



A. 3 – Déroulement de la procédure

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la communauté de Communes Granville Terre et Mer est l'autorité compétente en matière de gestion et d'élaboration de documents d'urbanisme pour les 32 communes composant son territoire.

Pour les raisons évoquées précédemment, Mme la Maire de Donville-les-Bains a fait part au Président de Granville Terre et Mer de sa volonté de voir évoluer le Plan Local d'Urbanisme de la Commune. Aussi, par arrêté 2021-UR-17 en date du 25 juin 2021 (modifié et complété par arrêté 2021-UR-39 en date du 12 décembre 2021), le président de la Communauté de Communes de Granville Terre et Mer a engagé la procédure de modification n° 3 du PLU de Donville-les-Bains.

Conformément aux dispositions de l'article Article R122-17 du Code de l'Environnement et des articles R104-28 et suivants du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Donville-les-Bains a été notifié le 4 juin 2021 à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) pour examen au cas par cas. Après analyse, la MRAe, dans sa décision délibérée n° 2021-4156 en date du 1er octobre 2021, n'a pas soumis la modification du PLU à évaluation environnementale.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, cette même notice a également été envoyée au Préfet et aux Personnes publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme le 10 août 2021. Les remarques formulées par les PPA et les adaptations qu'elles ont induites sont détaillées en partie D. Avis de la mission régionale d'autorité environnementale et des personnes publiques associées et prise en compte de ces avis du présent document.

Conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU est soumis à enquête publique. Par arrêté n° 2021-UR-45 en date du 20 décembre 2021, le Président de Granville Terre et Mer a prescrit la mise à l'enquête publique de la procédure pour une durée de 33 (trente-trois) jours consécutifs, du lundi 24 janvier au vendredi 25 février 2022 sous la supervision de M. Alexis LEGOFFIC, commissaire enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif de Caen. Les remarques formulées par le public, les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur et les adaptations qu'elles ont induites sont détaillées en partie D. Avis et conclusions du commissaire enquêteur et prise en compte de cet avis ainsi que des demandes du public

Après l'enquête publique, le projet modifié pour tenir compte des avis de la MRAe, des services d'État, des Personnes Publiques Associées, du public et du commissaire enquêteur, a été présenté pour validation en Conseil Municipal de Donville-les-Bains. Le conseil municipal réuni le 25 avril 2022 a donné un avis favorable à la poursuite de la procédure par la communauté de communes Granville Terre et Mer. Suite à cet avis favorable, le conseil communautaire de Granville Terre et Mer s'est prononcé le 28 avril 2022 pour l'approbation de la modification du PLU de Donville-les-Bains.

B. Présentation de la commune

B.1 – Le territoire de la commune de Donville

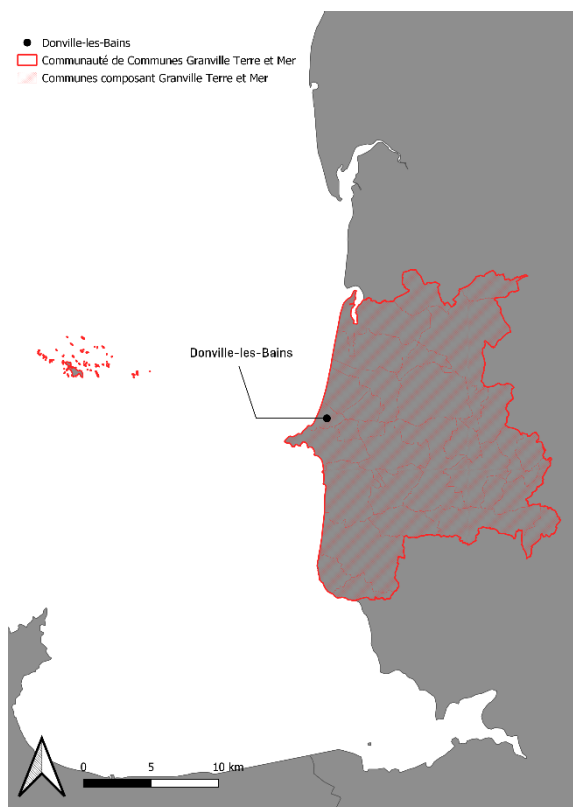
Donville-les-Bains est une commune littorale de 3 166 habitants (INSEE 2017), située dans le Sud-Ouest du département de la Manche à proximité immédiate de la ville de Granville. Elle est également entourée par les communes de Bréville, Longueville et Yquelon.

La commune est intégrée à la Communauté de communes Granville Terre et Mer, créée le 01 janvier 2014 et composée de 32 communes pour 46 370 habitants (en rouge sur l'illustration n°1).

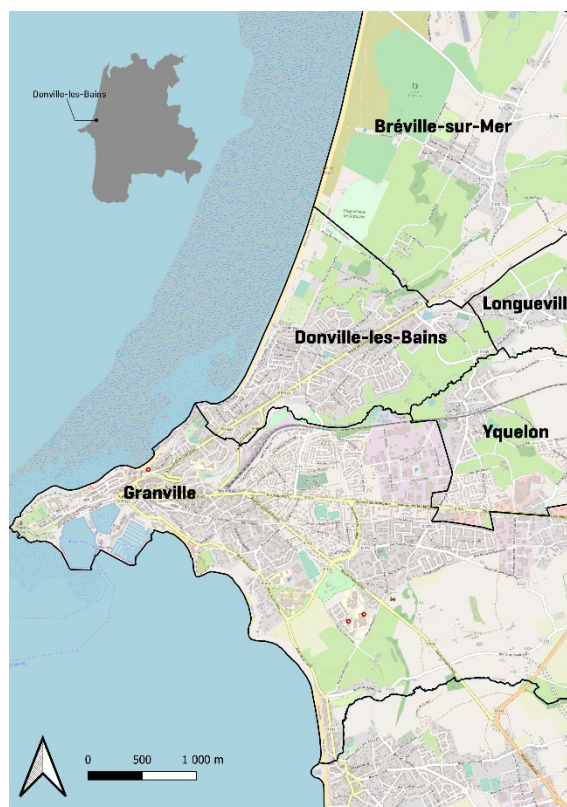
Elle fait également partie du Scot du PETR (Pôle d'Equilibre Territorial et Rural) de la baie du Mont-Saint-Michel, approuvé le 13 Juin 2013 et en cours de révision.

D'une superficie de 2,83 kilomètres carrés, Donville-les-Bains est l'une des plus petites communes de Granville Terre et Mer, avec Yquelon et Anctoville-sur-Boscq. Avec ses 1141 habitants par kilomètre carré, Donville également la deuxième ville la plus densément de la communauté de communes, derrière Granville (1269 hab/km²) et loin devant la densité moyenne de la communauté de communes (165 hab/km²) ou du département (83 hab/km²).

La commune est traversée par la route départementale D971 reliant Granville à Coutances. Les gares les plus proches sont celles de Granville et Folligny.



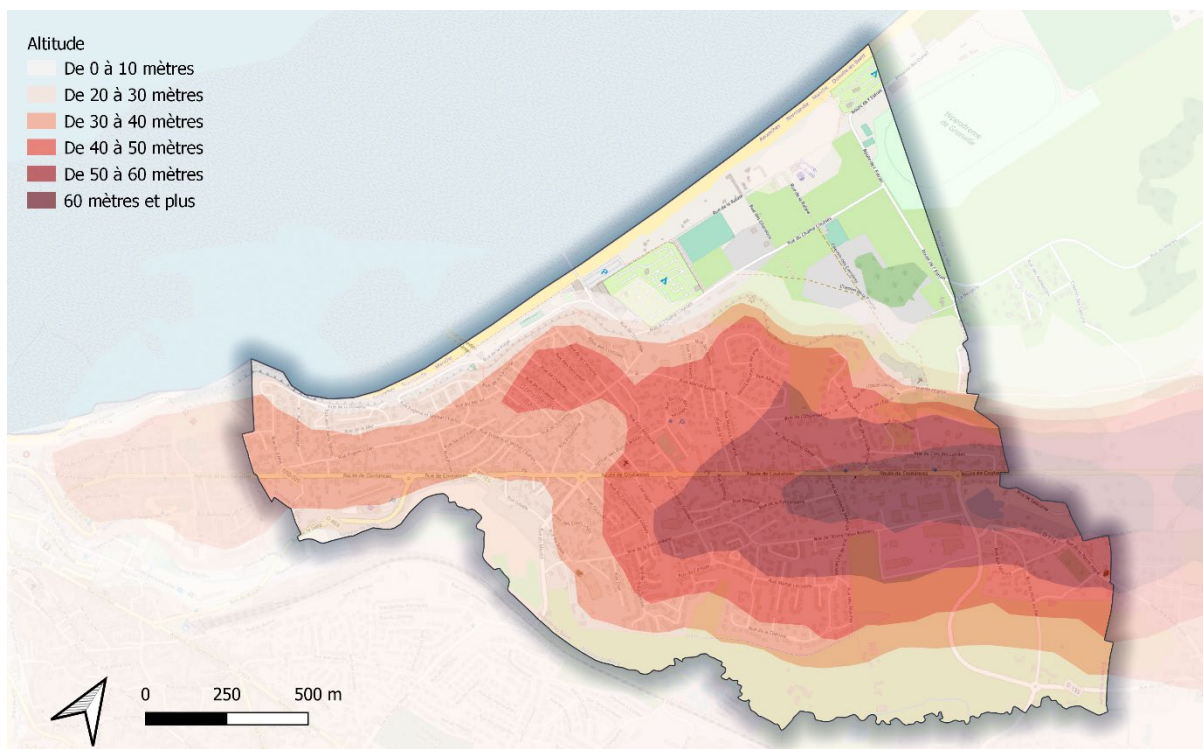
1- Localisation à l'échelle du département et de l'intercommunalité



2 – Donville-les-Bains et les communes périphériques

B.2 – Paysages et milieux naturels

La commune de Donville présente une topographie relativement vallonnée. Le plateau, d'une altitude variant entre 30 et 60 mètres environ concentre la majeure partie des espaces bâtis. Une plaine peu urbanisée s'étend en partie Nord de la commune, du pied de la falaise jusqu'à la mer.



Du fait de sa topographie, la commune bénéficie de vues lointaines sur les communes voisines, notamment sur Granville, Yquelon et Bréville-sur-Mer, ainsi que sur la mer et les îles Chausey.

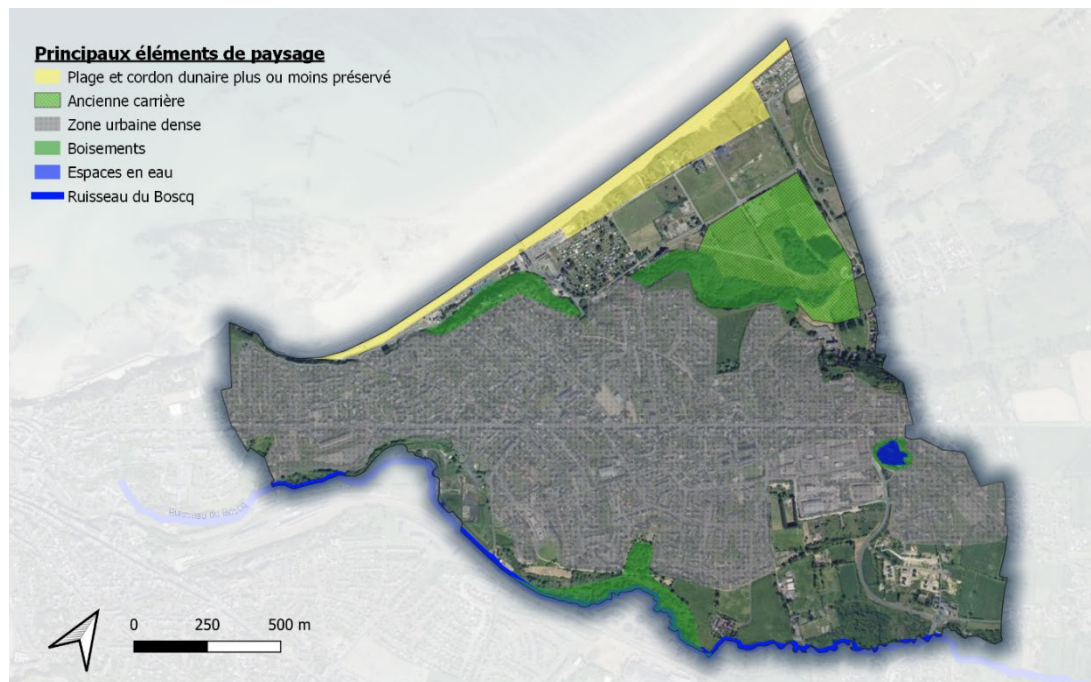
La commune de Donville-les-Bains présente un caractère majoritairement urbain, les espaces bâtis représentant près de 70% de la superficie de la commune. L'urbanisation se développe en continuité immédiate de la ville de Granville, sur une bande longeant la route de Coutances. Si le bâti est majoritairement composé de maisons individuelles et pavillons relativement récents, quelques poches de bâti plus ancien, comme les alentours de l'église Saint-Clair ou le Hameau de la Herberdière attestent du passé rural de la commune, avant le développement du tourisme balnéaire. La présente modification a notamment pour objet de préserver les éléments marquant du paysage bâti de la commune.

En conséquence du fort développement urbain, l'activité agricole est devenue presque absente du paysage. Elle se cantonne au secteur sud-est de la commune, sur une quarantaine d'hectares dont 4,6 seulement font l'objet d'une déclaration PAC.

Malgré la prépondérance des espaces urbanisés, la commune présente de nombreux espaces naturels d'une richesse incontestable, aussi bien pour le paysage que pour la biodiversité :

- Le ruisseau du Boscq, qui marque la limite Sud-Est de la commune. Il est marqué par la présence d'une ripisylve sur un linéaire d'environ un kilomètre, et entouré de prairies humides inondables, qui jouent un rôle important dans l'écrêtage des crues ;
- La bande littorale, composée de la plage et d'un cordon dunaire plus ou moins bien préservé ;

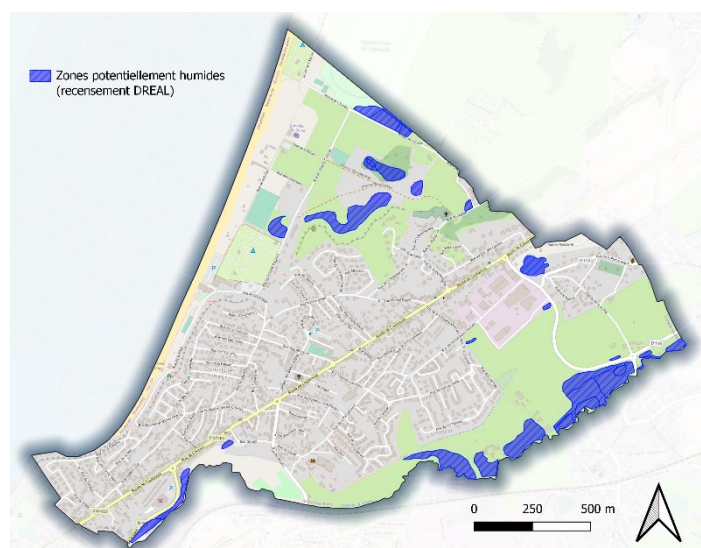
- Le marais intra-dunaire, situé à l'extrême nord de la commune ;
- La falaise et ses pelouses, landes, et fourrés. La partie ouest de la falaise (au niveau de la pointe du Lude) fait l'objet d'un classement depuis 1936.
- Le site de l'ancienne carrière, composant un paysage mixte de pelouses, de pentes boisées, de mares et de roches nues au pied de la falaise en partie nord de la commune. La forte diversité des milieux naturels est propice à l'établissement d'une abondante diversité. De fait, le site accueille de nombreuses espèces d'intérêt patrimonial (une trentaine de végétaux, une vingtaine d'espèces de batraciens et de reptiles, de nombreux insectes, ainsi qu'une avifaune nicheuse abondante) et fait l'objet d'un classement en ZNIEFF de type 1 depuis 1999.



Au-delà de la préservation de ces espaces naturels remarquables, la présente modification du PLU s'attache à mieux prendre en compte les espaces naturels "du quotidien" que sont les jardins, les espaces boisés et les espaces verts insérés dans le tissu urbain dense de la commune.

Enfin, un recensement de la DREAL conduit en 2019 par photointerprétation à permis d'identifier environ 1,5 hectares de zones susceptibles d'être humides, situées principalement dans la plaine alluviale du Boscq et autour de l'ancienne carrière.

Le projet de modification du PLU ne concerne pas ces espaces humides, sur lesquels il sera sans incidence.



B.3 – Patrimoine et risques

B.3.1 – Patrimoine

Mis à part le site classé des Falaises de Donville, la commune ne présente pas d'éléments de patrimoine inscrits ou classés à la liste des monuments historiques.

La commune n'est pas pour autant dénuée d'histoire et de patrimoine : des traces de la présence de tribus Gauloises sont attestées autour du cimetière. Cette occupation pourrait expliquer la présence du mégalithe de la Pierre Aiguë, qui a donné son nom au chemin et à la rue de la Pierre Aiguë, ainsi qu'à la rue du Menhir.

Donville présente également quelques bâtiments du 18^{ème} siècle, principalement situés autour des hameaux du Pont-Au-Rat et de la Herberdière, ainsi qu'à proximité de l'ancienne Église-Saint-Clair.

Enfin, malgré un classement officiel tardif (1962) en tant que station balnéaire, le développement du tourisme littoral remonte au début du 20^{ème} siècle : c'est d'ailleurs en 1907 que la commune de « Donville » s'est vu adjointe le déterminant « les-Bains ». L'ancien hôtel de l'Ermitage, ainsi que restaurant-dancing de la Potinière témoignent de cet engouement pour la commune à la Belle Époque.

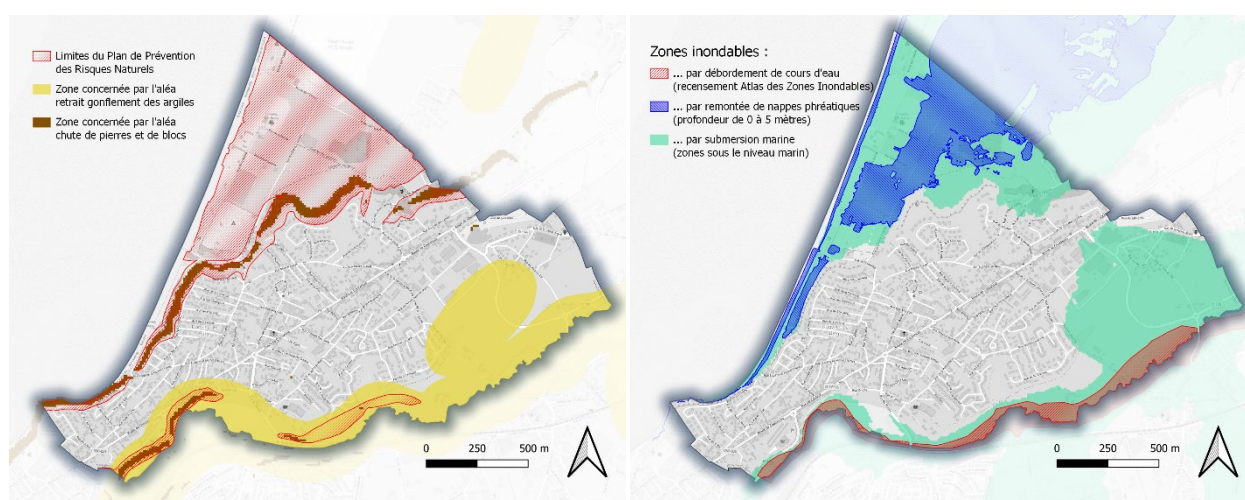


La présente modification du PLU s'attache notamment à mieux prendre en compte, mettre en valeur et préserver les bâtiments caractéristiques du patrimoine et du paysage urbain de la commune.

B.3.2 – Risques

La commune de Donville est exposée aux risques naturels, et tout particulièrement aux risques de mouvements de terrains (affaissements, glissements de terrain, chutes de blocs...). À ce titre un Plan de Prévention des Mouvements de Terrain (PPRMT) régit les possibilités d'occupation des sols depuis 2011. Le sud de la commune est également concerné par un aléa lié au sol : le retrait-gonflement des argiles, dont la densité varie en fonction du niveau d'eau dans le ruisseau du Boscq et les zones humides environnantes.

Les espaces situés à basse altitude sont également exposés à un risque d'inondation, que ce soit par submersion marine (en partie littorale), par débordement de cours d'eau (le long du Boscq) ou par remontée de nappes phréatiques.



En dehors de ces risques naturels, la commune est exposée à un faible niveau de risque technologique. Deux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont à l'origine de ces risques : l'entreprise de traitement des déchets SPHÈRE, et l'entreprise de production d'engrais SOFERTI.

Si la production de la SOFERTI est arrêtée depuis la fin des années 1990, les activités de l'entreprise ont contribué durablement à la dégradation de la qualité des sols du terrain, et leur intégration aux bases de données BASOL et BASIAS (sites pollués ou potentiellement pollués, et anciens sites industriels et activités de services). Le site de production est aujourd'hui à l'état de friche et abrite des terres polluées confinées.

Par ailleurs, le site donvillais de traitement des déchets de l'entreprise SPHÈRE n'est plus en activité depuis un sinistre survenu en mai 2020. Les activités de l'entreprise devraient prochainement être relocalisées en dehors du territoire communal.

Les risques majeurs sur la commune sont donc limités, et principalement concentrés en dehors des zones habitées. La commune est dotée depuis 2009 d'un DICRIM (document d'information communal sur les risques majeurs) visant à informer la population sur l'existence de ces risques et la conduite à tenir en cas de catastrophe. Par ailleurs, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) dédié spécifiquement aux mouvements de terrain permet de limiter le développement de l'enjeu dans les zones concernées, contribuant ainsi à la lutte contre le risque.

| SYNTHÈSE DES RISQUES SUR LA COMMUNE DE DONVILLE | | |
|--|--|-------------------------|
| Pollution des sols | Anciens sites industriels recensés | Oui (SOFERTI) |
| | Sites pollués ou potentiellement pollués | Oui (SOFERTI) |
| | Secteurs d'information sur les sols | Aucun |
| Installations classées pour la protection de l'environnement | | Oui (SPHERE et SOFERTI) |
| Installations rejetant des polluants | | Oui (SPHERE) |
| Canalisations de matières dangereuses | | Aucune |
| Installations nucléaires à moins de 20km | | Aucune |
| Risque inondation | | Faible |
| Risque mouvement de terrain / chutes de blocs | | Élevé |
| Cavités souterraines recensées sur la commune | | Aucune |
| Risque sismique | | Faible |
| Potentiel radon | | Faible |
| Risque de retrait-gonflement des sols argileux | | Faible |

Le projet de modification du PLU sera sans incidence sur les risques présents sur la commune.

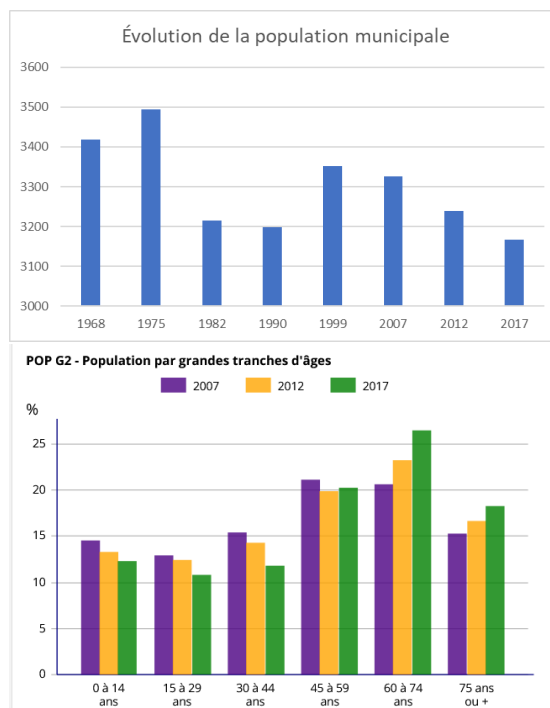
B.4 – Données de cadrage (INSEE)

B.4.1 - Démographie

Selon l'INSEE, 3 166 personnes résidaient à Donville en 2017, ce qui en fait la quatrième commune la plus peuplée de l'intercommunalité, derrière Granville, Saint-Pair-sur-Mer et Bréhal.

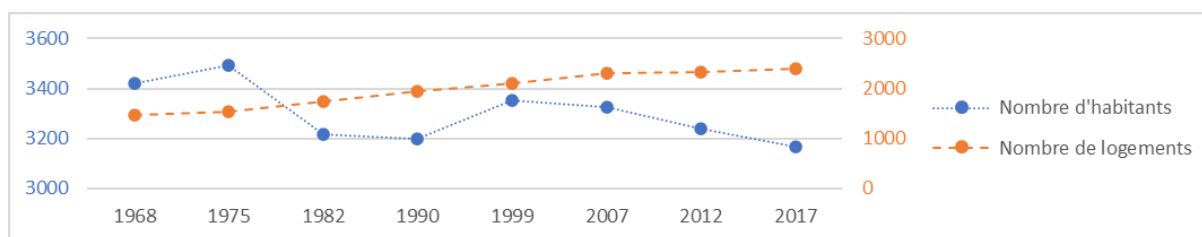
Le nombre d'habitants de la commune est en baisse depuis 1999, avec un taux annuel moyen de variation de la population de -0,4% entre 2012 et 2017 : plus fort que la moyenne départementale ou celle de la communauté de communes (respectivement -0,1% et 0,1%). Sur la commune, cette variation est intégralement due au solde naturel (différence entre les naissances et les décès), car le solde migratoire (différence entre les arrivées et les départs) est positif.

La population communale est vieillissante : sur la période 2007-2017, la part des moins de 30 ans dans la population totale a baissé de 4,4 points, quand la part des plus de soixante ans a augmenté de 11,1 points.



B.4.2 – Logement

Paradoxalement, la baisse de la population se fait dans un contexte d'augmentation du nombre de logements, et sans augmentation de la part des logements vacants.



Cela peut s'expliquer par le fort desserrement des ménages (la taille moyenne des ménages est passée de 3,09 habitants par résidence principale en 1968 à 1,87 habitants par résidence principale en 2017), ainsi que par l'augmentation de la part des résidences secondaires (16,4% du total des logements en 1968 pour 23% en 2017).

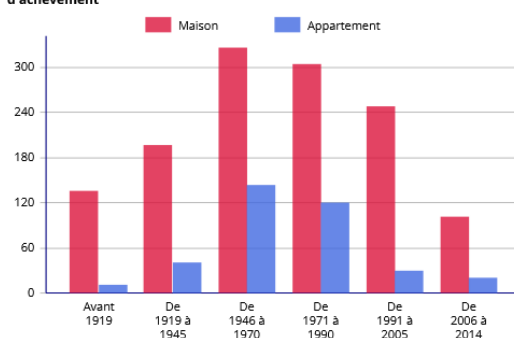
Bien que la part des logements vacants ait diminué entre 1968 (11,3% du total) et 2017 (9,5%) leur nombre est lui en augmentation, passant de 125 en 1968 à 160 en 2017.

La commune comptait 2395 logements en 2017, dont près des trois quarts étaient des résidences principales. Avec la commune de Granville, Donville-les-Bains est l'une des rares communes de l'intercommunalité présentant une part importante d'appartements dans l'ensemble du parc de logement.

Les résidences principales de la commune ont majoritairement été construites dans les années 1945 à 2005 et sont généralement de grande taille (les deux tiers ont quatre pièces ou plus).

Autre spécificité, Donville-les-Bains est (avec Granville) l'une des communes où la part des locataires est la plus importante puisque 37% des donvillais ne sont pas propriétaires de leur résidence principale. Le logement social représente 18% du parc des résidences principales.

LOG G1 - Résidences principales en 2017 selon le type de logement et la période d'achèvement



B.4.3 – Formation et emploi

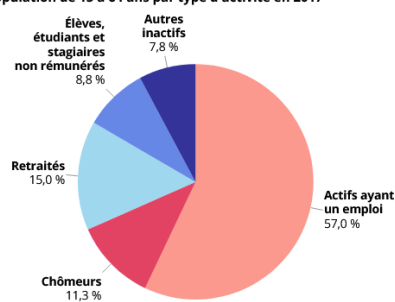
La population donvillaise est globalement plus diplômée que la moyenne départementale : en 2017, 22,3% de la population était titulaire d'un diplôme de l'enseignement supérieur. Entre 2007 et 2017, cette part a gagné plus de 5 points.

Parmi les actifs (70% de la population), la catégorie socioprofessionnelle la plus représentée est celle des employés, suivie par les ouvriers et les professions intermédiaires (respectivement 411, 359 et 305 personnes).

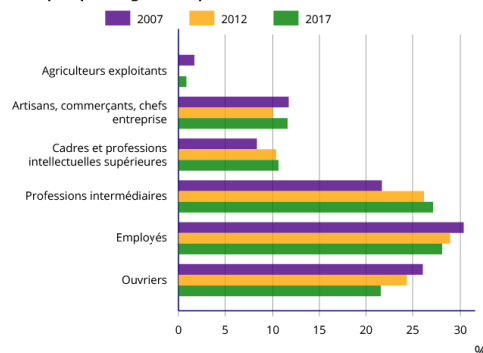
La part des cadres et des professions intermédiaires est en augmentation depuis 2007, au détriment de l'ensemble des autres catégories socioprofessionnelles.

La commune est située dans le bassin d'emploi de Granville mais présente en 2017 un taux de chômage de 16,6%, plus élevé que celui de l'intercommunalité ou du département (respectivement 12,3% et 10,9%). Le nombre d'emplois proposés sur le territoire communal est de 641, plus faible que les 970 actifs résidant à Donville, qui doivent donc chercher du travail dans les communes alentours.

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2017



EMP G3 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle



C. Détail de la modification et exposé de ses motifs

Les modifications réalisées par rapport au PLU de 2017 sont détaillées dans les pages suivantes. Chaque modification est précédée par une courte description de la problématique à l'origine du besoin d'évolution, ainsi que d'une justification de l'évolution retenue.

Les nouvelles rédactions du règlement écrit sont détaillées avec un code couleur mettant en évidence les changements: les modifications et ajouts apparaissent en vert (**exemple**) et les suppressions en rouge barré (**exemple**).

Les modifications présentées comprennent bien les évolutions rendues nécessaires suite à l'avis des personnes publiques associées, du public et du commissaire enquêteur.

C.1. – Identification d'éléments de paysage bâti à protéger au titre de la loi Paysage

C. 1.1 - Description et justification

Le paysage bâti Donvillais est lié à son histoire de village rural de bord de mer : aux hameaux agricoles du 17^{ème} siècle (les Blancs arbres, les Gerbettes, La Herberdière, la Jaslinière et la Passardière) sont venues se superposer des maisons de cultivateurs et de pêcheurs, principalement autour de l'actuelle route de Coutances ; puis des séries de chalets, de maisons bourgeoises et de villas balnéaires de style éclectique ; le lotissement de « la Plage Normande », des lotissements des années 1930 et 1940 ; puis de multiples lotissements contemporains depuis la fin du 20^{ème} siècle.

Ce patrimoine architectural perceptible depuis la voie publique contribue à l'identité Donvillaise. Dans le contexte actuel de densification forte de la commune, il apparaît nécessaire d'identifier et de préserver les bâtiments les plus emblématiques, afin que l'évolution de la commune se fasse sans nuire à ses qualités paysagères et architecturales.

Un recensement des bâtiments correspondant aux typologies agricole, balnéaire et « de bourg » a été mené en s'appuyant sur des documents d'urbanisme historiques (comme le cadastre napoléonien de 1825) et des photographies aériennes de 1925, 1947 et 1952. Les bâtiments anciens identifiés ont fait l'objet d'un contrôle sur le terrain, permettant de sélectionner les éléments bâtis présentant un intérêt patrimonial justifiant une protection. Ces bâtiments sont détaillés dans la TABLEAU DE RECENSEMENT DES BÂTIMENTS PROTÉGÉS disponible en annexe et localisés dans la CARTE DES ÉLÉMENTS ENVIRONNEMENTAUX, PAYSAGERS, ARCHITECTURAUX ET PATRIMONIAUX PROTÉGÉS intégrée au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme.

Afin de préserver les qualités des bâtiments repérés, des dispositions réglementaires viennent encadrer les évolutions qui peuvent être apportées aux façades, toitures et fenêtres de ces bâtiments.

C.1.2 - Évolutions projetées

Le règlement graphique sera modifié pour intégrer les 296 bâtiments repérés, et les identifier comme des éléments protégés au titre de la loi paysage (article L.151-19 du code de l'urbanisme).

Un recensement de ces bâtiments repérés est annexé à la présente notice de présentation et sera également annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Les articles relatifs à l'aspect extérieur des constructions sont modifiés pour intégrer une protection des éléments de paysage recensés au règlement graphique.

| ARTICLES U 11, Uf 11, Ux 11, 1AU 11, 2AU 11, 2AUxr 11, N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS | |
|---|---|
| Règlement actuel | Règlement modifié (modifications / suppressions) |
| Règlementation variable | <p><u>Pour les bâtiments identifiés au règlement graphique au titre de la loi paysage (article L.151-19 du code de l'urbanisme).</u></p> <p>Une déclaration préalable est obligatoire pour toute modification d'un élément de paysage recensé, conformément à l'article R421-17 du code de l'urbanisme.</p> <p>Un permis de démolir est obligatoire pour toute projet ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou une partie d'un élément de paysage recensé, conformément à l'article R421-28 du code de l'urbanisme. Les démolitions de tout ou partie d'un élément de paysage recensé ne sont autorisées que pour des bâtiments présentant un danger pour la sécurité des populations et constructions riveraines.</p> <p>Tout projet d'évolution des constructions existantes devra tenir compte des caractéristiques architecturales du bâtiment, et de son insertion dans le paysage. Seules seront autorisées les modifications qui permettront de mettre en valeur l'élément de paysage considéré. Le projet ne devra en aucune façon nuire à l'équilibre esthétique et écologique du site paysager.</p> <p>En cas d'évolution des clôtures et portails, les matériaux et proportions d'origine doivent être conservés.</p> <p>Les matériaux et teintes utilisées devront faire référence à ceux employés sur le bâtiment principal.</p> <p>Par ailleurs,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les bâtiments identifiés en tant que Maisons de hameaux : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les teintes des enduits et des jointements doivent faire référence au support original (schiste, grès, terre...) ; |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ En cas de modification ou de créations d'ouvertures, les proportions d'origine (plus hautes que larges) doivent être conservées. ● Pour les bâtiments identifiés en tant que Villas balnéaires : <ul style="list-style-type: none"> ○ La teinte des faux-pans de bois doit être différente de celle de la façade, afin de mettre en exergue les colombages s'ils existent ; ○ Les évolutions de la toiture doivent se faire en conservant la forme (en croupe, mansardée, etc.) de la toiture originale ; ○ Les décors de façade et les modénatures (corniches, moulures, colombages...) doivent être conservés. ● Pour les bâtiments identifiés en tant que Maisons de ville : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les matériaux encadrant les ouvertures doivent être conservés ; ○ Les décors de façade et les modénatures (frises, mosaïques, corniches, moulures, colombages...) doivent être conservés ; ○ En cas de modification ou de créations d'ouvertures, les emplacements et proportions d'origine doivent être conservés. <p><u>Pour les autres bâtiments</u> [...]</p> |
|--|---|

C.2. – Identification d'éléments de paysage végétal à protéger au titre de la loi paysage

C. 2.1 - Description et justification

Le PLU en vigueur protège déjà des arbres isolés, bosquets, haies et autres boisements au titre de la loi paysage. Toutefois, le recensement de ces éléments végétaux est lacunaire au regard des nombreux jardins d'agrément, arbres et arbustes donvillais. Afin d'identifier les éléments du patrimoine végétal auxquels étendre les dispositions du PLU en vigueur, un recensement des éléments végétaux notables dans le paysage a été effectué de novembre 2020 à avril 2021 par la commune, sur l'ensemble du territoire municipal. Une orthophotographie aérienne disponible sur le Géoportail a permis un pré-

repérage des massifs arborés, haies bocagères, arbres isolés et espaces verts susceptibles de présenter un intérêt paysager ou environnemental justifiant leur protection. La pertinence de cette pré-sélection a été confirmée par un contrôle terrain systématique depuis la voie publique pour finalement retenir :

- 50 arbres isolés
- 8 842 m² d'espaces verts
- 90 231 m² d'ensembles arborés
- 142 mètres linéaires de haies et talus bocagers

Les éléments repérés contribuent à la trame verte et bleue donvillaise en reliant les trois principaux corridors écologiques du territoire que sont le bord de mer, les falaises et la vallée du Boscq. En dehors des nombreux services écosystémiques qu'ils rendent (contribution au cycle de l'eau, stockage du carbone, mitigation des îlots de chaleur urbains, ombre), ils jouent un rôle paysager important.

Afin de préserver le caractère naturel et balnéaire de la commune, en particulier dans le contexte de densification actuel, il est indispensable d'assurer la pérennité des éléments végétaux du tissu urbain afin de contribuer à un équilibre entre la densification de la commune et la préservation de sa qualité de vie (paysage, environnement, patrimoine végétal).

C.2.2 - Évolutions projetées

Le règlement graphique sera modifié pour intégrer différents éléments de paysage végétal (boisements, arbres isolés, espaces végétalisés, haies...), et les identifier comme des éléments protégés au titre de la loi paysage (article L.151-23 du code de l'urbanisme pour les espaces végétalisés et article L.151-19 du même code pour les autres éléments végétaux).

Les arbres isolés repérés sont recensés dans le TABLEAU DE RECENSEMENT DES ARBRES ISOLÉS REPÉRÉS disponible en annexe de la présente note de présentation. Par ailleurs, l'ensemble des éléments végétaux repérés sont reportés dans une CARTE DES ÉLÉMENTS ENVIRONNEMENTAUX, PAYSAGERS, ARCHITECTURAUX ET PATRIMONIAUX PROTÉGÉS intégrée au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme.

Les articles relatifs aux obligations en matière d'espaces libres et de plantations sont modifiés pour intégrer une protection des éléments de paysage recensés au règlement graphique.

Les éléments boisés protégés au PLU précédent au titre de l'ex-article L123-7 du code de l'urbanisme sont conservés au règlement graphique et référencés comme des ensembles arborés à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

| ARTICLES U 13, Uf 13, Ux 13, 1AU 13, 2AU 13, 2AUxr 13, N 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS | |
|--|---|
| Règlement actuel | Règlement modifié (modifications / suppressions) |

Règlementation variable

Pour les éléments identifiés au règlement graphique au titre de la loi paysage (articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme).

Une déclaration préalable est obligatoire pour toute modification d'un élément de paysage recensé.

Seules seront autorisées les modifications qui permettront de mettre en valeur l'élément de paysage considéré. Le projet ne devra en aucune façon nuire à l'équilibre esthétique et écologique du site paysager.

Espaces verts à protéger

La dominante végétale de ces espaces doit être préservée afin de maintenir leur impact paysager et leur valeur écologique.

La suppression d'une partie de la superficie d'un espace vert à protéger, ou l'abattage d'un arbre situé dans un espace vert à protéger ne peut être autorisée que si elle satisfait les deux conditions suivantes :

- Elle ne nuit pas au caractère végétal d'ensemble dudit espace vert
- Elle est compensée par des plantations en quantité (nombre d'arbres, superficie des plantations) et en qualité (essence, développement à terme du spécimen) au moins équivalente.

Les circulations créées dans les espaces verts à protéger doivent être perméables et permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Ensembles arborés, Haies bocagères, et Arbres isolés

La suppression d'un ou plusieurs arbres identifiés au règlement graphique ne peut être autorisée que si elle satisfait les deux conditions suivantes :

- Elle est justifiée, soit par un motif d'intérêt général lié à la sécurité des personnes et des biens, soit par l'état phytosanitaire du ou des arbres.
- Elle est compensée par des plantations en quantité et de qualité (essence, développement à terme du spécimen) au moins équivalente

Les constructions réalisées à proximité des ensembles arborés et des arbres isolés doivent être implantées à une distance permettant de limiter leur impact sur les

| | |
|--|---|
| | <p>spécimens, et notamment sur leur système racinaire.</p> <p><u>Autres espaces et plantations</u> [...]</p> |
|--|---|

C.3. – Identification et protection de terrains cultivés nécessaires au maintien des continuités écologiques

C.3.1 - Description et justification

Malgré son caractère urbain, la commune de Donville possède quelques enclaves vertes, ainsi que des espaces dédiés aux cultures citoyennes. C'est notamment le cas du jardin pédagogique de la rue du Moulin, des jardins familiaux situés le long du chemin des écoliers (tous deux propriétés de la commune), et du jardin partagé situé à l'angle de la rue de la Mer et de la rue Charles (propriété privée).



De gauche à droite : le jardin pédagogique de la rue du Moulin (parcelle AH n°278), les jardins familiaux du chemin des écoliers (parcelle AD n°85) et le jardin partagé à l'angle des rues de la Mer et Charles (parcelle AL n°204).

Outre leur intérêt environnemental, social, pédagogique et leur apport à la qualité de vie des donvillais, ces espaces cultivés selon des principes respectueux de l'environnement (absence de pesticides, etc.) jouent un rôle dans la trame verte et bleue de la commune ; ils contribuent à la préservation de la biodiversité et apportent des ponctuations paysagères avec des perspectives sur la vallée du Boscq et sur la mer. Ils doivent à ce titre être protégés d'éventuels projets d'urbanisation future.

Il convient de protéger ces terrains cultivés en les identifiant au PLU, comme le permet la loi Paysage.

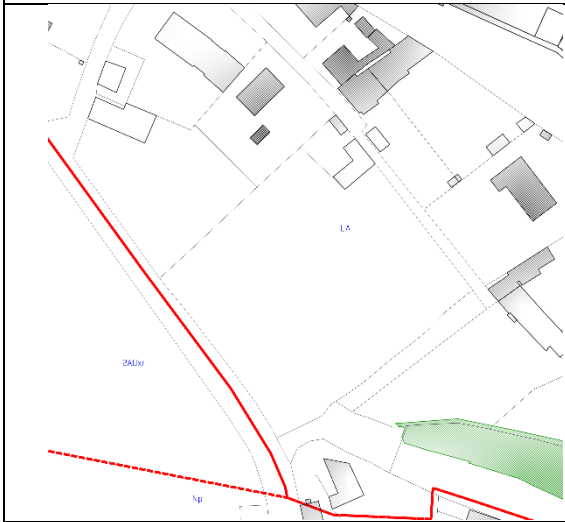
C.3.2 - Évolutions projetées

Le règlement graphique est mis à jour afin d'identifier le jardin pédagogique de la rue du Moulin et les jardins familiaux du chemin des écoliers en tant que « terrains cultivés nécessaires au maintien des continuités écologiques », au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les articles relatifs aux obligations en matière d'espaces libres et de plantations sont modifiés pour intégrer une protection de ces terrains.

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

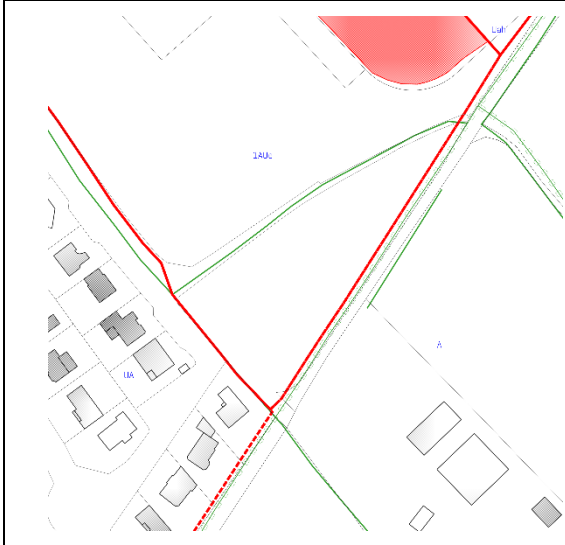
Règlement graphique actuel



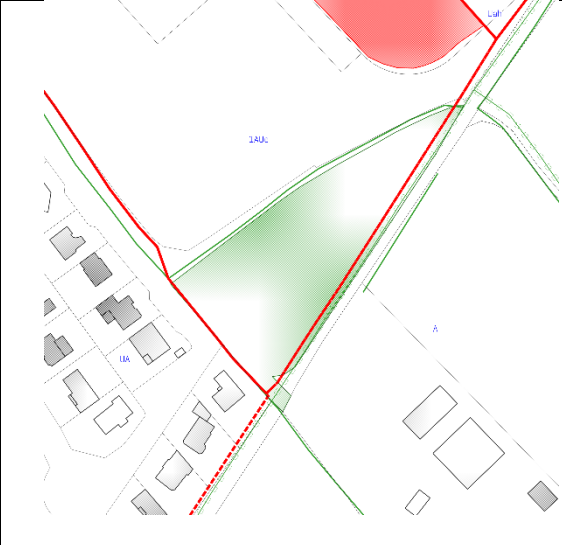
Règlement graphique modifié



Règlement graphique actuel



Règlement graphique modifié



Règlement graphique actuel



Règlement graphique modifié



| ARTICLES U 13, Uf 13, Ux 13, 1AU 13, 2AU 13, 2AUxr 13, N 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS | |
|---|--|
| Règlement actuel | Règlement modifié (modifications / suppressions) |
| Règlementation variable | <p><u>Pour les éléments identifiés au règlement graphique au titre de la loi paysage (articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme).</u></p> <p><u>Terrains cultivés nécessaires au maintien des continuités écologiques</u> Une déclaration préalable est obligatoire pour toute modification d'un terrain cultivé protégé.</p> <p>Le projet ne devra en aucune façon nuire à l'équilibre esthétique du site paysager, ni à son utilisation culturelle ou à son intérêt pour le maintien des continuités écologiques.</p> |

C.4. – Échange de superficies dans les zones Nep et Nc

C.4.1 - Description et justification

Le stade de football actuellement situé en zone Nep (zone naturelle pouvant accueillir des équipements publics) ne correspond pas aux normes de la Fédération Française de Football et ne peut donc pas accueillir de rencontres officielles. Le vestiaire actuellement utilisé est adossé au terrain, mais il est situé en zone Nc (zone naturelle dédiée au camping de Donville), ce qui constitue une erreur de classement, puisque le bâtiment est un équipement public et aurait donc dû être classé en zone Nep.

Afin de permettre l'aménagement du vestiaire, et une potentielle extension qui pourrait s'avérer nécessaire à l'homologation du terrain, il convient d'intégrer ce bâtiment dans le zonage Nep, qui permet les extensions modérées d'équipements publics.

Comme le montre le tableau ci-dessous, cet échange est sans effet sur la superficie globale des zones naturelles, et fait très peu varier la superficie des zones concernées.

| | PLU en vigueur | PLU après modification | Évolution |
|-------------------------------|----------------|------------------------|------------|
| Ensemble des zones naturelles | 87,9 hectares | 87,9 hectares | Sans objet |
| Zone Nep | 2,060 hectares | 2,382 hectares | +15% |
| Zone Nc | 3,286 hectares | 2,963 hectares | -9,8% |

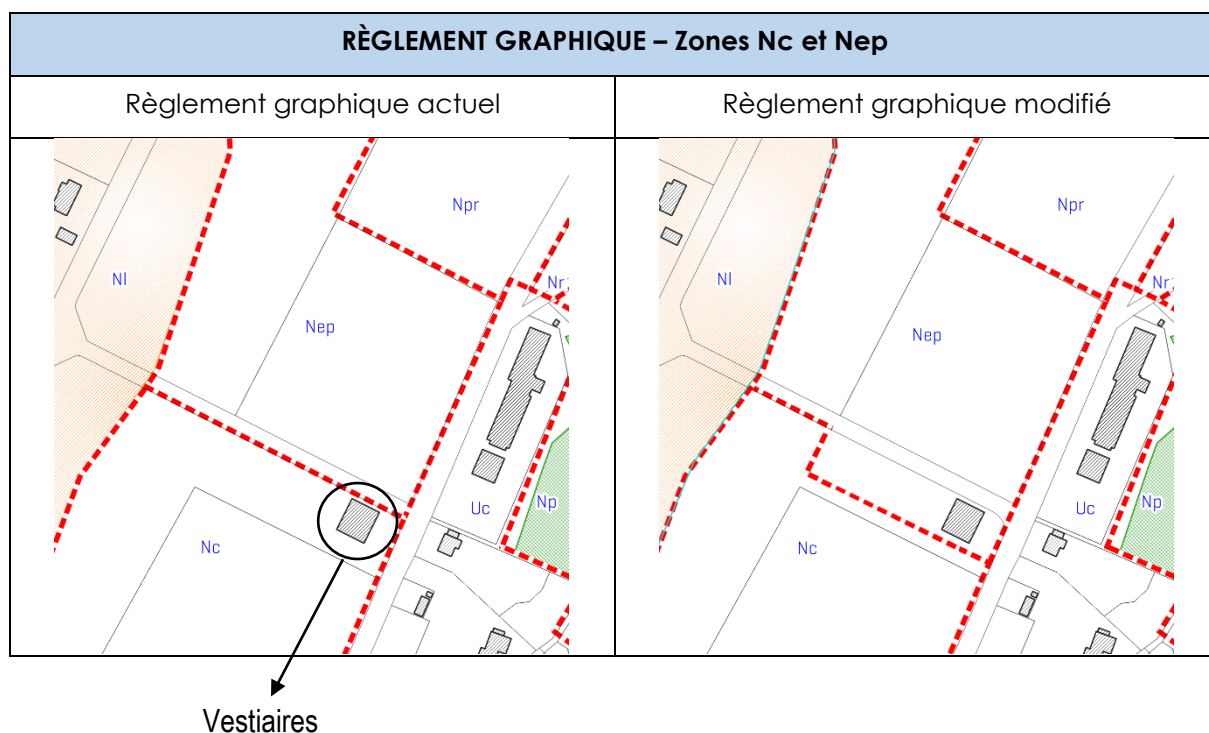
Par ailleurs, le règlement de la zone Nep autorise le « réaménagement » des équipements, sans le définir. Afin de pouvoir effectuer les travaux qui s'avèreraient nécessaires pour obtenir la certification de la Fédération Française de Football, sans ambiguïté sur ce qu'autorise le PLU, il convient de détailler le règlement de la zone Nep pour définir la notion de réaménagement.

C.4.2 - Évolutions projetées

Le règlement de la zone Nep est modifié pour définir la notion de réaménagement.

| ARTICLE N2 – CONDITIONS DE DESSERTE | |
|--|--|
| Règlement actuel | Règlement modifié (modifications / suppressions) |
| [...] | [...] |
| Dans le secteur Nep, toutes infrastructures et constructions sont interdites, à l'exclusion du réaménagement et de la gestion des équipements sportifs existants et de l'aménagement des ouvrages d'infrastructures nécessaires à la gestion des eaux pluviales. | Dans le secteur Nep, toutes infrastructures et constructions sont interdites, à l'exclusion du réaménagement (ex. extension mesurée) et de la gestion des équipements sportifs existants et de l'aménagement des ouvrages d'infrastructures nécessaires à la gestion des eaux pluviales. |
| [...] | [...] |

Environ 3200 m² affectés à la zone Nc sont réaffectés à la zone Nep. Ces échanges sont internes aux sous-zonages naturels et sont sans effet sur la superficie globale des zones naturelles.



C.5. – Mise à jour des emplacements réservés

C.5.1 - Description et justification

Le PLU en vigueur prévoyait plusieurs emplacements réservés, dont les trois ci-dessous.

| Numéro | Surface | Destination originelle |
|-------------------------|----------------------|--|
| Emplacement réservé n°2 | 5 418 m ² | Extension du cimetière de la pierre Aiguë |
| Emplacement réservé n°5 | 3 807 m ² | Équipement socio-culturel et aire de stationnement |
| Emplacement réservé n°8 | 3 523 m ² | Bassin de rétention |

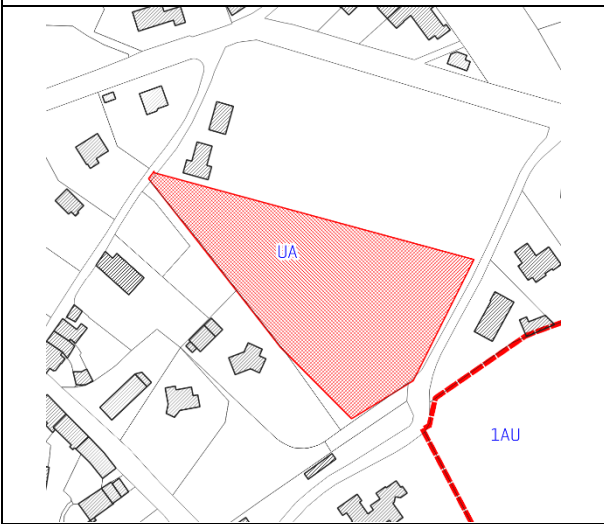
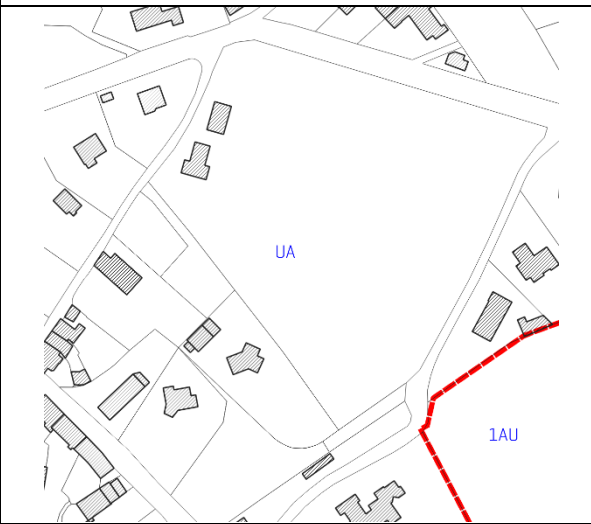
Ces emplacements réservés sont devenus obsolètes et peuvent être supprimés :

- L'extension du cimetière est actuellement en cours de réalisation sur le périmètre de l'emplacement réservé, qui n'est donc plus nécessaire ;
- Le projet d'équipement culturel n'est plus d'actualité, le terrain sera réaffecté à un aménagement paysager ;
- Le bassin de rétention, est toujours nécessaire mais sera réalisé quelques mètres plus loin sur la parcelle AA n° 45.

Par ailleurs la commune a acquis les parcelles sur lesquelles ces emplacements réservés sont situés.

C.5.2 - Évolutions projetées

Les emplacements réservés n° 2, 5 et 8 sont supprimés.

| REGLEMENT GRAPHIQUE – EMBACEMENTS RÉSERVÉS | |
|---|--|
| Règlement graphique actuel ER n°2 | Règlement graphique modifié |
|  |  |
| Règlement graphique actuel ER n°5 | Règlement graphique modifié |



Règlement graphique actuel ER n°8

Règlement graphique modifié

C.6. – Précisions apportées aux conditions de desserte des parcelles en zone U

C.6.1 - Description et justification

Le PLU en vigueur fixe bien des conditions de desserte, mais dans des termes imprécis. Afin d'éviter tout conflit d'interprétation, une largeur minimale de voie de desserte est imposée, conditionnant la réalisation de tout projet.

Afin de permettre le passage et les manœuvres d'un camion de terrassement (pour la réalisation des travaux) et d'un engin de sécurité incendie (pour la lutte contre les risques), la largeur de 3,5 mètres a été retenue.

C.6.2 - Évolutions projetées

Le règlement de la zone U est modifié pour fixer des conditions de desserte claires et chiffrées.

| ARTICLE U3 – CONDITIONS DE DESSERTE | |
|-------------------------------------|---|
| Règlement actuel | Règlement modifié (modifications / suppressions) |

Article U3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Accès
 - Terrains enclavés :
Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).
 - Desserte :
La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie (publique ou privée) dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article U3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Accès
 - Terrains enclavés :
Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).
 - Desserte :
La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie (publique ou privée) d'une largeur minimale de 3,5 mètres et dont les autres caractéristiques (fréquentation, etc.) répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de chantier ou de lutte contre l'incendie.

C.7. – Mise à jour du règlement pour préciser la réglementation relative aux traitement des eaux pluviales en zone U

C.7.1 - Description et justification

Le règlement en vigueur permettait l'écoulement des eaux pluviales « dans un dispositif individuel ». Cette règle ne précisait pas le type de réseau individuel attendu, et certaines constructions évacuent directement leurs eaux pluviales dans le réseau hydrographique sans les avoir dépolluées au préalable.

Par ailleurs, il apparait pertinent de favoriser dans la mesure du possible le traitement des eaux pluviales par infiltration afin d'éviter de solliciter de manière non nécessaire les réseaux publics.

Enfin, les annexes sanitaires fixaient un seuil maximal de 1,2 litres d'eau par seconde et par hectare de terrain pour le rejet des eaux de pluie dans le réseau collectif, mais ce seuil n'était pas explicitement mentionné au règlement ; il convient d'y remédier.

C.7.2 - Évolutions projetées

Le règlement sera modifié pour faire apparaître clairement l'interdiction de rejeter les eaux pluviales dans le réseau hydrographique, pour prioriser l'infiltration des eaux de pluie à leur rejet dans le réseau collecteur public, et pour imposer une limite maximale de débit dans le cas d'un rejet dans le réseau public.

| ARTICLE U4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS | |
|--|---|
| Règlement actuel | Règlement modifié (modifications / suppressions) |
| <u>Article U4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</u> [...] | <u>Article U4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</u> [...] |
| <p><u>Eaux pluviales</u> Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit dans le réseau collecteur, - Soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales. <p>En outre le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.</p> | <p><u>Eaux pluviales</u> Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales : Soit dans le réseau collecteur, dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'infiltration ou l'écoulement des eaux pluviales.</p> <p>En cas d'impossibilité technique de recourir à un dispositif individuel ou collectif, un rejet dans le réseau collecteur public pourra être admis à condition de garantir un débit d'écoulement inférieur ou égal à 1,2 litres d'eau par seconde par hectare.</p> <p>Aucun rejet des eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau hydrographique naturel (rus et ruisseaux).</p> <p>En outre le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.</p> |

C.8. – Modification des conditions d'implantation par rapport aux voies en zone U

C.8.1 - Description et justification

Le PLU en vigueur permet l'implantation des constructions soit à l'alignement des voies existantes, soit selon un retrait de 5 mètres minimum.

Le paysage urbain est lié à la topographie, aux volumes des constructions, aux plantations mais également aux dégagements et perspectives. Afin de préserver la qualité paysagère, il est nécessaire de préserver les alignements structurants de bâtiments favorisant ces dégagements et perspectives. Il convient de favoriser l'implantation en respectant un retrait significatif, et de réserver l'alignement au droit des voies ou à l'alignement de fait aux seuls cas particuliers.

Ces dispositions ne seront pas appliquées route de Coutances, en cohérence avec son caractère déjà densément bâti.

C.8.2 - Évolutions projetées

L'article U6 est modifié pour imposer une implantation en retrait minimum de 5 mètres, sauf en cas d'alignement de fait. Les balcons, vérandas, etc. ne peuvent plus être construits dans la marge de reculement.

| ARTICLE U6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES | |
|---|--|
| Règlement actuel | Règlement modifié (modifications / suppressions) |
| <p><u>Article U6 - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques</u></p> <p>Les constructions devront être édifiées : - soit à l'alignement des voies existantes ; - soit en retrait avec un minimum de 5 mètres.</p> <p>Cependant, s'il existe un alignement de fait des constructions avoisinantes, celui-ci se substitue à l'alignement précédent pour l'implantation des constructions.</p> <p>Toutefois, les balcons, vérandas, loggias et autres appendis sont implantables sur la marge de reculement. Dans ce cas, la distance entre la limite de la voirie et la construction ne peut être inférieure à 1 mètre, sans nuire à l'accès et au stationnement mentionnés à l'article U12.</p> <p>Les ouvrages ou constructions 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 distances de reculement.</p> | <p><u>Article U6 - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques</u></p> <p>Route de Coutances, les constructions devront être édifiées : - soit à l'alignement des voies existantes ; - soit en retrait avec un minimum de 5 mètres.</p> <p>En dehors de la route de Coutances, les constructions devront être édifiées : - soit à l'alignement des voies existantes ; - soit en retrait des voies existantes avec un minimum de 5 mètres.</p> <p>Cependant, s'il existe un alignement de fait des constructions avoisinantes, celui-ci se substitue à l'alignement précédent pour l'implantation des constructions.</p> <p>Toutefois, les balcons, vérandas, loggias et autres appendis sont implantables sur la marge de reculement. Dans ce cas, la distance entre la limite de la voirie et la construction ne peut être inférieure à 1 mètre, sans nuire à l'accès et au stationnement mentionnés à l'article U12.</p> <p>Les ouvrages ou constructions 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 distances de reculement.</p> |

C.9. – Diminution du coefficient maximal d’emprise au sol des constructions en zone U

C.9.1 - Description et justification

Située au cœur de l’agglomération dense et à proximité de l’ensemble des services, la commune de Donville connaît ces dernières années un fort développement, et une densification considérable. Si cette densification est indispensable pour limiter le mitage, elle ne doit pas se faire au détriment de l’environnement naturel et du cadre de vie de la commune.

Le PLU en vigueur était assez généreux sur l’emprise au sol, autorisant même les constructions sur 100% de la parcelle en zone Ua. Le projet de modification vise à réduire cette emprise maximale pour conserver un équilibre entre préservation de l’environnement et densification de la commune.

| | Nombre de parcelles concernées | Superficie moyenne parcelle | Emprise bâtie moyenne | Coefficient maximum d'emprise au sol proposé | Superficie moyenne constructible après application du coefficient |
|----------------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------|--|---|
| Ua | 858 | 648 | 144 | | 454 |
| Parcelles non bâties | 80 | 704 | | 70% | 493 |
| Parcelles bâties | 778 | 642 | 144 | | 450 |
| Ub | 685 | 543 | 134 | | 272 |
| Parcelles non bâties | 75 | 436 | | 50% | 218 |
| Parcelles bâties | 610 | 557 | 134 | | 278 |
| Uc | 456 | 601 | 122 | | 180 |
| Parcelles non bâties | 48 | 656 | | 30% | 197 |
| Parcelles bâties | 408 | 595 | 122 | | 178 |

Comme l’illustre le tableau ci-dessus, la superficie des parcelles en zone urbaine est suffisante pour imposer une réduction de l’emprise maximale tout en conservant une superficie cohérente permettant les différents projets de construction et de densification urbaine.

En effet, après l’application des coefficients détaillés en partie C.9.2, il resterait en moyenne 454, 272, et 180 mètres carrés constructibles sur les parcelles des zones Ua, Ub et Uc ; ce qui est largement supérieur aux superficies moyennes d’emprise au sol des bâtiments actuellement existants sur ces secteurs.

Par ailleurs, les vérandas et les sas étaient exclus des modalités de calcul d’emprise. Considérant que ces éléments contribuent à l’imperméabilisation des sols, ils seront réintégrés dans les calculs.

C.9. 2 - Évolutions projetées

Le règlement est modifié pour limiter le coefficient maximal d’emprise au sol des parcelles. Les vérandas et les sas sont réintégrés au calcul de l’emprise.

| U9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS | |
|---------------------------------------|---|
| Règlement actuel | Règlement modifié (modifications / suppressions) |

| | |
|---|---|
| <p>Article U9 Emprise au sol des constructions En secteur Ua, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 100% de la surface de la parcelle. En secteur Ub, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80% de la surface de la parcelle. En secteur Uc, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface de la parcelle.</p> <p>Ne sont comptabilisées dans le calcul d'emprise de la construction, les vérandas (d'une emprise au sol < à 20 m²) et les sas.</p> | <p>Article U9 Emprise au sol des constructions En secteur Ua, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la surface de la parcelle. En secteur Ub, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface de la parcelle. En secteur Uc, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface de la parcelle.</p> <p>Ne sont comptabilisées dans le calcul d'emprise de la construction, les vérandas (d'une emprise au sol < à 20 m²) et les sas.</p> |
|---|---|

C.10. – Diminution de la hauteur maximale des constructions en zone U, et précisions sur le calcul de cette hauteur

C.10.1 - Description et justification

La pression foncière sur le territoire de Donville-les-Bains incite les constructeurs à augmenter la hauteur des bâtiments afin de capter des vues et d'accroître la rentabilité des opérations immobilières. Cette maximisation de la hauteur génère actuellement de nombreux conflits de voisinage et des contentieux, d'autant plus que la formulation actuelle de calcul des modalités de hauteur génère des conflits liés à l'interprétation du texte.

Permettre une densification équilibrée implique d'autoriser certaines hauteurs de constructions, mais à la condition qu'elles ne dénaturent pas le paysage et ne bloquent pas des cônes de vues. Il convient donc de limiter les hauteurs de constructions de manière variable en fonction des zones.

Ces modifications ne concernent pas la route de Coutances, artère bâtie principale de la commune qui présente déjà un caractère fortement urbanisé et un nombre important de constructions hautes. Toutefois, le règlement du PLU en vigueur autorise une hauteur de « R + 2 + Combles » alors que cette hauteur est exprimée en mètres pour tout le reste du territoire. Cette dichotomie est source d'erreurs d'interprétation et de conflits pouvant aller jusqu'au contentieux, et la commune souhaite y remédier en unifiant les modalités de mesure de hauteur.

C.10.2 - Évolutions projetées

La hauteur maximale des constructions est réduite dans les secteurs Ub et Uc, sauf Route de Coutances. Des précisions sont apportées sur les modalités de calcul de la hauteur, et un schéma est ajouté pour permettre la compréhension rapide de la règle.

| U10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS | |
|--|---|
| Règlement actuel | Règlement modifié (modifications / suppressions) |

Article U10 Hauteur maximale des constructions

En secteur Ua : La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 14 mètres pour les bâtiments collectifs et 11 mètres pour les maisons individuelles, sauf route de Coutances où il sera autorisé R+2+C.

En secteur Ub : La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 11 mètres, sauf route de Coutances où il sera autorisé R+2+C.

En secteur Uc : La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres.

Les garages indépendants du volume principal de la construction ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 5 mètres, s'il s'agit d'une toiture-terrasse, cette hauteur maximale est ramenée à 3 mètres.

Ces hauteurs seront mesurées au point le plus bas de l'emprise de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée, garde-corps...

Article U10 Hauteur maximale des constructions

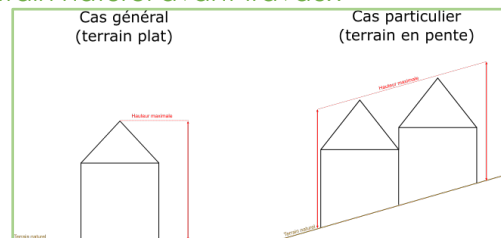
En secteur Ua : La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 14 mètres pour les bâtiments collectifs et 11 mètres pour les maisons individuelles, ~~sauf route de Coutances où il sera autorisé R+2+C.~~

En secteur Ub : La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres, ~~sauf route de Coutances où il sera autorisé 14 mètres pour les bâtiments collectifs et 11 mètres pour les maisons individuelles.~~

En secteur Uc : La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder ~~9 mètres.~~

Les garages indépendants du volume principal de la construction ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 5 mètres. S'il s'agit d'une toiture-terrasse, cette hauteur maximale est ramenée à 3 mètres.

Les hauteurs seront mesurées en tout point à l'aplomb de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux



Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée, garde-corps, ~~ou tout autre élément fonctionnel ou lié à la sécurité dépassant pas les 1m de hauteur.~~

C.11. – Encadrement de l'aspect extérieur des constructions en zone U

C.11.1 - Description et justification

La commune de Donville présente un caractère balnéaire et naturel, contribuant au cadre de vie des Donvillais. Par exemple, la commune compte de nombreux bâtiments avec des murs en schiste, qu'il convient de mettre en valeur.

Afin de conserver ce caractère, il est utile de préciser le règlement pour encadrer l'apparence extérieure des constructions, notamment les choix de couleurs et la végétation.

C.11.2 - Évolutions projetées

Des précisions sont apportées sur les matériaux à utiliser dans le cadre des extensions, et sur la couleur des façades de manière générale.

La réglementation relative aux clôtures est précisée pour favoriser la conservation des clôtures de pierre (et en particulier de schiste) et pour imposer des clôtures végétales et perméables à la petite faune (hérissons ou batraciens) à proximité des chemins verts.

| Article U11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords | |
|--|---|
| Règlement actuel | Règlement modifié (modifications / suppressions) |
| <p><u>Article U11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</u></p> <p>Le permis de construire sera refusé 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.</p> | <p><u>Article U11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</u></p> <p>Le permis de construire sera refusé 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.</p> <p><u>Toitures</u></p> <p>La toiture des constructions, qu'elle soit plate, à deux ou à quatre pentes, doit être conçue en harmonie avec les caractéristiques du bâtiment existant et des constructions avoisinantes.</p> <p><u>Composition des murs de façade :</u> Les matériaux bruts non destinés à rester apparents (parpaings, carreaux de plâtre etc.) devront recevoir un enduit teinté ou un bardage.</p> <p>Les murs des façades devront présenter des teintes s'intégrant dans le cadre du bord de mer et à l'environnement proche</p> <p>Dans le cas d'une extension, les matériaux et teintes utilisées devront se référer à ceux de la construction existante.</p> |

| | |
|---|---|
| <p><u>Les clôtures</u> Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec les clôtures environnantes.</p> <p>La hauteur maximale sur rue ne devra pas excéder 1,20 mètre.</p> <p>Aux abords des carrefours et ronds-points, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 0,80 mètre pour permettre d'optimiser la visibilité.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés ; • les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit. | <p><u>Les clôtures</u> Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec les clôtures environnantes.</p> <p>La hauteur maximale sur rue ou emprise publique ne devra pas excéder 1,20 mètre. Des hauteurs différentes pourront être autorisées afin d'assurer l'homogénéité et la continuité avec une clôture adjacente.</p> <p>Aux abords des carrefours et ronds-points, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 0,80 mètre pour permettre d'optimiser la visibilité.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés ; • Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit. <p>Aux abords des chemins suivants, sont autorisées exclusivement les haies bocagères et les talus arborés permettant le passage de la faune de petite taille (hérisson, fouines, batraciens...) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chemin des écoliers, - Chemin de la Herberdière, - Chemin de la Pierre Aigue, - Chemin du Harot, - Chemin des Morts, - Chemin des Pêcheurs |
|---|---|

C.12. – Instauration d’une réglementation en matière d’espaces libres et de plantations en zone U

C.12.1 - Description et justification

Afin de conserver son caractère et son patrimoine naturel, la commune souhaite imposer un maintien des plantations existantes, en particulier des arbres.

Les espaces libres doivent faire l’objet d’un traitement paysager de qualité afin de participer à l’insertion de la construction dans le site, à l’amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l’eau pluviale.

Enfin, l’instauration d’un coefficient minimal de végétalisation des espaces non-bâties permettra le maintien voire le développement de la nature en ville et de la biodiversité ordinaire.

C.12.2 - Évolutions projetées

Le règlement est modifié pour faire apparaître une obligation de préservation des plantations existantes, ainsi qu’un coefficient de végétalisation des espaces libres.

**ARTICLE U13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION
D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

| Règlement actuel | Règlement modifié (modifications / suppressions) |
|---|--|
| <p><u>Article U13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations</u></p> <p>Non réglementé.</p> | <p><u>Article U13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations</u></p> <p><u>Conservation des plantations existantes</u> Lors de toute construction ou aménagement, les plantations existantes doivent être maintenues, à moins que leur maintien ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager.</p> <p>Si le projet ne permet pas la conservation des plantations d'arbres et arbustes existantes, elles pourront être remplacées par des plantations présentant une surface et un intérêt écologique équivalents. Dans tous les cas ces plantations devront être réalisées en pleine terre vivante perméable.</p> <p><u>Espaces libres</u> Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.</p> <p>Au moins 80% de la superficie des espaces libres devront être consacrés à des espaces verts de pleine terre, végétalisés en utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Ces espaces verts de pleine terre ne doivent faire l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation, en surface comme en sous-sol.</p> <p>Les parcelles devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour 300 m² d'espaces libres. Dans tous les cas ces plantations devront être réalisées en pleine terre vivante perméable.</p> <p>Les plantations devront être réalisées en tenant compte du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu. Les essences endogènes seront privilégiées, et les espèces exotiques invasives interdites.</p> |

C.13. – Précisions apportées aux conditions de desserte des parcelles en zone Ut

C.13.1 - Description et justification

Se référer à la partie C.6.1 - Précisions apportées aux conditions de desserte des parcelles en zone U : description et justification

C.13.2 - Évolutions projetées

Le règlement de la zone Ut est modifié pour fixer des conditions de desserte claires et chiffrées.

| ARTICLE U† 3 – CONDITIONS DE DESSERTE | |
|---|--|
| Règlement actuel | Règlement modifié (modifications / suppressions) |
| <p><u>Article U†3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Accès<ul style="list-style-type: none">○ 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. | <p><u>Article U†3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Accès<ul style="list-style-type: none">○ 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, <i>instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).</i>○ Desserte : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie (publique ou privée) <i>d'une largeur minimale de 3,5 mètres et dont les autres caractéristiques (fréquentation, etc.) répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de chantier ou de lutte contre l'incendie.</i> |

C.14. – Réduction de la hauteur des constructions en zone Ut

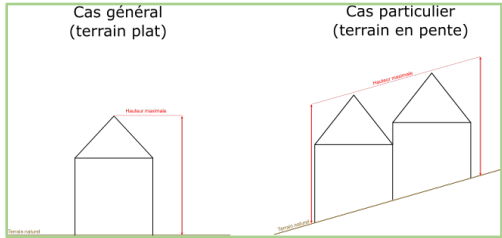
C.14.1 - Description et justification

La zone Ut jouxte la zone Uc et relève de la même problématique que celle détaillée en partie C.10. – Diminution de la hauteur maximale des constructions en zone U, et précisions sur le calcul de cette hauteur en ce qui concerne le respect des cônes de vues vers la mer et l'harmonie paysagère.

Afin de limiter les risques de contentieux et de préserver les cônes de vues des constructions existantes, il convient comme dans la zone Uc de limiter la hauteur des bâtiments à 9m.

C.14.2 - Évolutions projetées

La hauteur maximale en zone Ut est abaissée à 9 mètres.

| ARTICLE U†10 – HAUTEUR MAXIMALE | |
|--|---|
| Règlement actuel | Règlement modifié (modifications / suppressions) |
| <p>Article U†10 Hauteur maximale des constructions</p> <p>La hauteur des constructions, mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage ou acrotère, ne dépassera pas 11 mètres.</p> <p>Ces hauteurs seront mesurées au point le plus bas de l'emprise de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.</p> <p>Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages techniques indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, gardes corps, antennes, pignons...</p> <p>[...]</p> | <p>Article U†10 Hauteur maximale des constructions</p> <p>La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage ou acrotère, ne pourra excéder 9 mètres.</p> <p>Les hauteurs seront mesurées en tout point à l'aplomb de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux</p>  <p>Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages techniques indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, gardes corps, antennes, pignons, ou tout autre élément fonctionnel ou lié à la sécurité ne dépassant pas les 1m de hauteur.</p> <p>[...]</p> |

C.15. – Encadrement de la hauteur des clôtures en zone Ut

C.15.1 - Description et justification

Les raisons justifiant la limitation des hauteurs des clôtures sont les mêmes que celles développées pour la réduction de la hauteur des bâtiments : compte tenu de la topographie des lieux et de la valeur paysagère les vues et perspectives sont d'intérêt général dans la station balnéaire.

Cette diminution permettra également une mise en conformité avec le reste de la zone U dans lequel la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,20 mètres.

C.15.2 - Évolutions projetées

La hauteur maximale des clôtures est abaissée à 1,20 mètres.

| ARTICLE Ut 11 – ASPECT EXTÉRIEUR | |
|--|--|
| Règlement actuel | Règlement modifié (modifications / suppressions) |
| <p><u>Article Ut11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</u></p> <p>[...]</p> <p><u>Les clôtures et les plantations d'accompagnement :</u></p> <p>Aux abords des carrefours, giratoires et intersections de voies, on veillera à optimiser la visibilité.</p> <p><u>Dans le cas de la mise en place d'une clôture :</u> Pour les clôtures sur rue, la hauteur maximale ne devra pas dépasser 1,50 m. Les clôtures pleines sont interdites. Dans le cas d'une pose de clôture (grillagée), celle-ci devra être accompagnée d'une haie arbustive plantée côté domaine public.</p> <p>Celle-ci devra comprendre des arbres, arbrisseaux et arbustes d'essences régionales adaptées au bord de mer (caduques et persistantes en alternance).</p> <p>Se référer à la partie « Annexes » du présent dossier (Proposition d'essences).</p> | <p><u>Article Ut11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</u></p> <p>[...]</p> <p>Les clôtures et les plantations d'accompagnement :</p> <p>Aux abords des carrefours, giratoires et intersections de voies, on veillera à optimiser la visibilité.</p> <p><u>Dans le cas de la mise en place d'une clôture :</u> Pour les clôtures sur rue, la hauteur maximale ne devra pas dépasser 1,20 m. Les clôtures pleines sont interdites. Dans le cas d'une pose de clôture (grillagée), celle-ci devra être accompagnée d'une haie arbustive plantée côté domaine public.</p> <p>Celle-ci devra comprendre des arbres, arbrisseaux et arbustes d'essences régionales adaptées au bord de mer (caduques et persistantes en alternance).</p> <p>Se référer à la partie « Annexes » du présent dossier (Proposition d'essences).</p> |

C.16. – Encadrement du stationnement en zone U

C.16.1 - Description et justification

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur fait mention de possibilités dérogatoires à la création de places de stationnement devenues caduques, et notamment à la Participation pour non-réalisation d'aires de stationnement, qui a été supprimée depuis. Il convient d'adapter le règlement pour le faire correspondre aux dispositions législatives en vigueur et de renvoyer vers les nouveaux textes de loi.

Par ailleurs, dans le cas où les constructions amèneraient à la création d'aires de stationnement d'une superficie conséquente, la commune souhaite encadrer l'aspect écologique et paysager de ces aires, par l'obligation de réaliser un linéaire végétal.

C.16.2 - Évolutions projetées

Le règlement est modifié pour ne plus faire état des modalités dérogatoires devenues caduques. Des règles sont ajoutées pour les aires de plus de 2000m² dédiées au stationnement

| ARTICLE U 12 – AIRES DE STATIONNEMENT | |
|--|--|
| Règlement actuel | Règlement modifié (modifications / suppressions) |
| <p><u>Article U12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</u></p> <p>Pour l'ensemble de la zone U, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 d'une place par logement sur la parcelle.• 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 : | <p><u>Article U12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</u></p> <p>Pour l'ensemble de la zone U, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé :</p> <ul style="list-style-type: none">• Deux places de stationnement par logement sur la parcelle privative pour les habitations individuelles• Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement sur la parcelle pour les immeubles d'habitation collective• Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction pour les constructions à usage de bureaux• pour les établissements commerciaux ÷ Une surface affectée au |

| | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ○ Commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement ○ Hôtels et restaurants : <ul style="list-style-type: none"> • Une place de stationnement par chambre • Une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle <p><u>Modalités d'application :</u></p> <p>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.</p> <p>Conformément à l'article R.332-17 du code de l'urbanisme, une participation financière sera exigée si le pétitionnaire ne peut réaliser les surfaces de stationnement.</p> | <p>stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement pour les commerces courants</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hôtels et restaurants : • Une place de stationnement par chambre pour les hôtels • Une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle pour les restaurants <p>Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 2000m² seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives.</p> <p><u>Modalités d'application :</u></p> <p>Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat du projet 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.</p> <p>Conformément à l'article R.332-17 du code de l'urbanisme, une participation financière sera exigée si le pétitionnaire ne peut réaliser les surfaces de stationnement.</p> |
|--|--|

C.17. – Encadrement du stationnement en zone Ut

C.17.1 - Description et justification

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur est très souple quant aux obligations de réalisation de places de stationnement en zone Ut, puisqu'il impose juste qu'elles soient réalisées en dehors de l'espace public.

Il convient d'harmoniser les règles de stationnement de la zone Ut avec celles du reste des zones urbaines.

C.17.2 - Évolutions projetées

Le règlement est modifié pour imposer les mêmes conditions de création de stationnement qu'en zone U.

| ARTICLE U1 12 – AIRES DE STATIONNEMENT | |
|---|--|
| Règlement actuel | Règlement modifié (modifications / suppressions) |
| <p><u>Article U1 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</u></p> <p><u>Aire de stationnement :</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> | <p><u>Article U1 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé :</p> <ul style="list-style-type: none">• Deux places de stationnement par logement sur la parcelle privative pour les habitations individuelles• Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement sur la parcelle pour les immeubles d'habitation collective• Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction 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 l'établissement pour les commerces courants• Une place de stationnement par chambre pour les hôtels• Une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle pour les restaurants |

| | |
|--|--|
| | <p>Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 2000m² seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives.</p> <p>Modalités d'application :</p> <p>Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat du projet 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.</p> |
|--|--|

C.18. – Encadrement du stationnement en zone Ux

C.18.1 - Description et justification

Se référer à la partie C.16.1 - Encadrement du stationnement en zone U : description et justification

C.18.2 - Évolutions projetées

Le règlement est modifié pour ne plus faire état des modalités dérogatoires devenues caduques. Des règles sont ajoutées pour les aires de plus de 2000m² dédiées au stationnement

| ARTICLE Ux 12 – AIRES DE STATIONNEMENT | |
|--|---|
| Règlement actuel | Règlement modifié (modifications / suppressions) |
| <p><u>Article Ux12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à usage de bureaux : <ul style="list-style-type: none"> ○ Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction | <p><u>Article Ux12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être perméable et assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction pour les constructions à usage de bureaux |

- **Pour les établissements commerciaux :**
 - **Commerces :**
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement
 - 5 places pour 100 m2 de surface accessible à la clientèle pour les magasins de plus de 400 m2 de vente pour travaux domestiques et bricolage
- **Pour les constructions artisanales :**
 - Une place pour 50 m2 de SHON
- **Pour les constructions industrielles :**
 - Une place pour 100 m2 avec un minimum de 1 place pour 2 emplois

Modalités 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.

Conformément à l'article R.332-17 du code de l'urbanisme, une participation financière sera exigée si le pétitionnaire ne peut réaliser les surfaces de stationnement.

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement pour les commerces, sauf pour les magasins de plus de 400m² de vente pour travaux domestiques et bricolage, pour lesquels il sera exigé 5 places pour 100 m2 de surface accessible à la clientèle
- Une place pour 50 m2 de surface hors d'œuvre nette pour les constructions artisanales
- Une place pour 100 m2 avec un minimum de 1 place pour 2 emplois pour les constructions industrielles

Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 2000m² seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat du projet 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.

~~Conformément à l'article R.332-17 du code de l'urbanisme, une participation financière sera exigée si le pétitionnaire ne peut réaliser les surfaces de stationnement.~~

C.19. – Ajustement des définitions dans les annexes

C.19.1 - Description et justification

Afin d'éviter des problèmes liés à l'interprétation du PLU, il convient de préciser les définitions de certains éléments récurrents.

C.19.2 - Évolutions projetées

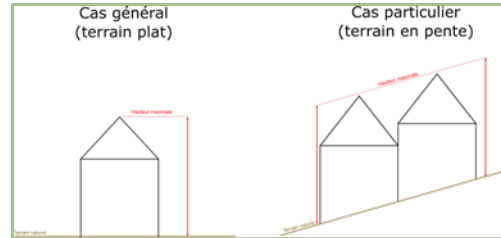
La définition de la hauteur est modifiée pour préciser les modalités de calcul de la hauteur. Les définitions d'emprise au sol et de gabarit sont modifiées pour correspondre à celles du lexique national de l'urbanisme.

Les définitions « d'égout de toit », d' « alignement de fait », d' « essences endogènes » et d' « espèces exotiques invasives » sont ajoutées.

| ANNEXES - DÉFINITIONS | |
|---|--|
| Règlement actuel | Règlement modifié (modifications / suppressions) |
| <p><u>Définitions :</u></p> <p><u>Voies :</u> Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux). S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments. Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, ne sont pas assimilables à des voies.</p> <p><u>Gabarit :</u> Le présent règlement introduit une notion de gabarit plus qu'une notion de C.O.S. (Coefficient d'occupation du sol). Cette notion de gabarit est plus visuellement objective. Pour cela les dispositions relatives à l'emprise au sol et à la hauteur sont réglementées. Il s'agit des articles 9 et 10. Les articles 6 et 7 viennent également limiter l'implantation de la construction (par rapport aux voies et aux limites séparatives).</p> | <p><u>Définitions :</u></p> <p><u>Voies :</u> Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux). S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments. Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, ne sont pas assimilables à des voies.</p> <p><u>Gabarit :</u> Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.</p> |
| <p><u>1) Emprise au sol d'une construction :</u> Surface relative au niveau du rez-de-chaussée d'une construction (par rapport à la surface totale de la parcelle), excluant les terrasses, les balcons, les auvents ou vérandas (d'une surface hors œuvre brute inférieure à 20 m²).</p> <p><u>2) Hauteur d'une construction :</u> Hauteur maximale mesurée en tous points de la construction (par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux).</p> | <p>1) Emprise au sol d'une construction : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.</p> <p>2) Hauteur d'une construction : Hauteur maximale mesurée en tous points de la construction (par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux).</p> <p>La hauteur d'une construction est exprimée en mètres. Elle est mesurée en tout point à</p> |

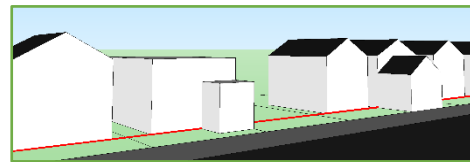
l'aplomb de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

Le schéma ci-dessous détaille les modalités de calcul des hauteurs



Alignement de fait : Implantation majoritaire constatée des volumes principaux des constructions avoisinantes respectant un recul homogène par rapport à l'emprise publique

Sur le schéma ci-dessous, l'alignement de fait est matérialisé par le trait rouge. L'alignement de fait ne tient pas compte des volumes secondaires des bâtiments existants ; mais l'implantation des bâtiments nouveaux à l'alignement de fait ne devra pas comprendre de volumes secondaires dépassant l'alignement.



Égout de toit : limite basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie avant de rejoindre la gouttière

Essences endogènes : les essences de plantes présentes naturellement dans le Sud-Manche. Elles comprennent notamment le Noisetier, l'Églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier, le Lilas, l'Escallonia, le Laurier tin, la Viorne, le Cotonéaster, le Cormier...

Espèces exotiques invasives : les essences de plantes qui ne sont pas naturellement présentes dans le Sud-Manche, mais qui sont susceptibles d'y proliférer au détriment de la diversité biologique. Elles comprennent notamment le baccharis (ou séneçon en arbre), la renouée du Japon, la jussie,

| | |
|--|--|
| | <i>l'impatience de l'Himalaya et le ryriophylle du Brésil.</i> |
|--|--|

C.20 - Modification des dispositions générales pour supprimer la mention de l’affichage des lotissements de plus de dix ans.

C.20.1 - Description et justification

Le règlement en vigueur fait mention du lotissement « Les Minquiers ». Le règlement du lotissement étant devenu caduc, il n’est pas nécessaire d’en faire mention dans le règlement écrit du PLU.

C.20.2 - Évolutions projetées

Les dispositions générales du règlement écrit (chapitre 2 – division du territoire en zones) sont modifiées pour ne plus faire mention des lotissements de plus de dix ans.

| Titre 1 – DISPOSITIONS GENERALES Chapitre 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES | |
|--|---|
| Règlement actuel | Règlement modifié (modifications / suppressions) |
| [...] | [...] |
| <p><u>Sont également indiqués sur le plan de zonage, sur un plan annexe ou au chapitre annexe</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • les emplacements réservés, • les zones de préemption (D.P.U.), • les lotissements (de plus de 10 ans) non devenus caducs : Le Lotissement « Les Minquiers » | <p><u>Sont également indiqués sur le plan de zonage, sur un plan annexe ou au chapitre annexe</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • les emplacements réservés, • les zones de préemption (D.P.U.), • les lotissements (de plus de 10 ans) non devenus caducs : Le Lotissement « Les Minquiers » |

C.21 – Instauration d’un secteur de mixité sociale en faveur de l’accession sociale à la propriété sur les zones Ua, Ub et Uc

C.21.1 - Description et justification

La commune de Donville-les-Bains dispose déjà d’un fort taux de logements locatifs sociaux (18% en 2020 alors que la commune n’est pas concernée par les obligations de la loi SRU). Cependant les publics cibles ont de réelles difficultés à accéder à la propriété à Donville : ceux qui souhaitent devenir propriétaires doivent s’éloigner du secteur littoral en raison de la pression foncière.

Conformément au PADD du PLU dont l’axe 2 – Redynamiser le centre-ville prévoit notamment d’« œuvrer en faveur de la mixité sociale et urbaine », et dans l’objectif de favoriser l’accession à la propriété des ménages modestes, la commune souhaite instaurer un secteur de mixité sociale en faveur

de l'accession aidée à la propriété sur les zones Ua, Ub et Uc en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme. Ainsi, le règlement du PLU peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Les opérations dans ces zones devront comprendre 20% de logements destinés à l'accession aidée à la propriété pour toute opération de logements collectifs à partir de 300 m² de surface de plancher.

C.21.2 - Évolutions projetées

Les dispositions générales du règlement écrit (chapitre 2 – règles applicables à l'ensemble du territoire communal) sont modifiées par l'ajout d'un nouvel article relatif à la mixité sociale.

| Titre 1 – DISPOSITIONS GENERALES | |
|---|---|
| Chapitre 2 – RÈGLES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL | |
| Règlement actuel | Règlement modifié (modifications / suppressions) |
| [...] | [...] |
| <p><u>7) – Reconstruction à l'identique après sinistre</u> Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée sur l'ensemble du territoire communal.</p> | <p><u>7) – Reconstruction à l'identique après sinistre</u> Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée sur l'ensemble du territoire communal.</p> <p><u>8) – Mixité sociale</u> En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, dans les zones Ua, Ub, et Uc : pour les opérations de construction neuve et de lotissement (hors ZAC), pour toute opération d'ensemble de réalisation de logements collectifs dont la superficie totale dépasse 300 m² de surface de plancher, 20% des logements créés devront être affectés à la réalisation de logements en accession aidée à la propriété.</p> <p>En application de l'article R431-16-1 du code de l'urbanisme le dossier de demande est alors complété par un tableau indiquant la surface de plancher des logement créés correspondant aux catégories dont la construction sur le terrain est imposée par le plan local d'urbanisme.</p> <p>Pour l'application de la présente règle l'accession aidée s'entend par :</p> |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">- Le dispositif de location-accession via le Prêt Social Location Accession (PSLA)- Le dispositif de Bail Réel Solidaire (BRS)- Le dispositif d'accession encadrée par délibération communale (conditions et niveau de ressources des accédants, conditions de prix maîtrisés) <p><u>Remarque :</u> les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment seront arrondis de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none">- Si la première décimale du chiffre obtenu est strictement inférieure à 5, le nombre de logements à réaliser sera arrondi au chiffre entier immédiatement inférieur- Si la première décimale du chiffre obtenu est supérieure ou égale à 5, le nombre de logements à réaliser sera arrondi au chiffre entier immédiatement supérieur. |
|--|---|

Le règlement graphique du PLU sera également modifié pour mentionner textuellement la présence d'un secteur de mixité sociale sur les zones Ua, Ub et Uc.

D. Avis de la mission régionale d'autorité environnementale et des personnes publiques associées et prise en compte de ces avis

D.1 – Avis de la mission régionale d'autorité environnementale

La Mission Régionale d'Autorité environnementale de Normandie a été sollicitée par courrier en date du 4 juin 2021 pour émettre un avis sur le projet de modification du PLU.

Dans sa décision délibérée n° 2021-4156 en date du 1er octobre 2021, la MRAe considérant que « la modification n° 1 du PLU de la commune de Donville-les-Bains (50) n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine » a décidé de ne pas soumettre la procédure de modification simplifiée du PLU à évaluation environnementale.

L'avis de la MRAe n'a pas induit d'évolutions particulières au projet de modification du PLU.

D.2 – Avis des personnes publiques associées

Les personnes publiques associées ci-dessous ont été sollicitées par mail et par courrier le 10 août 2022 pour émettre un avis sur le projet de PLU :

- DDTM de la Manche
- Préfecture de la Manche
- Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse Normandie
- Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Manche
- PETR du Pays de la Baie
- Conseil Régional de Normandie
- Chambre d'Agriculture de la Manche
- Chambre de commerce et d'industrie
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Manche
- Agence Régionale de Santé
- Direction Gestion de l'Espace et Ressources Naturelles
- DDTM de la Manche
- SMPGA
- Direction Départementale de la Cohésion Sociale de la Manche
- Institut National de l'Origine et de la Qualité
- RTE - Réseau de Transport d'Électricité
- Communauté d'Agglomération Mont Saint-Michel Normandie
- Villedieu Intercom
- Communauté de Communes Coutances mer et bocage
- SDIS 50
- SNCF Immobilier
- Mairie de Bréville
- Mairie de Granville
- Mairie de Longueville
- Mairie d'Yquelon

Les avis suivants ont été émis :

- Un avis sans objet de l'Agence Régionale Santé
- Un avis sans objet de la commune d'Yquelon
- Un avis sans objet de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)
- Un avis favorable du Pôle d'équilibre territorial rural du pays de la baie du Mont-Saint-Michel (PETR)
- Un avis favorable de la Chambre d'agriculture

- Un avis favorable des services de l'État, avec les réserves suivantes :
 - o Propose un classement des « Espaces verts à préserver » au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme au lieu du L151-19 dudit code
 - o Signale une incohérence dans les superficies annoncées pour l'échange de surfaces entre la zone Nc et la zone Nep
 - o Demande des précisions sur les raisons de la suppression des emplacements réservés
 - o Signale une coquille dans l'arrêté engageant la modification

Suite à l'avis des services de l'État, le projet de modification a évolué pour changer l'article de référence relatif aux espaces verts à préserver, corriger les superficies échangées dans les zones Nc et Nep, et détailler les raisons de la suppression des emplacements réservés. Par ailleurs, l'arrêté 2021-UR-17 en date du 25 juin 2021 engageant la modification du PLU a été modifié et complété par un nouvel arrêté en date du 12 décembre 2021 qui a fait l'objet des mêmes mesures de publicité que le précédent.

Les modifications présentées en partie C. Détail de la modification et exposé de ses motifs comprennent les évolutions demandées par les personnes publiques associées.

E. Avis et conclusions du commissaire enquêteur et prise en compte de cet avis ainsi que des demandes du public

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 24 janvier au vendredi 25 février 2022 (soit 33 jours consécutifs). Vingt-sept observations ont été déposées par le public : les sujets les plus fréquemment abordés portaient sur l'implantation des constructions, leur emprise au sol ou leur hauteur, ainsi que sur les obligations imposées aux bâtiments et éléments paysagers identifiés au règlement.

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable assorti de deux réserves :

- Diminuer la hauteur maximale de la zone Uc
- Supprimer de la liste des Espaces verts à protéger ceux qui sont situés dans le domaine privé.

L'avis du commissaire est également assorti d'une recommandation demandant à ce que l'ensemble des engagements pris dans les réponses apportées à la demande de renseignements complémentaires (émise avant le début de l'enquête publique) et dans le procès-verbal de synthèse (rédigé après la clôture de l'enquête publique) soient pris en compte.

Suite à l'avis du commissaire enquêteur, le projet de modification a évolué pour intégrer les demandes du public et les réserves du commissaire enquêteur. La liste complète des évolutions est consultable dans la délibération approuvant la modification du PLU de Donville-les-Bains.

Les modifications présentées en partie C. Détail de la modification et exposé de ses motifs comprennent les évolutions demandées par les personnes publiques associées.

F. Annexes

- Tableau de recensement des bâtiments protégés
- Tableau de recensement des arbres isolés protégés
- Carte des éléments environnementaux, paysagers, architecturaux et patrimoniaux protégés
- Zonage du PLU approuvé
- Avis du commissaire enquêteur sur la modification du PLU de Donville-les-Bains