

Commune de DIVES-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME



ADDITIF A LA PIECE 1
NOTICE DE PRESENTATION

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1



Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 7 septembre 2007

Modification de droit commun n°1 approuvée le 29 juillet 2009

Modification de droit commun n°2 approuvée le 29 juin 2012

Modification de droit commun n°3 approuvée le 2 juin 2015

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2025,
Le Maire

NEAPOLIS Atelier d'Urbanisme
3 Allée du Green- 14520 PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN
neapolis@orange.fr



1. PREAMBULE	2
a. Les coordonnées du maître d'ouvrage	2
b. Objets et justifications de la procédure de modification simplifiée	3
c. Le détail des éléments rectifiés	3
2. AJUSTEMENT DE L'ARTICLE UA6	4
a. Exposé des motifs	4
b. Modification du PLU	4

1. Préambule

a. Les coordonnées du maître d'ouvrage

Le Plan Local d'Urbanisme de DIVES-SUR-MER a été approuvé le 7 septembre 2007, et a fait l'objet de trois procédures de modification de droit commun approuvées le 29 juillet 2009, le 29 juin 2012 et le 2 juin 2015.

Une fois approuvé, tout Plan Local d'Urbanisme peut voir ses règles ajustées, ses zones et périmètres évoluer au gré des mouvements démographiques, économiques, sociaux ou environnementaux du territoire, enjeux auxquels les règles du PLU doivent répondre et s'adapter.

La modification simplifiée du PLU est l'une des procédures d'urbanisme prévues par le Code de l'Urbanisme pour permettre aux communes dotées d'un PLU de le faire évoluer de façon limitée.

Pour que chacun puisse être informé du projet de modification simplifiée du PLU et ses motivations, ce dossier de modification simplifiée et l'avis des Personnes Publiques Associées et des services de l'Etat seront mis à la disposition du public pendant un délai minimum d'un mois, et consultable à la mairie de DIVES-SUR-MER aux jours et heures d'ouverture.

Pendant cette même période, chacun pourra s'exprimer sur le registre ouvert à cet effet en mairie de DIVES-SUR-MER.

Chacun pourra également s'exprimer par courrier à l'adresse suivante :

Commune de DIVES-SUR-MER

Mairie

Rue du Général de Gaulle

14 160 DIVES-SUR-MER

Téléphone : 02 31 28 12 50

www.dives-sur-mer.fr

b. Objets et justifications de la procédure de modification simplifiée

Les conditions permettant de faire évoluer un PLU sont précisées aux articles L.153-31 et suivants du Code de l'urbanisme et en particulier, à l'article L153-41, pour celles permettant le recours à une procédure simplifiée pour modifier un PLU.

Sur ce fondement, la ville de DIVES-SUR-MER a choisi d'engager une quatrième procédure d'adaptation de son document de planification, suite à son approbation le 7 septembre 2007.

Elle a pour objet de **régulariser** un permis de construire (modifié par un permis modificatif en 2019) autorisant l'édification d'une maison d'habitation individuelle en zone UA. La Cour Administrative d'Appel de Nantes a estimé que seuls deux moyens étaient fondés et qu'ils étaient en outre régularisables. Ces moyens reposent sur la méconnaissance de deux articles du règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de DIVES-SUR-MER, en l'occurrence l'article UA6 relatif au retrait des constructions par rapport aux voies publiques et l'article UA13 relatif au traitement des espaces libres et des plantations. Estimant que ces vices sont régularisables, la Cour d'Appel Administrative met en œuvre l'article L.600-5-1 et octroie un délai de 6 mois pour régulariser le projet au regard de cette règle d'implantation.

L'objet de la présente modification simplifiée est de traiter l'ajustement de l'article UA6 du règlement écrit.

La procédure simplifiée a été retenue dès lors que l'ensemble de ces objets ne vise :

- ni à majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ni à la diminution de ces possibilités de construire ;
- ni à la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

La collectivité a sollicité l'autorité environnementale dans le cadre d'une procédure de « cas-par-cas », sur l'opportunité d'une évaluation environnementale. Celle-ci a rendu un avis n°2025-5869 le 17 juin 2025, ne requérant pas d'évaluation environnementale de la modification simplifiée du PLU.

Le dossier a fait l'objet d'une mise à disposition dans la commune du lundi 23 juin 2025 à 9h00 au vendredi 25 juillet 2025 à 17h30.

c. Le détail des éléments rectifiés

La pièce n°3 – Le règlement écrit

2. Ajustement de l'article UA6

a. Exposé des motifs

En 2018, des pétitionnaires se voient délivrer par la commune de DIVES-SUR-MER un permis de construire (modifié par un permis modificatif en 2019) les autorisant à édifier une construction d'habitation individuelle au sein de la zone UA. Ces permis de construire sont contestés par des riverains devant le Tribunal Administratif de Caen.

Par un jugement n°2001801 du 31 mars 2022, le tribunal administratif de Caen a annulé les arrêtés du 27 février 2018 et du 10 décembre 2019, par lesquels le maire de DIVES-SUR-MER a délivré respectivement un permis de construire et un permis de construire modificatif, ainsi que la décision rejetant le recours gracieux formé contre ces arrêtés.

La commune de DIVES-SUR-MER et les bénéficiaires des permis de construire contestés entreprennent alors une procédure devant la Cour Administrative d'Appel de Nantes.

La CAA décide :

- d'annuler le jugement du 31 mars 2022 du Tribunal Administratif de Caen, tendant à l'annulation de l'arrêté du 27 février 2018 par lequel le maire de DIVES-SUR-MER a délivré le permis de construire contesté ;
- de sursoir à statuer sur les conclusions à fin d'annulation du permis de construire du 27 février 2018 et sur les requêtes d'appel de la commune de DIVES-SUR-MER et des bénéficiaires du permis de construire contesté jusqu'à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la notification de l'arrêt de la CAA. Pendant ce délai, la commune de DIVES-SUR-MER et les bénéficiaires du permis de construire doivent notifier à la cour les mesures de régularisation des vices mentionnés dans l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel.

Deux vices ont été mis en évidence par la Cour Administrative d'Appel de Nantes. Le projet des permis de construire méconnaissent :

- l'article UA6 du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme : le projet autorise la construction d'un bâtiment qui n'est implanté ni à l'alignement, ni au-delà de la bande des 8 mètres à partir de l'alignement ;
- l'article UA13.2 : le projet contesté ne prévoit la plantation d'aucun arbre à grand développement.

Le vice relatif à l'absence d'arbre à grand développement au sein du projet de permis de construire pourra facilement être régularisé par un permis modificatif. Il est nécessaire en revanche de réétudier les conditions d'implantation des projets vis-à-vis des voies et emprises publiques.

b. Modification du PLU

Règlement écrit :

Zone UA	Zone UA
Article UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 6.1 – Sur les parcelles ayant plus de 10 mètres de façade sur rue, toute nouvelle construction doit être implantée à l'alignement, dans une profondeur de 8 mètres par rapport à cet alignement. Au-delà de la bande des 8 mètres, la construction peut être en retrait. 6.2 – Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou architecturale notamment due à la topographie ou à la configuration des parcelles, les constructions peuvent s'implanter en retrait sous réserve qu'une clôture soit édifiée à l'alignement de manière à rétablir un ordre continu de limite. 6.3 – Dans le cas où la construction n'est pas à l'alignement, l'extension peut se faire dans le prolongement de la construction existante, sans en aggraver la non-conformité. 6.4 – Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bandeaux, appuis, corniches, auvents, porches et débords de toiture, balcons et escaliers, si la saillie qu'ils forment est inférieure à 1 mètre.	Article UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Champ d'application : Les dispositions suivantes régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé. Alignement L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée. Modalités de calcul des reculs Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux bandeaux, appuis, corniches, auvents, porches et débords de toiture, balcons et escaliers, si la saillie qu'ils forment est inférieure à 1 mètre. Règle générale Les nouvelles constructions doivent être implantées dans le prolongement des fronts bâtis (continus ou non) qui existent le long des voies ouvertes à la circulation automobile ; des retraits partiels seront possibles pour assurer la sécurité des accès et servir la qualité architecturale de la construction. Seules les annexes peuvent être implantées en second plan. Si la continuité du front bâti est assurée par une construction ou par un mur de clôture, alors les nouvelles constructions pourront être implantées en retrait par rapport à l'alignement.

Commune de DIVES-SUR-MER

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Ajustement de l'article UA6

	En l'absence de front bâti le long d'une voie, les nouvelles constructions seront implantées en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique : le retrait est au moins égal à 3 mètres. Nonobstant le respect des règles, certains retraits ou clôtures pourront être refusés ou n'être autorisés que sous réserve d'ajustements si la sécurité sur le domaine public l'exige. Dispositions particulières Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
--	--