Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

MISE EN COMPATIBILITE n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville

REGLEMENT impactant la commune Saint-Gatien-des-Bois

- PLU approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la CCPH en date du 20/11/2014

- odi ication n°1 approuvée par le Conseil Communautaire de la CCPH le 27/09/2016

- odi ication n°2 approuvée par le Conseil Communautaire de Cœur Côte Fleurie le 24/01/2020

- Modification n°3 approuvée par le Conseil Communautaire de la CCPH le 19/02/2018

- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de Cœur Côte Fleurie approuvant la mise en compatibilité n°1 suite à déclaration de projet en date du

Pour le Président, par délégation,
le 1er Vice-Président de la CC
Cœur Côte Fleurie,

Michel MARESCOT

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES **3**

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **12**

Chapitre I. **Règlement applicable à la zone UA** **13**

Chapitre II. **Règlement applicable à la Zone UB** **22**

Chapitre III. **Règlement applicable à la Zone UC** **32**

Chapitre IV. **Règlement applicable à la Zone UD** **41**

Chapitre V. **Règlement applicable à la Zone UE** **51**

Chapitre VI. **Règlement applicable à la Zone UG** **58**

Chapitre VII. **Règlement applicable à la Zone UH** **64**

Chapitre VIII. **Règlement applicable à la Zone UI** **70**

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER **78**

Chapitre I - **Règlement applicable à la zone 1AU** **79**

Chapitre II - **Règlement applicable à la zone 1AUg** **89**

Chapitre III - **Règlement applicable à la zone 2AU** **96**

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES **99**

Chapitre I - **Règlement applicable à la zone A** **100**

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES **111**

Chapitre I - **Règlement applicable à la zone N** **112**

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

TITRE I
-
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

ZONAGE APPLICABLE SUR LA COMMUNE DE SAINT-GATIEN-DES-BOIS (à titre indicatif)

ZONES PLUI	SAINT-GATIEN-DES-BOIS
U	
UA (dont UA a)	NON
UB	
dont UBa	
UC	
UD	
dont UDa	NON
dont UDb	
dont UDc	NON
UE	
dont UEa	NON
dont UEb	NON
dont UEx	
UG (dont UGa)	NON
UH	NON
UI	
dont UIa	NON
dont UIc	NON
1AU (dont 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUh)	NON
1AUg, 2AU	
A	
N	
dont Na, Nb, Nca,Ng,Nhc,Nj,Np, Nr	NON
dont Nc, Ne, Ne', Nl, Nx , Ngo	

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de Saint-Gatien-des-Bois.

ARTICLE 2. DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) est institué par délibération du Conseil Communautaire.
Il porte sur l'ensemble des zones urbaines (zones U) et des zones à urbaniser (zones AU), cf. cartographie en annexes.

ARTICLE 3. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.

2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale, particulièrement le respect de la Loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « Loi Littoral », déclinée dans les articles L146-1 à L146-9 et L156-1 à L156-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMPLACEMENTS RESERVES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N).

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les éléments protégés au titre de la loi Paysage.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UB...). Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a ; b ...) ou des sous-secteurs.

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.
- La zone agricole à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre IV.
- Les zones naturelles auxquelles s'applique le présent règlement fait l'objet du titre V.

ARTICLE 5. ADAPTATION DU REGLEMENT

Les règles définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptation mineure rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 6. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

La reconstruction à l'identique du volume et de la surface de plancher des bâtiments pré-existants, régulièrement édifiés, est autorisée, nonobstant les règles fixées aux articles 1 à 13 des différentes zones, pendant une période de 10 ans, conformément à l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE STATIONNEMENT DE CERTAINS LOGEMENTS LOCATIFS

Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Les obligations relativent au logement des différentes zones ne s'appliquent pas aux logements construits dans les Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes.

ARTICLE 8. PRINCIPE DE REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 des dispositions applicables à chaque zone sont implicitement autorisées, sauf les interdictions générales figurant expressément à l'article 1.

ARTICLE 9. CLOTURES

L'édification des clôtures est réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 10. CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AU REGLEMENT EN VIGUEUR

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 11. MODALITE D'APPLICATION DU REGLEMENT EN CAS DE DIVISION DE TERRAINS

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

L'intégralité des règles du présent PLU est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre de la construction sur une unité foncière, ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.
L'intégralité des règles du présent PLU est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

ARTICLE 12. VOIES BRUYANTES

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré à l'annexe graphique par un trait ondulé de part et d'autre de certaines voies, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux du 30 novembre et du 15 décembre 1999.

ARTICLE 13. PROTECTION DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article 7 du même décret, « …Les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux… peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

ARTICLE 14. ZONES A RISQUE

Dans l'ensemble des secteurs susceptibles de présenter un risque, particulièrement les secteurs repérés comme zone inondable par l'Atlas des zones inondables de la DREAL, toute demande d'autorisation est soumise à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

ARTICLE 15. CONTRAT DE COUR COMMUNE

Aucun contrat de cour commune ne peut venir déroger aux règles prévues au présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 16. ZONES HUMIDES

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, même non repérées aux plans, est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages…

ARTICLE 17. PERMIS DE DÉMOLIR

Le permis de démolir est obligatoire pour toute démolition sur l'ensemble du périmètre du P.L.U. à l'exception des centres d'Equemauville et de Saint-Gatien-des-Bois. On se reportera au périmètre des sites inscrits et classés.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

GLOSSAIRE

Accès

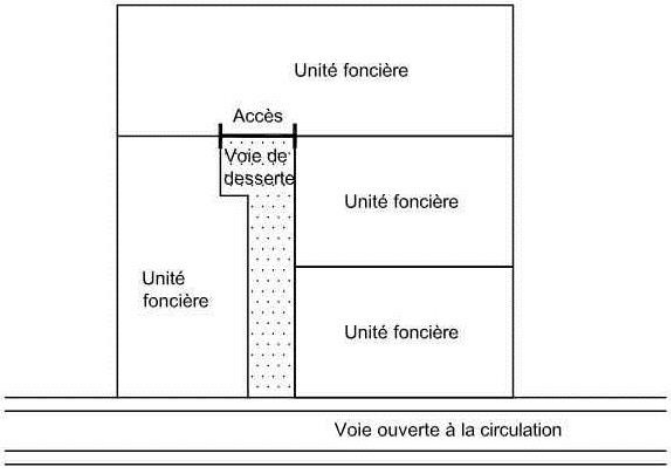
Portion franchissable (juridiquement établie) des limites périphériques du terrain, entre domaine privé et domaine public, permettant d'y entrer ou d'en sortir. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie

Voirie

Espace, public ou privé ouvert à la circulation.

Voie de desserte

Voie de toute nature juridique (pleine propriété, copropriété, droit d'usage et servitudes) permettant la desserte, pour les piétons et les véhicules, du terrain à partir de la voie ouverte à la circulation.



Construction principale

Construction correspondant à la destination majeure de l'unité foncière généralement la plus importante en termes d'usage, de taille, de volume et de surface.

Extension

Construction accolée réalisée en agrandissement d'une construction existante et présentant la plupart du temps des dimensions inférieures à celle-ci. Une extension peut être horizontale ou verticale (surélévation, excavation…).

Annexe

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle se situe sur la même unité foncière que la construction principale et possède la même destination.

Abri

Annexes de petite superficie servant à l'entretien du jardin d'agrément ou à l'activité agricole extensive, qu'elle soit pratiquée par des professionnels ou des particuliers : abris de jardin, abris pour animaux, abris pour le stockage du matériel d'entretien du jardin, stationnement

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

des véhicules d'entretien… Les abris doivent présenter le grain et l'aspect du bois et ne comporter aucune fondation de type dalle, linéaire ou filante, à l'exclusion des plots de fondation des piliers ou poteaux nécessaires à la solidité de la construction.

Densité

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, la densité est définie par le rapport entre la surface de plancher de l'ensemble des constructions d'une unité foncière et la surface de cette unité foncière.

Façade

La notion de façade correspond à l'élévation totale de la construction. Elle inclut donc murs et toitures.

Hauteur d'une construction

La hauteur totale d'une construction, d'un ouvrage ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus bas et son point le plus haut, mesurée à partir du sol naturel avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions est mesurée à partir de la côte moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, c'est-à-dire à la ligne de rencontre haute entre les pans inclinés d'une toiture. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur, notamment les antennes, cheminées, dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou encore à la sécurité (garde-corps).

Dans le cas d'un toit plat ou d'une toiture-terrasse, la hauteur totale est mesurée au sommet de l'acrotère, ce point étant considéré à la fois comme l'égout et le faitage de la toiture. Ainsi, cette hauteur totale ne pourra dépasser la hauteur réglementée à l'égout.

Alignement ou recul obligatoires des constructions par rapport à la voie et aux limites séparatives

En cas d'alignement imposé ou de retrait minimal par rapport à la voie et aux limites séparatives, la distance sera calculée par rapport au nu des façades de la construction, non compris les saillies mesurées telles que balcons, éléments de modénature, débords de toiture… Cette définition concerne uniquement les articles 6 et 7 du présent Règlement.

Pleine Terre

La notion de "pleine terre" exclut les places de stationnement, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Renouvellement urbain

Acte de recomposition urbaine et sociale d'une zone urbanisée existante au sein duquel la démolition/reconstruction occupe une place importante. Reconquête de territoires urbanisés en friches ou délaissées consécutive à la disparition des activités humaines.

Activités Artisanales

Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.

Ces critères concernent notamment :

1. L'activité exercée qui doit être une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services.
2. L'effectif des salariés employés qui ne doit pas être supérieur à 10. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 15 selon l'activité exercée et à la qualification du chef d'entreprise.

Cours commune

Création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, déterminée entre deux parties, sous seing privé ou judiciaire. Cette clause n'est possible que si le P.L.U. l'autorise.

Place de stationnement

Emprise foncière d'un véhicule immobilisé. Cette définition s'applique à la règle de stationnement.

Commerce

Il s'agit des activités de ventes aux particuliers ou aux entreprises (commerce de gros). Il inclut, entre autres, la restauration, les discothèques.

Aire Naturelle de Camping : Les normes (arrêté du 11 janvier 1993**)**

1. Caractéristiques générales : Terrain ayant vocation à être implanté dans les espaces naturels, notamment agricoles Respect de la végétation existante et de l'environnement naturel. Une seule aire naturelle par unité foncière Interdiction du garage de caravanes

2. Densité d'occupation : Superficie maximale de l'aire naturelle : un hectare Nombre maximum d'emplacements à l'hectare : 25 Nombre maximum d'emplacements par terrain : 25 Obligation de marquer chaque emplacement par un jalon, distance minimale entre deux jalons : 20 mètres

3. Equipements communs : Abris des installations sanitaires dans les bâtiments existants ou aménagés spécialement à cet effet, dissimulés aux vues, de préférence par un écran végétal. Ces abris peuvent être déplaçables et simplement installés pour la période d'ouverture de l'aire naturelle.

4. Equipements sanitaires (1) : Nettoyés et entretenus en permanence pendant la durée

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

d'ouverture du terrain. Pour 25 installations : Points d'eau potable : 3 WC à chasse d'eau : 3 ou 2 WC et 1 vidoir Bacs à laver : 2 Poubelles de 75 litres minimum (avec couvercle) – un autre système de précollecte des déchets ménagers peut être autorisé par le Préfet.. Ramassage quotidien des déchets ménagers, sinon stockage dans un enclos réservé à cet effet. Si la configuration du terrain permet l'accessibilité aux personnes handicapées, un des points d'eau, des WC et des bacs à laver doit être adapté. Conformité avec les prescriptions de sécurité et de protection contre l'incendie

(1) équipements complémentaires conseillés : 3 lavabos, une douche avec eau chaude

Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il doit s'agit d'une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif. Cette notion distingue :

1. **D'une part les constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux** (eau potable, électricité, gaz, énergie, télécommunications…) tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eau, ouvrages de production d'énergie, ouvrage de gestion des eaux pluviales…, ou nécessaires aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets…) tels que station d'épuration, déchetterie, réseau de transports, aire de stationnement, abri bus, local de stationnement des vélos…

2. **D'autre part, les équipements collectifs** de superstructures assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, cultuel, défense et sécurité, ainsi que les services publics, administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

TITRE II

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Chapitre I. Règlement applicable à la zone UA

COMMUNE DE SAINT-GATIEN-DES-BOIS NON CONCERNEE

*

* *

Description : Il s'agit de la zone urbaine dense. Elle comporte un secteur UAa dans lequel la hauteur autorisée est moins importante.
Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain, Débordements des cours d'eau et Remontées de nappe. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Les constructions à vocation :
  - agricole
  - industrielle dont la surface de plancher est supérieure à 300m2
  - d'entrepôts sauf s'ils sont liés à une activité commerciale autorisée dans la zone
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les dépôts divers
- Les travaux, aménagements et installations suivants :
  - les terrains aménagés de camping et de caravanage
  - les parcs résidentiels de loisirs
  - les caravanes isolées et les maisons mobiles
  - les garages collectifs de caravanes
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules.

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I- Rappels

- tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable.
La destruction de ces éléments est interdite.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Cette zone est concernée par un périmètre de protection des captages d'eau potable. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions des arrêtés préfectoraux déclarant les périmètres d'utilité publique.

II- Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales, à condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.
Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

III- En outre, toute opération de plus de 30 logements devra comporter au moins 20% de logement locatif aidé.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UA3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adapté à l'opération future.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.
Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

UA4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable
Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement
- Eaux usées
Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans les parties du territoire qui ne sont pas encore desservies par un réseau

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau.
Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

- Eaux pluviales
Sauf si les contraintes du terrain ne le permettent pas, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation.
Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.
Si aucun dispositif de ce type n'est possible, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur là où il existe.
Les eaux issues des parkings et aires de circulation subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Réseaux divers
Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UA5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé

Article UA6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies. Toutefois, sauf en cas de continuité avec un bâtiment contigu, un recul équivalent au dit bâtiment sera autorisé.

En cas de recul de plus de 4 mètres, la continuité visuelle sur l'alignement doit être assurée par une clôture édifiée conformément aux dispositions prévues à l'article UA11.

Les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, véranda …), ne pourront être implantées devant le nu de(s) la façade(s) de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant. Elles devront être édifiées à l'alignement de cette façade, ou avec un retrait maximum de 25 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - DANS UNE BANDE DE 15 mètres

Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise publique, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales.

En cas de retrait sur limite séparative latérale, les marges définies au paragraphe 3. ci-après doivent être respectées.

En cas de retrait sur limite séparative latérale, si la construction est implantée à l'alignement, la continuité bâtie sur rue doit être assurée par un traitement de clôture préservant la cohérence de l'espace urbain.

7.2 - AU-DELA DE LA BANDE DE 15 mètres

Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur définie ci-dessus, les constructions doivent respecter les règles définies aux paragraphes 3 et 4 ci-après.

7.3 - MARGES DE RETRAIT

En cas de retrait, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Lorsque la façade en vis-à-vis de la limite séparative est un mur aveugle, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,00 mètres.

7.4 - CONSTRUCTION SUR LIMITE SEPARATIVE

Sont toutefois admis sur toutes les limites séparatives :

- Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.
- Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum si le mur implanté sur la limite séparative est un mur pignon ou si le bâtiment n'excède pas 7 mètres de longueur, le long pan étant implanté en limite séparative.
- Les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en limite séparative dans le respect des héberges préexistantes.

7.5 - BATIMENTS EXISTANTS

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

7.6 - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS, D'INTERET COLLECTIF OU LIEES AUX INFRASTRUCTURES

Elles peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé

Article UA9 - Emprise au sol

L'emprise au sol totale des dépendances ne pourra excéder 40m2 par unité foncière, hors piscine.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

Article UA10 - Hauteur maximum

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise étant exclus.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel avant aménagement, pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres, celle fixée ci-dessus.

En cas de remodelage du terrain, les dispositions ci-dessus restent applicables et la hauteur de façade apparente par rapport à tout point du terrain remodelé, ne pourra, en tout état de cause, excéder de plus de 2 mètres la hauteur maximale des constructions.

10.2 - HAUTEUR EN FONCTION DE LA LARGEUR DE LA VOIE

En bordure de voie, la hauteur des constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite constructible opposée, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une profondeur n'excédant pas 15 mètres, par rapport à l'alignement de cette dernière voie ou lorsqu'elles sont portées sur le document graphique, par rapport aux marges obligatoires de reculement qui s'y substituent.

10.3 - LIMITATION DES HAUTEURS

La hauteur des constructions est limitée à :

. zone UA : 9 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage,

. secteur UAa : 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Toutefois dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir des limites du secteur sauvegardé, la hauteur des constructions pourra être modifiée pour s'harmoniser avec celle du bâti existant.

10.4 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les constructions et installations d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension mesurée dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée,
- les ouvrages techniques de faible dimension.

Article UA11 - Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage 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.

11.1 - VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

11.2 - PAREMENTS EXTERIEURS

Les façades des constructions principales devront présenter des matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. L'utilisation du blanc ou des tonalités claires ou brillantes est interdite.

Les façades présentant l'aspect du colombage sont admises uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois… et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

Des dispositions plus permissives pourront en matière de parements extérieurs être admises pour les équipements publics.

11.3 - TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°. Toutefois les toits à la Mansart pourront être autorisés.

Les croupes sont autorisées si elles respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de réfection à l'identique, d'adjonction à une construction existante.

Les couvertures en terrasse ne sont admises que pour les volumes de liaison construits ou les extensions de faible superficie.
Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain soit de la tuile plate de petite module 17 x 27 environ soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 environ de teinte noir bleuté, soit du chaume.
Des aspects différents pourront toutefois être admis pour les réfections à l'identique ou en cas d'extension d'un bâtiment existant, ainsi que pour les équipements publics ou bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone.
Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arrêtiers, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre
L'éclairement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

11.4 -• LES ANNEXES ET DEPENDANCES
Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé.
Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé.

11.5 - CLOTURES
Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur. Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

11.6 – ANTENNES PARABOLIQUES
Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

11.7 – DIVERS
Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts
Les toitures seront obligatoirement en pente. Les pans seront symétriques.
Les murs présenteront l'aspect suivant :

- soit la pierre
- soit l'enduit pastel clair
- soit le bois naturel non vernis
- soit le clin,

et toujours de ton mat.
Les toitures présenteront la couleur soit de la terre cuite, soit de l'ardoise.

Les règles générales de l'article ainsi que celles des paragraphes 4, 5, 7 doivent être respectées.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Article UA12 - Stationnement

12.1 - PRINCIPES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

- Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :
  . longueur : 5 mètres
  . largeur : 2,30 mètres

- Le nombre de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

-

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

Nota : Pour les logements, les normes ci-après s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat.

Destination et nature de la construction	**Nombre de place imposé.**
Logement	1 place de stationnement par 60 m2 de surface de plancher. avec au minimum une place par logement
Commerce	1 place par 40m2 de surface de plancher. (au-delà de 200m2)
Équipement	1 place pour 50m2 de surface de plancher
Hôtel	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres. Au-delà de 40 chambres : une demi place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres
Restaurant	1 place pour 10m2 de salle de restaurant
Bureaux	1 place par 40m2 de surface de plancher
Activités industrielles ou artisanales	1 place pour 80m2 de surface de plancher
Entrepôt	1 place pour 400m2 de surface de plancher

12.3 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

Il n'est pas exigé de places supplémentaires :

- pour les extensions de logement existants sous réserve que cette extension soit inférieure à 30m2 de surface de plancher,
- pour les modifications de commerces existants d'une superficie inférieure à 200m2.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

12.4 - CHANGEMENT DE DESTINATION OU D'AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT.

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure où les travaux induisent un besoin supplémentaire de cet ordre.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut,
- soit en acquérant les places dans un parc privé situé dans le même rayon,
- soit en justifiant du nombre de places de stationnement nécessaire pour l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation fixée en application du Code de l'Urbanisme.

Article UA13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.
Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence régionale.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Chapitre II. Règlement applicable à la Zone UB

*

* *

Description : Il s'agit de la zone urbaine périphérique du centre dense dans l'agglomération honfleuraise ou de la zone centrale dans certains villages.

Elle comporte un secteur UBa correspondant aux centralités villageoises, dans lequel la hauteur admise est moins élevée.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain, Chutes de blocs, Débordements des cours d'eau et Remontées de nappe. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Section 1 -Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Les constructions à vocation :
  - agricole
  - industrielle dont la surface de plancher est supérieure à 300m2
  - d'entrepôts sauf s'ils sont liés à une activité commerciale autorisée dans la zone
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les dépôts divers
- Les travaux, aménagements et installations suivants :
  - les terrains aménagés de camping et de caravanage
  - les parcs résidentiels de loisirs
  - les caravanes isolées et les maisons mobiles
  - les garages collectifs de caravanes
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Article UB2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I- Rappels

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable.
La destruction de ces éléments est interdite.

Dans les secteurs de risque d'inondation des sous-sols, où la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est réputée entre 0 à 2,50m, tel qu'indiqué sur la cartographie de la DREAL consultable aux Annexes du présent PLU, il appartient au porteur de projet, afin de pouvoir réaliser un sous-sol, de fournir les études de sols justifiant de l'absence de risque, ou le cas échéant justifiant que tous les dispositifs en mesure d'écarter ou de gérer ce risque, et d'assurer la sécurité des biens et des personnes, sont prévus.

II- Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales, à condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.
Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

III En outre, toute opération de plus de 30 logements devra comporter au moins 20% de logement locatif aidé.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UB3 – Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adapté à l'opération future.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.
Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

Article UB4 – Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans les parties du territoire qui ne sont pas encore desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

- Eaux pluviales

Sauf si les contraintes du terrain ne le permettent pas, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Si aucun dispositif de ce type n'est possible, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur là où il existe.

Les eaux issues des parkings et aires de circulation subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UB5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Les constructions doivent être édifiées, soit à l'alignement, soit avec un recul par rapport à l'alignement ou de la limite d'emprise au moins égal à 4 mètres.
Toutefois, dans le cas d'une implantation dans un alignement de fait, entre deux bâtiments existants sur les terrains contigus, le retrait sera égal à celui des bâtiments voisins ou égal à celui de l'un de ces bâtiments

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - DANS UNE BANDE DE 15 mètres

Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise publique, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales.

En cas de retrait sur limite séparative latérale, les marges définies au paragraphe 3. ci-après doivent être respectées.

En cas de retrait sur limite séparative latérale, si la construction est implantée à l'alignement, la continuité bâtie sur rue doit être assurée par un traitement de clôture préservant la cohérence de l'espace urbain.

7.2 - AU-DELA DE LA BANDE DE 15 mètres

Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur définie ci-dessus, les constructions doivent respecter les règles définies aux paragraphes 3 et 4 ci-après.

7.3 - MARGES DE RETRAIT

En cas de retrait, la construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage avec un minimum de 4 mètres.

Lorsque la façade en vis-à-vis de la limite séparative est un mur aveugle, la construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage avec un minimum de 2 mètres.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

7.4 - CONSTRUCTION SUR LIMITE SEPARATIVE

Sont toutefois admis sur toutes les limites séparatives :

-Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.

- Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum si le mur implanté sur la limite séparative est un mur pignon ou si le bâtiment n'excède pas 7 mètres de longueur, le long pan étant implanté en limite séparative.

- Les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en limite séparative dans le respect des héberges préexistantes.

7.5 - BATIMENTS EXISTANTS

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

7.6 - CONSTRUCTIONS, OUVRAGES ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS OU AUX SERVICES PUBLICS

Ils peuvent être implantés en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé.

Article UB9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface de l'unité foncière.

Article UB10 – Hauteur et surface des constructions

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

Voir définition et précisions sur la hauteur dans le glossaire, au début du présent Règlement.

10.2 - LIMITATION DES HAUTEURS

La hauteur des constructions est limitée à :

. zone UB : 9 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage,

. secteur UBa : 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage soit deux niveaux et un étage de comble.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Toutefois dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir des limites du secteur sauvegardé, la hauteur des constructions pourra être modifiée pour s'harmoniser avec celle du bâti existant.

10.3 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension mesurée dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée,
- les ouvrages techniques de faible dimension.

Article UB11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage 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.

Des dispositions plus permissives que celles ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux.

11.1 - VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.
La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

11.2 - PAREMENTS EXTERIEURS

Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois…), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. L'utilisation du blanc pur ou vif, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes est interdite.

Les façades à colombages sont admises uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois… et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.
Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

11.3 - TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées pour :

- les toits à la Mansart ;
- les croupes qui respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture ;
- les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ;
- les fenêtres de toit, les volumes de liaison construits ou de faible superficie, ainsi que les extensions mesurées, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale ;
- la réfection à l'identique d'une construction ne respectant pas les règles de toiture.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain soit de la tuile plate de petite module 17 x 27 environ soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 environ de teinte noir bleuté, soit du chaume.
Des aspects différents pourront toutefois être admis pour les réfections à l'identique ou en cas d'extension d'un bâtiment existant, ainsi que pour les bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone.
Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arrêtiers, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre

L'éclairement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

11.4 - LES ANNEXES

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé.
Les toitures à un pan, les toits plats et toits-terrasses sont autorisés. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé.

11.5 - CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur. Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

11.6– ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

11.7 – DIVERS

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts :
Les toitures seront obligatoirement en pente. Les pans seront symétriques.
Les murs présenteront l'aspect suivant :

- soit la pierre
- soit l'enduit pastel clair
- soit le bois naturel non vernis
- soit le clin, et le ton mat.

Les toitures présenteront la couleur soit de la terre cuite, soit de l'ardoise.
La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

Les règles générales de l'article ainsi que celles des paragraphes 4, 5, 7 doivent être respectées.

Article UB12 – Stationnement des véhicules

12.1 - PRINCIPES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

- Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :
. longueur : 5 mètres
. largeur : 2,30 mètres

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être aménagé une place de stationnement par 60m2 de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
Ces normes s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement à réaliser correspond aux besoins du projet. Il appartient au porteur de projet de justifier de ses besoins en termes de stationnement, qu'il s'agisse de l'accueil des clients ou usagers, que des nécessités liées au stationnement des véhicules du personnel. Le tableau ci-dessous est donné à titre indicatif.

Destination et nature de la construction	**Nombre de place imposé.**
Commerce	1 place par 40m2 de surface de plancher (au-delà de 200m2)
Équipement	1 place pour 50m2 de surface de plancher
Hôtel	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres. Au-delà de 40 chambres : une demi place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Restaurant	1 place pour 10m2 de salle de restaurant
Bureaux	1 place par 40m2 de surface de plancher
Activités industrielles ou artisanales	1 place pour 80m2 de surface de plancher
Entrepôt	1 place pour 400m2 de surface de plancher

12.3 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, ou de changement de destination ou d'affectation de tout ou partie d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

12.4 - EXEMPTION EN CAS D'IMPOSSIBILITE TECHNIQUE

En cas d'impossibilité technique, le projet pourra être exempté de tout ou partie des règles de stationnement ci-avant. Il appartient au porteur de projet de justifier précisément de cette impossibilité technique, au regard des caractéristiques de la parcelle, du terrain, de l'accès, des constructions existantes, du site ou de son environnement.

En cas d'exemption, une solution intermédiaire pourra lui être demandée, comme l'aménagement des places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à proximité, l'acquisition de ces places dans un parc privé, ou l'obtention d'une concession dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

Article UB13 - Espaces libres et plantations

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.
Leur destruction est interdite.
Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable. Toutefois, les travaux de régénération des baliveaux des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale.
Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m2 de terrain, avec au minimum un arbre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.
Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.
Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe du présent Règlement, sont interdites.

Une superficie minimum de 40% du terrain sera traitée en espace vert.

En limite de zone, contiguë à une zone A ou N, un traitement de la frange urbaine sera réalisé avec plantation, sur une bande de 4 mètres de profondeur minimum, d'alignement d'arbres de haute tige complété par des plantations arbustives en pied, et engazonnement. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Chapitre III. Règlement applicable à la Zone UC

*

* *

Description : Il s'agit d'une zone urbaine constituée d'un tissu urbain à dominante d'habitat pavillonnaire de densité moyenne à faible.
Elle comporte un secteur UCa plus dense.
Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain, Chutes de blocs, Débordements des cours d'eau et Remontées de nappe. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Les constructions à vocation :
  - agricole
  - industrielle dont la surface de plancher est supérieure à 300m2
  - d'entrepôts sauf s'ils sont liés à une activité commerciale autorisée dans la zone
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les dépôts divers
- Les travaux, aménagements et installations suivants :
  - les terrains aménagés de camping et de caravanage
  - les parcs résidentiels de loisirs
  - les caravanes isolées et les maisons mobiles
  - les garages collectifs de caravanes
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules.

Article UC2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I- Rappels

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable.
La destruction de ces éléments est interdite.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Cette zone est concernée par un périmètre de protection des captages d'eau potable. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions des arrêtés préfectoraux déclarant les périmètres d'utilité publique.

Dans les secteurs de risque d'inondation des sous-sols, où la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est réputée entre 0 à 2,50m, tel qu'indiqué sur la cartographie de la DREAL consultable aux Annexes du présent PLU, il appartient au porteur de projet, afin de pouvoir réaliser un sous-sol, de fournir les études de sols justifiant de l'absence de risque, ou le cas échéant justifiant que tous les dispositifs en mesure d'écarter ou de gérer ce risque, et d'assurer la sécurité des biens et des personnes, sont prévus.

II- Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :
Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales, à condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.
Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.
Les constructions et installations devront respecter les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

III En outre, toute opération de plus de 30 logements devra comporter au moins 20% de logement locatif aidé.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UC3 – Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adapté à l'opération future. Il peut être imposé sur les linéaires repérés comme "accès obligatoire" aux documents graphiques.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.
Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Article UC4 – Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable
Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement
- Eaux usées
Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans les parties du territoire qui ne sont pas encore desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau.
Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

- Eaux pluviales
Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.
Les eaux issues des parkings et aires de circulation subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Réseaux divers
Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UC5 – Caractéristiques des terrains

Non fixé

Article UC6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres comptée depuis l'alignement ou les limites d'emprise.
La continuité de l'alignement sur rue doit être assurée par une clôture, préservant la cohérence de l'espace urbain.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Dans toute la zone, lorsque le recul été précisé par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations devront en respecter les prescriptions.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UC7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage avec un minimum de 4 mètres.

Sont toutefois admis sur toutes les limites séparatives :

- Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.
- Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum si le mur implanté sur la limite séparative est un mur pignon.
- Les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en limite séparative dans le respect des héberges préexistantes.

Dans toute la zone, lorsque le recul été précisé par une Orientation d'Aménagement, les constructions et installations devront en respecter les prescriptions.

BATIMENTS EXISTANTS

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

CONSTRUCTIONS, OUVRAGES ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS OU AUX SERVICES PUBLICS

Ils peuvent être implantés en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UC8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé

Article UC9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface de l'unité foncière.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Elle est portée à 40% en UCa.
Lorsque l'emprise au sol été précisée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations devront en respecter les prescriptions.

Article UC10 - Hauteur des constructions

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR
Voir définition et précisions sur la hauteur dans le glossaire, au début du présent Règlement.

10.2 - LIMITATION DES HAUTEURS
La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage soit deux niveaux et un étage de comble.

10.3 - EXEMPTIONS
Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension mesurée dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée,
- les ouvrages techniques de faible dimension.

Article UC11 – Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage 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.

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux.

11.1 - VOLUMES ET PERCEMENTS
Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.
La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

11.2 - PAREMENTS EXTERIEURS
Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois…), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. L'utilisation du blanc pur ou vif, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes est interdite.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Les façades à colombages sont admises uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois… et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.
Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

11.3 - TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées pour :

- les toits à la Mansart ;
- les croupes qui respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture ;
- les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ;
- les fenêtres de toit, les volumes de liaison construits ou de faible superficie, ainsi que les extensions mesurées, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale ;
- la réfection à l'identique d'une construction ne respectant pas les règles de toiture.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain soit de la tuile plate de petite module 17 x 27 environ soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 environ de teinte noir bleuté, soit du chaume.
Des aspects différents pourront toutefois être admis pour les réfections à l'identique ou en cas d'extension d'un bâtiment existant, ainsi que pour les bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone.
Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arrêtiers, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre

L'éclairement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

11.4 - LES ANNEXES

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé.
Les toitures à un pan, les toits plats et toits-terrasses sont autorisés. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

11.5 - CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur. L'aspect vitré est autorisé. Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

11.6 – ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

11.7 – DIVERS

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts

Les toitures seront obligatoirement en pente. Les pans seront symétriques.
Les murs présenteront l'aspect suivant :

- soit la pierre
- soit l'enduit pastel clair
- soit le bois naturel non vernis
- soit le clin,

et le ton mat.

Les toitures présenteront la couleur soit de la terre cuite, soit de l'ardoise.
La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.
Cette longueur maximum est portée à 50 mètres pour les bâtiments commerciaux.
Les règles générales de l'article ainsi que celles des paragraphes 4, 5, 7 doivent être respectées.

UC12 – Stationnement des véhicules

12.1 - PRINCIPES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

- Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :
. longueur : 5 mètres
. largeur : 2,30 mètres

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être aménagé une place de stationnement par 60m2 de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Ces normes s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement à réaliser correspond aux besoins du projet. Il appartient au porteur de projet de justifier de ses besoins en termes de stationnement, qu'il s'agisse de l'accueil des clients ou usagers, que des nécessités liées au stationnement des véhicules du personnel. Le tableau ci-dessous est donné à titre indicatif.

Destination et nature de la construction	**Nombre de place imposé.**
Commerce	1 place par 40m2 de surface de plancher (au-delà de 200m2)
Équipement	1 place pour 50m2 de surface de plancher
Hôtel	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres. Au-delà de 40 chambres : une demi place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres
Restaurant	1 place pour 10m2 de salle de restaurant
Bureaux	1 place par 40m2 de surface de plancher
Activités industrielles ou artisanales	1 place pour 80m2 de surface de plancher
Entrepôt	1 place pour 400m2 de surface de plancher

12.3 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, ou de changement de destination ou d'affectation de tout ou partie d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

12.4 - EXEMPTION EN CAS D'IMPOSSIBILITE TECHNIQUE

En cas d'impossibilité technique, le projet pourra être exempté de tout ou partie des règles de stationnement ci-avant. Il appartient au porteur de projet de justifier précisément de cette impossibilité technique, au regard des caractéristiques de la parcelle, du terrain, de l'accès, des constructions existantes, du site ou de son environnement.

En cas d'exemption, une solution intermédiaire pourra lui être demandée, comme l'aménagement des places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à proximité, l'acquisition de ces places dans un parc privé, ou l'obtention d'une concession dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

UC13- Espaces libres et plantations

Espaces boisés classés
Les espaces boisés figurant aux plans de zonages sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits.

Les éléments paysagers remarquables
Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.
Leur destruction est interdite.
Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable. Toutefois, les travaux de régénération des baliveaux des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone
Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale.
Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m2 de terrain, avec au minimum un arbre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.
Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.
Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe du présent Règlement, sont interdites.

Une superficie minimum de 50% du terrain sera traitée en espace vert.

En limite de zone, contiguë à une zone A ou N, un traitement de la frange urbaine sera réalisé avec plantation, sur une bande de 4 mètres de profondeur minimum, d'alignement d'arbres de haute tige complété par des plantations arbustives en pied, et engazonnement. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Chapitre III. Règlement applicable à la Zone UD

*

* *

Description : Il s'agit d'une zone urbaine constituée d'un tissu urbain à dominante d'habitat pavillonnaire de densité faible.
Elle comporte un secteur UDa correspondant à un tissu patrimonial qu'il convient de protéger, .
Elle comporte un secteur UDb dans lequel l'implantation des constructions est strictement limitée
Cette zone est concernée par un PPR Mouvements de Terrain.
Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain, Chutes de blocs, Débordements des cours d'eau et Remontées de nappe. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UD1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Les constructions à vocation :
  - agricole
  - industrielle dont la surface de plancher est supérieure à 300m2
  - d'entrepôts sauf s'ils sont liés à une activité commerciale autorisée dans la zone
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les dépôts divers
- Les travaux, aménagements et installations suivants :
  - les terrains aménagés de camping et de caravanage
  - les parcs résidentiels de loisirs
  - les caravanes isolées et les maisons mobiles
  - les garages collectifs de caravanes
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au plan de zonage, est strictement interdite.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Article UD2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I- Rappels

Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour l'ensemble des constructions de la zone.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable.
La destruction de ces éléments est interdite.

Dans les secteurs de risque d'inondation des sous-sols, où la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est réputée entre 0 à 2,50m, tel qu'indiqué sur la cartographie de la DREAL consultable aux Annexes du présent PLU, il appartient au porteur de projet, afin de pouvoir réaliser un sous-sol, de fournir les études de sols justifiant de l'absence de risque, ou le cas échéant justifiant que tous les dispositifs en mesure d'écarter ou de gérer ce risque, et d'assurer la sécurité des biens et des personnes, sont prévus.

II- Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales, à condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.
Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UD3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adapté à l'opération future.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.
Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

Dans le secteur UDa situé à La Rivière Saint Sauveur, en cas de division d'une propriété bâtie, l'accès existant devra assurer la desserte de l'unité foncière d'origine et de celle créée.

Article UD4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans les parties du territoire qui ne sont pas encore desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau.
Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

- Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.
Les eaux issues des parkings et aires de circulation subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UD5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Article UD6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être édifiées soit au delà du recul d'implantation figurant au document graphique, soit, en l'absence de cette indication, à une distance minimale de 4 mètres comptée depuis l'alignement ou les limites d'emprise.
La continuité de l'alignement sur rue doit être assurée par une clôture, préservant la cohérence de l'espace urbain.

En UDa, le recul minimum d'implantation est fixé à 8 mètres.

En outre, dans tous les secteurs UD, les constructions principales doivent s'implanter dans une bande de 30m à compter de la voie ou de l'emprise publique ; cette dernière prescription ne s'applique pas aux annexes dont la superficie n'excèdera pas 25m2, aux piscines non couvertes, ni aux extensions ou reconstruction à l'identique des constructions ne respectant pas la règle énoncée.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UD7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage avec un minimum de 4 mètres.
En UDa, cette distance est portée à 8 mètres par rapport aux limites latérales. Elle est, au minimum, de 30 mètres par rapport aux limites de fond.

Sont toutefois admis sur toutes les limites séparatives, sauf en UDa et UDb :

- Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.
- Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum si le mur implanté sur la limite séparative est un mur pignon.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

publics, peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UD8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé

Article UD9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface de l'unité foncière.
Elle est limitée à 5% en UDb.

Il pourra toutefois être ajouté à ces pourcentages un total maximum de 40m2 d'annexes (à compter de l'approbation du présent PLU, soit le 20 novembre 2014). De même, un dépassement de ces pourcentages est autorisé pour permettre l'extension d'une construction principale existante, sans que l'emprise au sol totale de cette construction, extension comprise, ne puisse excéder 200m2.

Article UD10 - Hauteur des constructions

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR
Voir définition et précisions sur la hauteur dans le glossaire, au début du présent Règlement.

10.3 - LIMITATION DES HAUTEURS
La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage soit deux niveaux et un étage de comble.

10.4 - EXEMPTIONS
Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension mesurée dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée,
- les ouvrages techniques de faible dimension.

Article UD11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage 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.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Des dispositions plus permissives que celles ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux.

11.1 - VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

11.2 - PAREMENTS EXTERIEURS

Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois…), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes est interdite.

Les façades à colombages sont admises uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois… et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

11.3 - TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées pour :

- les toits à la Mansart ;
- les croupes qui respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture ;
- les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ;
- les fenêtres de toit, les volumes de liaison construits ou de faible superficie, ainsi que les extensions mesurées, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale ;
- la réfection à l'identique d'une construction ne respectant pas les règles de toiture.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain soit de la tuile plate de petite module 17 x 27 environ soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 environ de teinte noir bleuté, soit du chaume.

Des aspects différents pourront toutefois être admis pour les réfections à l'identique ou en cas d'extension d'un bâtiment existant, ainsi que pour les bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arrêtiers, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre
L'éclairement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

11.4 - LES ANNEXES
Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé.
Les toitures à un pan, les toits plats et toits-terrasses sont autorisés. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé.

11.5 - CLOTURES
Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur. Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

11.6 – ANTENNES PARABOLIQUES
Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

11.7 – DIVERS
Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts
Les toitures seront obligatoirement en pente. Les pans seront symétriques.
Les murs présenteront l'aspect suivant :

- soit la pierre
- soit l'enduit pastel clair
- soit le bois naturel non vernis
- soit le clin,

et le ton mat.

Les toitures présenteront la couleur soit de la terre cuite, soit de l'ardoise.
La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.
Cette longueur maximum est portée à 50 mètres pour les bâtiments commerciaux.

Les règles générales de l'article ainsi que celles des paragraphes 4, 5, 7 doivent être respectées.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

UD12 – Stationnement des véhicules

12.1 - PRINCIPES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

- Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :
. longueur : 5 mètres
. largeur : 2,30 mètres

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être aménagé une place de stationnement par 60m2 de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
Ces normes s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement à réaliser correspond aux besoins du projet. Il appartient au porteur de projet de justifier de ses besoins en termes de stationnement, qu'il s'agisse de l'accueil des clients ou usagers, que des nécessités liées au stationnement des véhicules du personnel. Le tableau ci-dessous est donné à titre indicatif.

Destination et nature de la construction	**Nombre de place imposé.**
Commerce	1 place par 40m2 de surface de plancher (au-delà de 200m2)
Équipement	1 place pour 50m2 de surface de plancher
Hôtel	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres. Au-delà de 40 chambres : une demi place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres
Restaurant	1 place pour 10m2 de salle de restaurant
Bureaux	1 place par 40m2 de surface de plancher
Activités industrielles ou artisanales	1 place pour 80m2 de surface de plancher
Entrepôt	1 place pour 400m2 de surface de plancher

12.3 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, ou de changement de destination ou d'affectation de tout ou partie d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

12.4 - EXEMPTION EN CAS D'IMPOSSIBILITE TECHNIQUE

En cas d'impossibilité technique, le projet pourra être exempté de tout ou partie des règles de stationnement ci-avant. Il appartient au porteur de projet de justifier précisément de cette impossibilité technique, au regard des caractéristiques de la parcelle, du terrain, de l'accès, des constructions existantes, du site ou de son environnement.

En cas d'exemption, une solution intermédiaire pourra lui être demandée, comme l'aménagement des places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à proximité, l'acquisition de ces places dans un parc privé, ou l'obtention d'une concession dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

UD13 - Espaces libres et plantations

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant aux plans de zonages sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits.

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.
Leur destruction est interdite.
Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable. Toutefois, les travaux de régénération des baliveaux des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant,l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale.
Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m2 de terrain, avec au minimum un arbre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.
Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe du présent Règlement, sont interdites.

Une superficie minimum de 70% du terrain sera maintenue en pleine-terre.

En limite de zone, contiguë à une zone A ou N, un traitement de la frange urbaine sera réalisé avec plantation, sur une bande de 4 mètres de profondeur minimum, d'alignement d'arbres de haute tige complété par des plantations arbustives en pied, et engazonnement. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Chapitre IV. Règlement applicable à la Zone UE

*

* *

Description : Il s'agit de la zone urbaine à vocation principale d'équipement.
Elle comporte :

- un secteur UEa correspondant à une activité de camping
- un secteur UEb, destiné à des installations d'accueil pour les gens du voyage,
- un secteur UEx destiné aux équipements aéroportuaires.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain, Chutes de blocs, Débordements des cours d'eau et Remontées de nappe. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites à l'exception des terrains de camping et de caravanage en UEa et UEb ainsi que des habitations légères de loisirs et des parcs résidentiels de loisirs en UEa.

Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics, les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement nécessaires à ces activités, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.

L'extension d'une construction existante dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, est permise sous réserve que cette extension n'excède pas +20% de l'emprise au sol existante.

Les bureaux et, uniquement en secteur UEa, les commerces, s'ils sont directement liés à une activité déjà présente dans la zone.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone dans la limite de 100 m2.
Les constructions à usage de stationnement de véhicule à condition qu'elles soient liées à une construction autorisée dans la zone.

En outre, dans le secteur UEx, les commerces et entrepôts s'ils sont liés à l'activité aéroportuaire.

Dans le secteur UEb les constructions et installations ne sont autorisées que si elles sont indispensable au fonctionnement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur UEx les constructions et installations ne sont autorisées que si elles sont indispensable au fonctionnement de l'activité aéroportuaire.

En outre, cette zone est concernée par un périmètre de protection des captages d'eau potable. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions des arrêtés préfectoraux déclarant les périmètres d'utilité publique.

Dans les secteurs de risque d'inondation des sous-sols, où la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est réputée entre 0 à 2,50m, tel qu'indiqué sur la cartographie de la DREAL consultable aux Annexes du présent PLU, il appartient au porteur de projet, afin de pouvoir réaliser un sous-sol, de fournir les études de sols justifiant de l'absence de risque, ou le cas échéant justifiant que tous les dispositifs en mesure d'écarter ou de gérer ce risque, et d'assurer la sécurité des biens et des personnes, sont prévus.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UE 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.
Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Article UE 4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable
Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées
Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

- Eaux pluviales
Sauf si les contraintes du terrain ne le permettent pas, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Réseaux divers
Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UE 5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé.

Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics peuvent être implantés à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ainsi que pour les voies désignées au S.Co.T, conformément à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Elle ne s'applique pas :

-aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
-aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
-aux bâtiments d'exploitation agricole ;
-aux réseaux d'intérêt public.

Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage avec un minimum de 5 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics peuvent être implantés en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

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

Non réglementé

Article UE 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UE 10 - Hauteur des constructions

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

Voir définition et précisions sur la hauteur dans le glossaire, au début du présent Règlement.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

10.2 - LIMITATION DES HAUTEURS

La hauteur des constructions et installations est limitée à 15 mètres au faîtage. En cas de besoin spécifique, une hauteur plus importante peut être acceptée.

Cette hauteur est limitée à 6 mètres en secteurs UEa et UEb.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension mesurée dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée,
- les ouvrages techniques de faible dimension.

Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage 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.

Des dispositions plus permissives que celles ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux.

11.1 - CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur haut, lorsqu'il est le prolongement de la construction, réalisé en matériaux destinés à rester apparents ou recouvert d'un enduit teinté dans la masse ou peint dans des teintes proches de la tonalité générale des constructions avoisinantes,
- soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,50 mètres.

Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

11.2 -LES ANNEXES

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

11.3 – ANTENNES PARABOLIQUES
Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

11.4 – DIVERS
Dispositif d'occultation devra être prévu.

Article UE 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - PRINCIPES
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

- Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :
. longueur : 5 mètres
. largeur : 2,30 mètres

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER
Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être aménagé une place de stationnement par 60m2 de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
Ces normes s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement à réaliser correspond aux besoins du projet. Il appartient au porteur de projet de justifier de ses besoins en termes de stationnement, qu'il s'agisse de l'accueil des clients ou usagers, que des nécessités liées au stationnement des véhicules du personnel. Le tableau ci-dessous est donné à titre indicatif.

Destination et nature de la construction	**Nombre de place imposé.**
Commerce	1 place par 40m2 de surface de plancher (au-delà de 200m2)
Équipement	1 place pour 50m2 de surface de plancher
Restaurant	1 place pour 10m2 de salle de restaurant
Bureaux	1 place par 40m2 de surface de plancher

12.3 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS ET CHANGEMENT DE DESTINATION
Dans le cas de modification d'un immeuble existant, ou de changement de destination ou d'affectation de tout ou partie d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

12.4 - EXEMPTION EN CAS D'IMPOSSIBILITE TECHNIQUE

En cas d'impossibilité technique, le projet pourra être exempté de tout ou partie des règles de stationnement ci-avant. Il appartient au porteur de projet de justifier précisément de cette impossibilité technique, au regard des caractéristiques de la parcelle, du terrain, de l'accès, des constructions existantes, du site ou de son environnement.

En cas d'exemption, une solution intermédiaire pourra lui être demandée, comme l'aménagement des places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à proximité, l'acquisition de ces places dans un parc privé, ou l'obtention d'une concession dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

Article UE 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale.
Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m2 de terrain, avec au minimum un arbre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.
Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.
Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe du présent Règlement, sont interdites.

Une superficie minimum de 30% du terrain sera traitée en espace vert.

En limite de zone, contiguë à une zone d'habitat ou d'habitat futur, une bande plantée continue de 4 mètres de profondeur sera réalisée, avec plantation en alignement d'arbres de haute tige d'essence locale, complétée par des plantations arbustives.
Cette dernière règle ne s'applique pas aux secteurs UEa, UEb et UEx.
Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Chapitre IV. Règlement applicable à la Zone UG

COMMUNE DE SAINT-GATIEN-DES-BOIS NON CONCERNEE

*

* *

Description : Il s'agit de la zone urbaine à vocation hôtelière. Elle comporte un secteur UGa situé dans les espaces proches du rivage.
Cette zone est concernée par un PPR Mouvements de Terrain.
Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain, et Remontées de nappe. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UG 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites à l'exception des constructions et installations citée à l'article 2.

Article UG 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I- Rappels

Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour l'ensemble des constructions de la zone.

II- Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après : Les constructions et installations à usage hôtelier ainsi que les bureaux et les commerces s'ils sont directement liés à l'activité hôtelière.
La totalité des constructions et installations nouvelles ne peut représenter plus de 50% de la surface de plancher existante à la date d'élaboration du P.L.U. . Cette limitation est fixée à 20% en secteur UGa.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement nécessaires à ces activités, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone dans la limite de 100 m2.
Les constructions à usage de stationnement de véhicule à condition qu'elles soient liées à une construction autorisée dans la zone.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UG 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.
Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Article UG 4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable
Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées
Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

- Eaux pluviales

Sauf si les contraintes du terrain ne le permettent pas, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UG 5 – Caractéristiques des terrains

Non fixé.

Article UG 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UG 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres des limites séparatives.
Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Article UG 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UG 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 50%.

Article UG 10 - Hauteur des constructions

La hauteur totale de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel, prise à l'aplomb du faîtage. Les ouvrages techniques de faible dimension non compris.

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions et installations est limitée à 12 mètres au faîtage. Toutefois, dans le cas d'extension d'un bâti existant dont la hauteur serait supérieure à 12 mètres, un ajustement sur la hauteur du bâtiment existant est possible.

Article UG 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage 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.

11.1 - VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.
La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

11.2 - PAREMENTS EXTERIEURS

Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. L'utilisation du blanc ou des tonalités claires ou brillantes est interdite.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Les façades à colombages sont admises uniquement dans le cas d'[illegible] imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois… et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.
Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale des paysages.

Des dispositions plus permissives pourront en matière de parements extérieurs être admises pour les équipements publics.

11.3 - TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.
Les croupes sont autorisées si elles respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture.
Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de réfection à l'identique, d'adjonction à une construction existante.

Les couvertures en terrasse ne sont admises que pour les volumes de liaison construits, de faible superficie.
Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain soit de la tuile plate de petite module 17 x 27 environ soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 environ de teinte noir bleuté, soit du chaume.
Des aspects différents pourront toutefois être admis pour les réfections à l'identique ou en cas d'extension d'un bâtiment existant.
Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arrêtiers, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre
L'éclairement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

11.4 - LES ANNEXES ET DEPENDANCES

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé.
Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé.

11.5 - CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur. Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

11.6 – ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

11.7 – DIVERS

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Article UG 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, installations et à leur fréquentation. Il doit être réalisé et justifié en dehors des voies publiques :

- 1 place par chambre jusqu'à 40 chambres.
- Au-delà de 40 chambres : une demi-place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres

Article UG 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation.
Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.
Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence régionale.
Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m2 de terrain.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies.

Une superficie minimum de 30% du terrain sera traitée en espace vert.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Chapitre V. Règlement applicable à la Zone UH

COMMUNE DE SAINT-GATIEN-DES-BOIS NON CONCERNEE

*

* *

Description : Il s'agit de la zone urbaine, correspondant à l'ancienne usine de la Nobel à Ablon, destinée à une opération de renouvellement urbain sous forme d'opération d'ensemble. S'agissant d'une friche industrielle à requalifier, ce site a fait l'objet d'un dossier de clôture d'activité recensant les pollutions industrielles liées à l'activité pyrotechnique antérieure. Les pétitionnaires sont appelés à accompagner, leur demande d'autorisation d'un document explicatif issu, le cas échéant du plan de gestion, et détaillant l'état des pollutions et les dispositifs à mettre en œuvre pour protéger les futurs usagers, des éventuelles pollutions résiduelles au regard des usages du site envisagés et des travaux à exécuter.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain et remontées de nappe. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UH 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Tous les usages non cités à l'article 2.

Article UH 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement nécessaires à ces activités, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.

Les constructions à usage de logement, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de commerce ou de bureau, sous forme d'opération d'ensemble, à conditions :

- Que l'opération porte sur la totalité de la zone
- Que l'opération constitue un redéploiement des surfaces existantes sur l'ensemble de la zone
- Qu'en application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, toute autorisation d'urbanisme soit conditionnée par la démolition de l'ensemble des bâtiments, à

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

l'exception de ceux devant faire l'objet d'une réhabilitation/reconversion dûment identifiés dans l'autorisation

Les constructions en extension ou en rénovation des constructions existantes sont admises.

Les constructions à usage de stationnement de véhicule à condition qu'elles soient liées à une construction autorisée dans la zone.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols Article

UH 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

Article UH 4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit disposer d'un système d'assainissement conforme à la réglementation.
Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval si cette collectivité est différente.

- Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Pour les opérations d'ensemble, l'emprise foncière de référence est celle du périmètre de l'opération.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UH 5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé.

Article UH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Toute construction nouvelle doit être implantée :

-Soit à l'alignement des voies et emprises sauf pour les constructions implantées en limite de la voie communale n°103

-Soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées

-Soit en limite séparative

- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UH 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UH 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article UH 10 - Hauteur des constructions

La hauteur totale de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel, prise à l'aplomb du faîtage. Les ouvrages techniques de faible dimension non compris.

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions et installations est limitée à 12 mètres au faîtage. Toutefois, dans le cas d'extension d'un bâti existant dont la hauteur serait supérieure à 12 mètres, un ajustement sur la hauteur du bâtiment existant est possible.

Article UH 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.
Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

vive.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UH 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UH 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article UH 10 - Hauteur des constructions

La hauteur totale de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel, prise à l'aplomb du faîtage. Les ouvrages techniques de faible dimension non compris.

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions et installations est limitée à 12 mètres au faîtage. Toutefois, dans le cas d’extension d’un bâti existant dont la hauteur serait supérieure à 12 mètres, un ajustement sur la hauteur du bâtiment existant est possible.

Article UH 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n’être accordé que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l’aspect extérieur des bâtiments ou l’ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d’impossibilité technique, un

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

dispositif d'occultation devra être prévu.
Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

Article UH 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, installations et à leur fréquentation. Il doit être réalisé et justifié en dehors des voies publiques.

Article UH 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation.
Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.
Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence régionale.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies.

Une superficie minimum de 30% du terrain sera traitée en espace vert.
Pour les opérations d'ensemble, l'emprise foncière de référence est celle du périmètre de l'opération.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Chapitre VI. Règlement applicable à la Zone UI

*

* *

Description : Il s'agit de la zone urbaine à vocation d'activité économique. Elle comporte deux secteurs :

- UIa ouvert à d'autres activités,
- UIc correspondant à la bande de 100 mètres par rapport au littoral.

Cette zone est concernée par un PPR Mouvements de Terrain.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain, Débordements des cours d'eau et Remontées de nappe Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

UI 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage :
  - . agricole
  - . hôtelier, sauf en UIa,
- Les carrières,
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - . les garages collectifs de caravane
  - . les parcs d'attraction
  - . les habitations légères de loisirs
  - . les parcs résidentiels de loisirs
  - . les caravanes ou maisons mobiles isolées
  - . les terrains aménagés de camping et de caravanage
  - . les dépôts de véhicules

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

UI 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :
les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, dans la limite d'une construction par unité foncière et d'une surface de plancher maximale de 100m2, et qu'elles soient contiguës (ou intégrées) aux bâtiments d'activités.

En outre, cette zone est concernée par un périmètre de protection des captages d'eau potable. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions des arrêtés préfectoraux déclarant les périmètres d'utilité publique.

Dans les secteurs de risque d'inondation des sous-sols, où la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est réputée entre 0 à 2,50m, tel qu'indiqué sur la cartographie de la DREAL consultable aux Annexes du présent PLU, il appartient au porteur de projet, afin de pouvoir réaliser un sous-sol, de fournir les études de sols justifiant de l'absence de risque, ou le cas échéant justifiant que tous les dispositifs en mesure d'écarter ou de gérer ce risque, et d'assurer la sécurité des biens et des personnes, sont prévus.

Dans le secteur UIc, seul sont autorisées, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

UI 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adaptés à l'opération future

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.
Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

UI 4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable
Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées
Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

- Eaux pluviales
Sauf si les contraintes du terrain ne le permettent pas, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.
En UIa, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

UI 5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé.

UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

présente.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics peuvent être implantés à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ainsi que pour les voies désignées au S.Co.T, conformément à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Elle ne s'applique pas :

-aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
-aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
-aux réseaux d'intérêt public.

UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage avec un minimum de 5 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics, peuvent être implantés en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé.

UI 9 - Emprise au sol

Non fixé.

UI 10 - Hauteur des constructions

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

Voir définition et précisions sur la hauteur dans le glossaire, au début du présent Règlement.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

10.2 - LIMITATION DES HAUTEURS

La hauteur des constructions et installations est limitée à 20 mètres au faîtage.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension mesurée dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée,
- les ouvrages techniques de faible dimension.

UI 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage 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.

Des dispositions plus permissives que celles ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux.

11.1 - PAREMENTS EXTERIEURS - ne s'applique pas au secteur UIa -

Les matériaux de façade seront de couleur dominante sombre et mat. Ils pourront également présenter l'aspect du bois naturel non vernis.
Les couleurs plus vives seront toutefois autorisées les angles des constructions.
Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

11.2 - CLOTURES - ne s'applique pas au secteur UIa -

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

-soit d'un mur haut, lorsqu'il est le prolongement de la construction, réalisé en matériaux destinés à rester apparents ou recouvert d'un enduit teinté dans la masse ou peint dans des teintes proches de la tonalité générale des constructions avoisinantes, et doublé d'une haie vive

-soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,50 mètres.
Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères situés sur rue devront être clôturées par une haie vive.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

11.3 – ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

11.4 – DIVERS

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

UI 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - PRINCIPES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

- Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :
. longueur : 5 mètres
. largeur : 2,30 mètres

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être aménagé une place de stationnement par 60m2 de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
Ces normes s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement à réaliser correspond aux besoins du projet. Il appartient au porteur de projet de justifier de ses besoins en termes de stationnement, qu'il s'agisse de l'accueil des clients ou usagers, que des nécessités liées au stationnement des véhicules du personnel. Le tableau ci-dessous est donné à titre indicatif.

Destination et nature de la construction	**Nombre de place imposé.**
Commerce	1 place par 40m2 de surface de plancher (au-delà de 200m2)
Équipement	1 place pour 50m2 de surface de plancher
Hôtel	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres. Au-delà de 40 chambres : une demi place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres
Restaurant	1 place pour 10m2 de salle de restaurant
Bureaux	1 place par 40m2 de surface de plancher
Activités industrielles ou artisanales	1 place pour 80m2 de surface de plancher
Entrepôt	1 place pour 400m2 de surface de plancher

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

12.3 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, ou de changement de destination ou d'affectation de tout ou partie d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

12.4 - EXEMPTION EN CAS D'IMPOSSIBILITE TECHNIQUE

En cas d'impossibilité technique, le projet pourra être exempté de tout ou partie des règles de stationnement ci-avant. Il appartient au porteur de projet de justifier précisément de cette impossibilité technique, au regard des caractéristiques de la parcelle, du terrain, de l'accès, des constructions existantes, du site ou de son environnement.

En cas d'exemption, une solution intermédiaire pourra lui être demandée, comme l'aménagement des places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à proximité, l'acquisition de ces places dans un parc privé, ou l'obtention d'une concession dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

UI 13 - Espaces libres et plantations

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.
Leur destruction est interdite.
Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable. Toutefois, les travaux de régénération des baliveaux des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant,l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale.
Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m2 de terrain, avec au minimum un arbre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.
Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe du présent Règlement, sont interdites.

Une superficie minimum de 15% du terrain sera traitée en espace vert.

En limite de zone UI, à l'exception du secteur UIa, contiguë à une zone d'habitat ou d'habitat futur ou une zone naturelle ou agricole, une bande plantée continue de 4 mètres de profondeur sera réalisée, avec plantation en alignement d'arbres de haute tige d'essence locale, complétée par des plantations arbustives. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

TITRE III
-
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Chapitre I - Règlement applicable à la zone 1AU

COMMUNE DE SAINT-GATIEN-DES-BOIS NON CONCERNEE

*

* *

Description : La zone 1AU est une zone peu ou non équipée. La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Elle est composée de cinq secteurs :

- 1AUa plus dense.
- 1AUb de densité intermédiaire.et son sous-secteur 1AUb* correspondant aux secteurs villageois denses.
- 1AUc de densité plus faible.
- 1AUh concernant les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement à caractère rural.

Cette zone est concernée par un PPR Mouvements de Terrain.
Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain, Chutes de blocs et Remontées de nappe. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Les constructions à vocation :
  - industrielle
  - d'entrepôts
  - agricole
  - artisanale uniquement en 1AUh
- Les carrières
- Les habitations légères de loisir
- Les dépôts divers et les aires de stockage
- Les travaux, aménagements et installations suivants :
- les terrains aménagés de camping et de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les caravanes isolées et les maisons mobiles
- les garages collectifs de caravanes
- les parcs d'attraction
- les affouillements et exhaussements des sols, sauf s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

- les dépôts de véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au plan de zonage, est strictement interdite.

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I-Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :
Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales, à condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.
Les constructions à usage de stationnement de véhicule à condition qu'elles soient liées à un logement présent dans la zone.
Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont liés (et réalisés de façon simultanée) à une occupation du sol autorisée dans la zone.

II- En outre, toutes les constructions et installations admises dans la zone sont autorisées à condition que les équipements suivants soient réalisés :
- le réseau d'eau de caractéristiques suffisantes pour obtenir une protection incendie correcte du secteur
- le réseau d'assainissement et le réseau d'eau pluviale si nécessaire
- le réseau d'électricité
- le réseau d'éclairage public
- les autres réseaux câblés (téléphone, ...)
- la voirie.

III En outre, lorsqu'il existe une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations doivent en respecter les prescriptions.

IV- En outre, toute opération de plus de 30 logements devra comporter au moins 20% de logement locatif aidé.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adapté à l'opération future.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.
Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

Article 1AU 4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable
Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées
Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans les parties du territoire qui ne sont pas encore desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau.
Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

- Eaux pluviales
Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière ou par opération par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.
Les eaux issues des parkings et aires de circulation subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Réseaux divers
Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

1AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé.

1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul par rapport à l'alignement ou de la limite d'emprise au moins égal à 4 mètres.
En 1AUc, les constructions principales doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres comptée depuis l'alignement ou les limites d'emprise.
La continuité de l'alignement sur rue doit être assurée par une clôture, préservant la cohérence de l'espace urbain.
Dans toute la zone, lorsque le recul été précisé par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations devront en respecter les prescriptions.
Les constructions et installations doivent s'implanter sur les périmètres d'implantations obligatoires figurant au document graphique.

Dans toute la zone, les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, véranda …), ne pourront être implantées devant le nu de(s) la façade(s) de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant. Elles devront être édifiées à l'alignement de la façade de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant, ou en retrait de celui-ci avec un maximum de 25 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ainsi que pour les voies désignées au S.Co.T.

Elle ne s'applique pas :
-aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
-aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
-aux bâtiments d'exploitation agricole ;
-aux réseaux d'intérêt public.

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

7.1 - DANS UNE BANDE DE 20 mètres

Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise publique :
- dans les secteurs 1AUa et 1AUb, les constructions peuvent être implantées sur les limites

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

séparatives latérales,
- dans le secteur 1AUc, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait sur limite séparative latérale, les marges définies au paragraphe 3. ci-après doivent être respectées.

En cas de retrait sur limite séparative latérale, si la construction est implantée à l'alignement, la continuité bâtie sur rue doit être assurée par un traitement de clôture préservant la cohérence de l'espace urbain.

7.2 - AU-DELA DE LA BANDE DE 20 mètres

Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur définie ci-dessus, les constructions doivent respecter les règles définies au paragraphe 3 ci-après.

7.3 - MARGES DE RETRAIT

La distance horizontale de tout point d'une construction au le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
Lorsque la façade en vis-à-vis de la limite séparative est un mur aveugle, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,00 mètres.

Dans toute la zone, lorsque le retrait est précisé par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations devront en respecter les prescriptions.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

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

Non fixé.

Article 1AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface de l'unité foncière.
Elle est limitée à 25% en 1AUc et en 1AUh.

L'emprise au sol totale des dépendances ne pourra excéder 40m2 par unité foncière, hors piscine.

Lorsque l'emprise au sol a été précisée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations devront en respecter les prescriptions.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Les constructions et installations doivent s'implanter sur les périmètres d'implantations obligatoires figurant au document graphique.

Article 1AU 10 - Hauteur des constructions

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise étant exclus.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel avant aménagement, pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres, celle fixée ci-dessus.

10.2 - HAUTEUR EN FONCTION DE LA LARGEUR DE LA VOIE

En bordure de voie, la hauteur des constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite constructible opposée, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une profondeur n'excédant pas 15 mètres, par rapport à l'alignement de cette dernière voie ou lorsqu'elles sont portées sur le document graphique, par rapport aux marges obligatoires de reculement qui s'y substituent.

10.3 - LIMITATION DES HAUTEURS

- secteur 1AUa : 15 mètres au faîtage soit 4 niveaux et un étage de comble ou attique.
- secteur 1AUb : 9 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage soit 3 niveaux et un étage de comble,
- sous-secteur 1AUb* : 7 mètres à l'égout et 11m au faîtage soit 2 niveaux et un étage de comble,
- secteur 1AUc: 7 mètres à l'égout et 11m au faîtage soit deux niveaux et un étage de comble.
- secteur 1AUh : 7 mètres au faîtage soit un niveau et un étage de comble.

10.4 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur les constructions et installations d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et les ouvrages techniques de faible dimension.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

1AU 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage 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.

11.1 - VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.
La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

11.2 - PAREMENTS EXTERIEURS

Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.
L'utilisation du blanc ou des tonalités claires ou brillantes est interdite.

Les façades à colombages sont admises uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois… et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.
Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

Des dispositions plus permissives pourront en matière de parements extérieurs être admises pour les équipements publics.

11.3 - TOITURES – ce paragraphe ne s'applique pas au secteur 1AUa -

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°. Toutefois les toits à la Mansart pourront être autorisés.

Les croupes sont autorisées si elles respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture.
Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de réfection à l'identique, d'adjonction à une construction existante.

Les couvertures en terrasse ne sont admises que pour les volumes de liaison construits, de faible superficie.
Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain soit de la tuile plate de

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

petite module 17 x 27 environ soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 environ de teinte noir bleuté, soit du chaume.
Des aspects différents pourront toutefois être admis pour les réfections à l'identique ou en cas d'extension d'un bâtiment existant, ainsi que pour les équipements publics ou bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone.
Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arrêtiers, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre

L'éclairement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

11.4 - LES ANNEXES ET DEPENDANCES
Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé.
Les toitures à un pan sont autorisés. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé.

11.5 - CLOTURES
Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur. Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

11.6 – ANTENNES PARABOLIQUES
Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

11.7 – DIVERS
Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts
Les toitures seront obligatoirement en pente. Les pans seront symétriques.
Les murs présenteront l'aspect suivant :
- soit la pierre
- soit l'enduit pastel clair
- soit le bois naturel non vernis
- soit le clin,

et le ton mat.

Les toitures présenteront la couleur soit de la terre cuite, soit de l'ardoise.
La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.
Cette longueur maximum est portée à 50m pour les bâtiments commerciaux.

Les règles générales de l'article ainsi que celles des paragraphes 4, 5, 7 doivent être respectées.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - PRINCIPES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

. longueur : 5 mètres
. largeur : 2,30 mètres

Le nombre de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

Nota : Pour les logements, les normes ci-après s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat.

Destination et nature de la construction	**Nombre de place imposé.**
Logement	1 place de stationnement par 60 m2 de surface de plancher avec au minimum une place par logement
Commerce	1 place par 40m2 de surface de plancher (au-delà de 200m2)
Équipement	1 place pour 50m2 de surface de plancher
Hôtel	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres. Au-delà de 40 chambres : une demi place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres
Restaurant	1 place pour 10m2 de salle de restaurant
Bureaux	1 place par 40m2 de surface de plancher
Activités industrielles ou artisanales	1 place pour 80m2 de surface de plancher
Entrepôt	1 place pour 400m2 de surface de plancher

12.3 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

Il n'est pas exigé de places supplémentaires :

- pour les extensions de logement existants sous réserve que cette extension soit inférieure à 30m2 de surface de plancher,
- pour les modifications de commerces existants d'une superficie inférieure à 200m2.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

12.4 - CHANGEMENT DE DESTINATION OU D'AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT.

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure où les travaux induisent un besoin supplémentaire de cet ordre.

Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.
Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence régionale.
Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m2 de terrain.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies.

Une superficie minimum de 40% du terrain sera traitée en espace vert.
En 1AUc, la surface minimum d'espace vert est portée à 70%. Ces pourcentages peuvent être modulés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

En limite de zone un traitement de la frange urbaine sera réalisé avec plantation, sur une bande de 10m de profondeur minimum, d'alignement d'arbres de haute tige complété par des plantations arbustives en pied, et engazonnement. Son implantation pourra être modulée en fonction des caractéristiques du terrain de sa nature et des conditions de la greffe au tissu existant.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Chapitre II - Règlement applicable à la zone 1AUg

*

* *

Description : La zone 1AUg est une zone peu ou non équipée à vocation dominante touristique, sportive et résidentielle, correspondant au golf de St Gatien

La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle est composée de trois secteurs :

- 1AUg1 destinée à accueillir un hôtel, une résidence hôtelière, un club house
- 1AUg2 accueillant des villas hôtelières, un bâtiment technique et les installations nécessaires au fonctionnement du golf, ainsi que des logements destinés aux employés du domaine,
- 1AUg3 accueillant des villas d'habitation.

Il existe une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont les aménagements, constructions et installations doivent respecter les prescriptions.

Les zones humides existantes repérées au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées ; toutefois, si le projet nécessitait à la marge l'artificialisation d'une partie de ces zones humides, celles-ci devraient être intégralement compensées dans l'espace repéré au titre de zone humide à créer.

Une partie du secteur 1AUg3 située au Sud-Ouest du projet est impactée par la zone D du Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aérodrome de Deauville-Saint-Gatien. Selon l'article L112-10 alinea 4 du code de l'urbanisme, "Dans les zones D, les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 112-12", qui précise que "Toutes les constructions qui sont autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l'article L. 112-10 font l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation".

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUg 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Toute construction et installation est interdite à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUg2.

Article 1AUg 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Dans les secteurs 1AUg1, 1AUg2, 1AUg3 :

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans le domaine (golf, activités de loisirs, hôtellerie, hébergement hôtelier, habitations…)
- les aires de stationnement, à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage et qu'elles soient constituées d'un matériau perméable,
- Les voies destinées à la circulation automobile, à condition que leurs eaux de ruissellement soient recueillies et traitées selon les normes en vigueur,
- Les voies destinées aux modes doux, à condition qu'elles soient constituées d'un matériau perméable,
- la reconstruction à l'identique des équipements existants à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement proche,
- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont liés (et réalisés de façon simultanée) à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Dans le secteur 1AUg1 : sont également admises les constructions et installations à usage d'hôtel et d'hébergement hôtelier.

Dans le secteur 1AUg2 : sont également admises les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier et d'habitation.

Dans le secteur 1AUg3 : sont également admises les constructions et installations à usage d'habitation.

En outre, toutes les constructions et installations admises dans la zone sont autorisées à condition que les équipements suivants soient réalisés :

- Un système de défense extérieure contre l'incendie déconnectée du réseau d'eau potable (plateformes d'aspiration, réserves à ciel ouvert ou enterrées)
- le renforcement du réseau d'eau potable
- un système d'assainissement autonome et la gestion sur site des eaux pluviales par stockage et/ou infiltration
- le réseau d'électricité
- le réseau d'éclairage public
- les autres réseaux câblés (téléphone, ...)
- la voirie.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUg 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adapté à l'opération future.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

L'organisation des voies devra respecter le schéma principe de l'OAP. Les voies en impasse devront être évitées autant que possible. Dans les cas où une voie en impasse serait nécessaire, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

L'ensemble des voiries devra être réalisé dans un revêtement permettant le recueil et le traitement des eaux pluviales avant infiltration.

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

Article 1AUg 4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement spécifiques adaptés, conformes à la réglementation.

- Eaux pluviales

En l'absence de contraintes naturelles ou techniques particulières, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière en intégrant des techniques dites alternatives tel que le stockage ou l'infiltration, afin de favoriser une gestion des eau pluviales à la parcelle sans raccordement au réseau public.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées et aires de circulation subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant recueil dans un bassin de stockage des eaux pluviales.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau non infiltrée est rejeté dans le réseau public conformément à la réglementation en vigueur.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

1AUg 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

1AUg 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises
Dans toute la zone, les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, véranda …), ne pourront être implantées devant le nu de(s) la façade(s) de la construction principale faisant face aux voies la desservant mais devront être édifiées soit à l'alignement de la façade de la construction principale, soit à l'arrière de la construction principale.

En outre, en secteur 1AUg3, uniquement dans la bande de villas normandes située au nord du site, les constructions autorisées devront s'implanter avec un recul minimum de 20m par rapport à la limite de propriété du golf.

Article 1AUg 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AUg 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AUg 9 - Emprise au sol

- **En secteur 1AUg1 :** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la surface totale du secteur 1AUg1.
- **En secteur 1AUg2 :** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la surface totale du secteur 1AUg2.
- **En secteur 1AUg3 :** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la surface de chaque unité foncière.

Article 1AUg 10 - Hauteur des constructions

Définition et mode de calcul de la hauteur
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise étant exclus.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel avant aménagement, pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres, celle fixée ci-dessus.

Limitation des hauteurs

- **En secteur 1AUg1 :** 17 mètres
- **En secteur 1AUg2** : 7 mètres pour les villas, 12m pour le bâtiment technique et pour les logements .
- **En secteur 1AUg3 :** 8 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur les constructions et installations d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et les ouvrages techniques de faible dimension.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Article 1AUg 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les différentes constructions devront mettre en œuvre une architecture de qualité, garante de l'identité du lieu (couleurs et matériaux adaptés, mise en œuvre contemporaine et noble).

Parements extérieurs

Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux représentatifs et destinés à rester apparents (aspect pierre de Caen, pierre blanchie, silex, verre, métal, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, ardoise agrafée, colombages, essentages). A défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 35° et 60°. Toutefois les toits à la Mansart pourront être autorisés. Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain soit de l'ardoise naturelle de teinte noire, soit du chaume.

Les croupes sont autorisées si elles respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture.

Des aspects différents pourront toutefois être admis pour les réfections à l'identique ou en cas d'extension d'un bâtiment existant, ainsi que pour les équipements publics.

Les couvertures en terrasse sont autorisées si elles sont intégrées dans une conception architecturale de qualité et contemporaine et à condition d'être végétalisées au moins en partie.

Annexes et dépendances

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé.

Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé.

Clôtures

Les clôtures sont autorisées uniquement en limite du domaine, ainsi qu'autour du bâtiment technique et des installations nécessaires au fonctionnement du golf (secteur 1AUg2). Elles doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage. Seules les clôtures végétales sont autorisées, elles devront être composées d'essences locales et adaptées au réchauffement climatique. Elles pourront comporter un grillage à maille souple sur

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

2m de hauteur, intégré partout où c'est possible dans les lisières bocagères, pour éviter l'intrusion des sangliers tout en laissant passer la petite faune et favoriser ainsi les continuités écologiques.

A l'intérieur du domaine, les terrains resteront ouverts vers le golf, les maisons faisant partie intégrante du paysage. Entre les constructions et à proximité, la végétalisation devra être conforme aux types figurant sur le schéma n°2 de l'OAP : talus et fossés entre les villas, haies bocagères, boisements et alignements d'arbres encadrant les constructions. Cette végétalisation mettra en œuvre une palette végétale issue de la flore caractéristique de Normandie et adaptées au réchauffement climatique.

Divers

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Article 1AUg 12 - Stationnement des véhicules

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Les emplacements de stationnement en extérieur, qu'il s'agisse de stationnement groupé ou de stationnement individuel, doivent être réalisés dans des matériaux perméables afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes : longueur 5m x largeur 2,30m.

Les emplacements destinés aux PMR présenteront les caractéristiques minimum suivantes : longueur 5m x largeur 3,30m.

Le nombre de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

Nombre de places de stationnement automobile à réaliser

Destination et nature de la construction	Nombre de place imposé
Logement (villas normandes)	2 places par logement
Hôtel	1 place minimum par chambre (en sous-sol)
Hébergement hôtelier : • résidence hôtelière • villas hôtelières	• 1 place minimum par chambre (en sous-sol) • 1 place par villa
Autres destinations	A estimer en fonction des besoins

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Les stationnements à créer en application de l'estimation des besoins et des prescriptions ci-dessus devront faire l'objet d'une mutualisation.

Article 1AUg 13 - Espaces libres et plantations

Le réaménagement paysager et la reconquête du bocage normand ambitionnée pour le projet devront être réalisés dans le respect des principes affichés dans l'OAP : talus et fossés, haies bocagères, boisements, alignements d'arbres, vergers. Cette végétalisation mettra en œuvre une palette végétale issue de la flore caractéristique de Normandie et adaptées au réchauffement climatique.

Les haies bocagères existantes figurant sur le schéma seront préservées.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies.

Coefficient d'espaces verts minimum :

- **En secteur 1AUg1**, une superficie minimum de 50% de la superficie totale du secteur1AUg1 sera traitée en espaces verts (incluant cheminements et voies douces).
- **En secteur 1AUg2**, une superficie minimum de 60% de la superficie totale du secteur1AUg2 sera traitée en espaces verts (incluant cheminements et voies douces).
- **En secteur 1AUg3**, une superficie minimum de 70% de la superficie de l'unité foncière sera traitée en espaces verts (incluant cheminements et voies douces).

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Chapitre III - Règlement applicable à la zone 2AU

*

* *

Description : La zone 2AU est une zone peu ou non équipée.
La capacité des réseaux périphériques n'étant pas suffisante pour desservir les constructions à implanter, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du présent plan.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Débordements des cours d'eau et Remontées de nappe.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 ci-dessous.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au plan de zonage, est strictement interdite.

Article 2AU 2 - Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

Seuls sont autorisés les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux dont les aires de stationnement, à condition de ne pas porter atteinte à la protection de l'environnement, du site et du paysage.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU 3 - Accès et voiries

Non fixé

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Non fixé

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Article 2AU 5 - Caractéristique des terrains

Non fixé

Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux doivent être implantés à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux doivent être implantés en limite séparative ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

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

Non fixé

Article 2AU 9 - Emprise au sol

Non fixé

Article 2AU 10 - Hauteur maximale

Non fixé

Article 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage 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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Article 2AU 12 - Stationnement des véhicules

Non fixé

Article 2AU 13 - Espaces libres et plantations

Non fixé

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

TITRE IV

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Chapitre 1 - Règlement applicable à la zone A

*
* *

Description : Il s'agit d'une zone réservée aux activités agricoles.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain, Chutes de blocs, Débordement des cours d'eau et Remontées de nappe. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.2 sont interdites.

Tout exhaussement ou affouillement de plus de 2m de hauteur ou de profondeur, et de plus 100m2, est interdit, à l'exception d'une part, de ceux indispensables aux constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux, et d'autre part, des carrières pour chevaux.

Article A 2 - Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

Constructions à destination agricole ou forestière, et habitation nécessaires à l'exploitation agricole :

Sont admises les constructions et installations suivantes à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole :

1. Les constructions agricoles ou forestières sous condition qu'elles s'implantent à minimum 10m des berges des cours d'eau ; cette règle ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes situées à moins de 10m des berges, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec la règle que la situation présente.

2. Les nouvelles constructions et installations à usage d'habitation à condition qu'elles constituent le lieu d'habitation de l'exploitant, et que leur surface soit inférieure ou égale à 250m2 de surface de plancher.
La limite de 250m2 ne s'applique pas en cas d'aménagement d'un bâtiment existant excédent cette surface.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

3. Les extensions des constructions et installations à usage d'habitation à condition qu'elles constituent le lieu d'habitation de l'exploitant et que la totalité de leur extension soit inférieure ou égale à 50m2 de surface de plancher pour l'habitation.
La surface de référence étant celle de la construction autorisée à la date d'approbation de la première élaboration du P.L.U.

4. A l'intérieur des Espaces Proches du Rivage repérés aux documents graphiques la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles est autorisée, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

Constructions à destination d'habitation uniquement sur les unités foncières où une construction principale d'habitation est existante (hors exploitation agricole) :

Uniquement sur les unités foncières où une construction principale d'habitation est existante, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, la qualité paysagère ou environnementale du site, et que le niveau de viabilité de la zone soit suffisant, est autorisée une constructibilité limitée, calculée à compter de la première approbation du PLU (le 20 novembre 2014) :

- les extensions des constructions principales d'habitation, dans la limite de 30m2 d'emprise au sol ;
- les annexes dont l'emprise au sol n'excèdera pas 25m2 par annexe ; les emprises au sol cumulées de l'ensemble des annexes existantes et à créer sur l'unité foncière ne pourront excéder 40m2 ;
- sont autorisés uniquement sur les unités foncières d'une superficie de 5000m2 ou plus, les abris dont l'emprise au sol n'excèdera pas 25m2 par abri ; les emprises au sol cumulées de l'ensemble des abris existants et à créer sur l'unité foncière ne pourront excéder 50m2 par tranche d'un hectare ;
- une seule piscine non couverte, dont la superficie du bassin n'excèdera pas 100m2. Les piscines couvertes sont autorisées et seront considérées, selon leur implantation, comme annexes ou extensions de l'habitation existante.

Les annexes et abris ne peuvent être transformés en nouveaux logements.

La densité* de l'ensemble des constructions à destination d'habitation, existantes ou à créer, ne peut excéder 30%. Toutefois sur les unités foncières de moins de 1500m2, un dépassement de ces 30% est autorisé, sans que la surface de plancher totale ne puisse excéder 500m2.

Constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :

Seuls sont autorisés les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux ainsi que les aires de stationnement réalisées en matériaux perméables, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés.

Changement de destination des constructions existantes :

Le changement de destination des constructions existantes n'est possible que pour les bâtiments repérés au plan de zonage et à condition que ce changement soit à destination

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

d'habitation, d'équipement, de bureau ou de commerce, qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et que le niveau de viabilité de la zone soit suffisant. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Périmètre de protection des captages en eau potable :

En outre, cette zone est concernée par un périmètre de protection des captages d'eau potable. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions des arrêtés préfectoraux déclarant les périmètres d'utilité publique.

Dans les secteurs de risque d'inondation des sous-sols, où la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est réputée entre 0 à 2,50m, tel qu'indiqué sur la cartographie de la DREAL consultable aux Annexes du présent PLU, il appartient au porteur de projet, afin de pouvoir réaliser un sous-sol, de fournir les études de sols justifiant de l'absence de risque, ou le cas échéant justifiant que tous les dispositifs en mesure d'écarter ou de gérer ce risque, et d'assurer la sécurité des biens et des personnes, sont prévus.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 – Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adaptés à l'opération future
La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.
Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable
Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Assainissement

Eaux usées
Toute construction qui le requiert devra disposer d'un assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

En présence d'un réseau public d'assainissement, les constructions précitées devront être raccordées au dit réseau sauf en cas de difficultés techniques majeures.
Lorsque ce raccordement n'est pas possible, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation
Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

Eaux pluviales
Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Article A 5 - Caractéristique des terrains

Non fixé.

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

Pour les constructions à destination agricole ou forestière :

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des constructions existantes, soit avec un retrait d'au moins 10,00 mètres à l'emprise des voies publiques. Cette distance est portée à 15,00 mètres par rapport aux voies départementales.

Pour les constructions à destination d'habitation :

Les constructions et installations seront implantées à l'alignement ou en recul minimum de 4m.

Pour les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux doivent être implantés à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Pour toutes les constructions et installations :

Toute construction doit présenter un retrait minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 579 dans sa section située au Sud de l'échangeur autoroutier du Chenard.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ainsi que pour les voies désignées au S.Co.T, conformément à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Cette règle ne s'applique pas :

-aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
-aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
-aux bâtiments d'exploitation agricole ;
-aux réseaux d'intérêt public.

Exception pour les extensions des constructions existantes :

Des dispositions différentes que toutes celles ci-dessus peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions à destination agricole ou forestière :

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en limite ou avec un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives.

Pour les constructions à destination d'habitation :

MARGES DE RETRAIT
Les constructions et installations autorisées doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives.

CONSTRUCTION SUR LIMITE SEPARATIVE
- Sont toutefois admises sur toutes les limites séparatives :
  . Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.
  . Les constructions à toiture double pente d'une hauteur maximale de 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'égoût si le mur implanté sur la limite séparative est un mur pignon.

Pour les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux doivent être implantées en limite ou en retrait minimum de 0,50 mètre.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Exception pour les extensions des constructions existantes :

Des dispositions différentes que toutes celles ci-dessus peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

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

Pour les constructions à destination d'habitation :

- les annexes seront entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40m mesurée à compter des murs extérieurs de la construction principale d'habitation ;
- les abris seront entièrement implantés à l'intérieur d'une zone de 100m mesurée à compter des murs extérieurs de la construction principale d'habitation ;
- la piscine non couverte sera entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40m mesurée à compter des murs extérieurs de la construction principale d'habitation.

Pour toutes les autres constructions et installations :

Non fixé.

Article A 9 - Emprise au sol

Non fixé.

Article A 10 - Hauteur maximum

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

Voir définition et précisions sur la hauteur dans le glossaire, au début du présent Règlement.

10.2 - LIMITATION DES HAUTEURS

Pour les constructions à destination agricole ou forestière :

La hauteur maximale des bâtiments agricoles est fixée à 15 mètres au faîtage.

Pour les constructions à destination d'habitation :

La hauteur des constructions principales d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 11 mètres au faîtage.

Les extensions des constructions principales d'habitation ne pourront présenter un nombre de niveaux, ni des hauteurs à l'égout du toit ou au faîtage, supérieurs à la construction principale.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Toutefois, lorsque la construction principale possède des combles basses peu aménageables, un dépassement d'1,50m de ces hauteurs est toléré, sous réserve que cela n'ait pas pour effet de créer un niveau supplémentaire par rapport à la construction principale.

La hauteur des annexes et des abris est limitée à 3,5mètres à l'égout et 5,5mètres au faîtage. Ces constructions sont limitées à un niveau en rez-de-chaussée et ne peuvent présenter d'étage.

10.3 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension mesurée dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée,
- les ouvrages techniques de faible dimension.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage 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.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- du volume général des constructions ou ouvrages ;
- du type d'ouvertures et de leur positionnement ;
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs ;
- du type de clôtures.

Chaque projet devra respecter l'harmonie de la composition qui l'environne.

Des dispositions plus permissives que celles ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux.

Les clôtures seront composées d'une haie vive pouvant être doublée d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 mètre, implanté à une distance minimale de 0,80 mètre des voies et emprises publiques.

Pour les constructions à destination agricole ou forestière :

Les matériaux destinés à être recouverts devront être soit enduits soit présenter l'aspect du bois non vernis au-delà d'une hauteur de 1,80 mètres.
L'utilisation du blanc pur ou vif, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes est interdite.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Pour les constructions à destination d'habitation :

11.1 - VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant en s'inscrivant dans sa composition générale.

11.2 - PAREMENTS EXTERIEURS

Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois…), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.
L'utilisation du blanc pur ou vif, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes est interdite.

Les façades à colombages sont admises uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois… et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.
Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale des paysages.

11.3 -TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées pour :

- les croupes qui respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture ;
- les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ;
- les fenêtres de toit, les volumes de liaison construits ou de faible superficie, ainsi que les extensions mesurées, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale ;
- la réfection à l'identique d'une construction ne respectant pas les règles de toiture.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain soit de la tuile plate de petite module 17 x 27 environ soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 environ de teinte noir bleuté, soit du chaume.
Des aspects différents pourront toutefois être admis pour les réfections à l'identique ou en cas d'extension d'un bâtiment existant.

L'éclairement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

11.4 -LES ANNEXES ET ABRIS

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Les toitures à un pan, à plusieurs pans et les toits terrasse sont autorisés. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé.

Les abris devront présenter le grain et l'aspect du bois et ne comporter aucune fondation de type dalle, linéaire ou filante, à l'exclusion des plots de fondation des piliers ou poteaux nécessaires à la solidité de la construction.

11.5 – ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

11.6 – DIVERS

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Article A 12 - Stationnement

12.1 - PRINCIPES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

- Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :
. longueur : 5 mètres
. largeur : 2,30 mètres

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être aménagé une place de stationnement par 60m2 de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
Ces normes s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement à réaliser correspond aux besoins du projet. Il appartient au porteur de projet de justifier de ses besoins en termes de stationnement, qu'il s'agisse de l'accueil des clients ou usagers, que des nécessités liées au stationnement des véhicules du personnel. Le tableau ci-dessous est donné à titre indicatif.

Destination et nature de la construction	**Nombre de place imposé.**
Commerce	1 place par 40m2 de surface de plancher (au-delà de 200m2)
Équipement	1 place pour 50m2 de surface de plancher
Restaurant	1 place pour 10m2 de salle de restaurant
Bureaux	1 place par 40m2 de surface de plancher

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

12.3 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, ou de changement de destination ou d'affectation de tout ou partie d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

12.4 - EXEMPTION EN CAS D'IMPOSSIBILITE TECHNIQUE

En cas d'impossibilité technique, le projet pourra être exempté de tout ou partie des règles de stationnement ci-avant. Il appartient au porteur de projet de justifier précisément de cette impossibilité technique, au regard des caractéristiques de la parcelle, du terrain, de l'accès, des constructions existantes, du site ou de son environnement.

En cas d'exemption, une solution intermédiaire pourra lui être demandée, comme l'aménagement des places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à proximité, l'acquisition de ces places dans un parc privé, ou l'obtention d'une concession dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.
Leur destruction est interdite.
Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable. Toutefois, les travaux de régénération des baliveaux des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.
Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.
Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe du présent Règlement, sont interdites.

Les dépôts agricoles permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Dispositions applicables aux unités foncières où une construction principale d'habitation est existante, hors exploitation agricole

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale.
Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m2 de terrain, avec au minimum un arbre.

Une superficie minimum de 70% du terrain sera traitée en pleine-terre.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

TITRE V
-
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Chapitre I - Règlement applicable à la zone N

*

* *

Description : La zone N est une zone naturelle, non ou partiellement desservie par des équipements collectifs. Elle est à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages.

Elle comporte quelques constructions.

Cette zone comporte plusieurs secteurs :

- un secteur Na, correspondant à des constructions à usage d'activités existantes isolées ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité,
- un secteur Nb, correspondant à une activité de coopérative agricole,
- un secteur Nc, réservé au camping,
- un secteur Ncn, réservé à une aire naturelle de camping,
- un secteur Nhc correspondant à des développements possibles dans des secteurs ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité
- un secteur Nj correspondant à des jardins familiaux
- un secteur Ne, correspondant à des aménagements sportifs ou de loisirs sans construction.
- un secteur Ne', correspondant à des constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.
- un secteur Ng, correspondant à des constructions existantes isolées à usage hôtelier ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité.
- un secteur Nl, correspondant à des constructions existantes isolées à usage de loisir ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité.
- un secteur Np correspondant à une zone à protéger de toute construction ou installation
- un secteur Nr, correspondant aux espaces naturels remarquables, caractéristiques du littoral, et répertoriés comme tels au titre de l'article L.146-6 et R.146-1 du Code de l'Urbanisme,
- un secteur Nx, correspondant aux installations aéroportuaires,
- Un secteur Ngo, correspondant aux aménagements paysagers et sportifs nécessaires à l'activité golfique du domaine du Mont Saint-Jean à St Gatien, ainsi que la station d'épuration du domaine.

Cette zone est concernée par un PPR Mouvements de Terrain.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Submersion marine, Débordements des cours d'eau, Mouvements de terrain, Chutes de blocs, Retrait-gonflement

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

des argiles et Remontées de nappe. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Les zones humides existantes repérées au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées ; toutefois, si le projet nécessitait à la marge l'artificialisation d'une partie de ces zones humides, celles-ci devraient être intégralement compensées dans l'espace repéré au titre de zone humide à créer.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

Dans le secteur Np toutes les constructions et installations sont interdites.

Tout exhaussement ou affouillement de plus de 2m de hauteur ou de profondeur, et de plus 100m², est interdit, à l'exception d'une part, de ceux indispensables aux constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux, et d'autre part des carrières pour chevaux.

Dans le secteur Ngo :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.
- Tout exhaussement ou affouillement de plus de 2m de hauteur ou de profondeur, et/ou de plus 100m², est interdit, à l'exception de ceux indispensables aux constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux, aux aménagements et ouvrages du golf (bassins de retenue notamment), aux activités du golf et aux espaces de loisirs complémentaires à l'activité golfique.

Article N 2 - Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

I - Rappel

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié au document graphique en application de la loi Paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

La destruction de ces éléments est interdite.

Cette zone est concernée par un périmètre de protection des captages d'eau potable. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions des arrêtés préfectoraux déclarant les périmètres d'utilité publique.

Dans les secteurs de risque d'inondation des sous-sols, où la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est réputée entre 0 à 2,50m, tel qu'indiqué sur la cartographie de

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

la DREAL consultable aux Annexes du présent PLU, il appartient au porteur de projet, afin de pouvoir réaliser un sous-sol, de fournir les études de sols justifiant de l'absence de risque, ou le cas échéant justifiant que tous les dispositifs en mesure d'écarter ou de gérer ce risque, et d'assurer la sécurité des biens et des personnes, sont prévus.

Dans la bande littorale de 100 mètres, seul sont autorisées, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

II - Sont autorisés :

Dans toutes les zones naturelles, les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux et les aires de stationnement réalisées en matériaux perméables à condition qu'ils ne remettent pas en question la protection du site et du paysage.

Dans toutes les zones naturelles à l'exclusion du secteur Nr et du secteur Ngo, les constructions à destination d'habitation uniquement sur les unités foncières où une construction principale d'habitation est existante :

Uniquement sur les unités foncières où une construction principale d'habitation est existante, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère ou environnementale du site, et que le niveau de viabilité de la zone soit suffisant, est autorisée une constructibilité limitée, calculée à compter de la première approbation du PLU (le 20 novembre 2014) :

- les extensions des constructions principales d'habitation, dans la limite de 30m² d'emprise au sol ;
- les annexes dont l'emprise au sol n'excèdera pas 25m2 par annexe ; les emprises au sol cumulées de l'ensemble des annexes existantes et à créer sur l'unité foncière ne pourront excéder 40m² ;
- sont autorisés uniquement sur les unités foncières d'une superficie de 5000m² ou plus, les abris dont l'emprise au sol n'excèdera pas 25m² par abri ; les emprises au sol cumulées de l'ensemble des abris existants et à créer sur l'unité foncière ne pourront excéder 50m² par tranche d'un hectare ;
- une seule piscine non couverte, dont la superficie du bassin n'excèdera pas 100m². Les piscines couvertes sont autorisées et seront considérées, selon leur implantation, comme annexes ou extensions de l'habitation existante.

Les annexes et abris ne peuvent être transformés en nouveaux logements.

La densité* de l'ensemble des constructions à destination d'habitation, existantes ou à créer, ne peut excéder 30%. Toutefois sur les unités foncières de moins de 1500m², un dépassement de ces 30% est autorisé, sans que la surface de plancher totale ne puisse excéder 500m².

Dans toutes les zones naturelles, le changement de destination des constructions existantes repérées :

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Le changement de destination des constructions existantes n'est possible que pour les bâtiments repérés au plan de zonage et à condition que ce changement soit à destination d'habitation, d'équipement, de bureau ou de commerce, et qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et que le niveau de viabilité de la zone soit suffisant.

Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Uniquement dans le secteur Na, à condition qu'il soit indispensable au fonctionnement des constructions existantes, l'aménagement des constructions à usage d'industrie ou d'artisanat existantes et une extension de 30% de la surface de plancher calculée à la date d'approbation de la première élaboration du P.L.U., y compris les dépendances.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage.

Uniquement dans le secteur Nb, les constructions à usage agricole, de commerce et d'entrepôt.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage.

Uniquement dans le secteur Nc, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement, les terrains de camping et leurs équipements.

Uniquement dans le secteur Ncn, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement, les aires naturelles de camping et leurs équipements conformes à la législation (voir glossaire)

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage.

Uniquement dans le secteur Ne, les terrains de sports ainsi que les installations liées à leur usage, les aires de jeux, la reconstruction à l'identique des équipements existants à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement proche.

Uniquement dans le secteur Ne' : les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.

La densité* de l'ensemble des constructions de l'unité foncière, existantes ou à créer, ne peut excéder 30%. Toutefois sur les unités foncières de moins de 1500m², un dépassement de ces 30% est autorisé, sans que la surface de plancher totale ne puisse excéder 500m².

Uniquement dans le secteur Nj, les abris de jardins dans la limite de 6 m2 par abri.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Uniquement dans le secteur Ng, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'environnement et que leur occupation soit compatible avec le caractère et le niveau de viabilité de la zone :

- l'extension des constructions à usage hôtelier - ainsi que les bureaux et les commerces s'ils sont directement liés à l'activité hôtelière- dans la limite de 20% de la surface de plancher calculée à la date d'approbation de la première élaboration du P.L.U. ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage.

Uniquement dans le secteur Nhc :

- les constructions à usage d'habitation, de bureau, à condition qu'elles soient implantées dans le périmètre d'implantation obligatoire déterminé au document graphique du règlement ;
- la réalisation de 40m² de dépendances au total,
- les piscines
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage.

Uniquement dans le secteur Nl, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'environnement :

- l'extension des constructions à usage d'équipement de loisirs, dans la limite de 30% de la surface de plancher calculée à la date d'approbation de la première élaboration du P.L.U.

Uniquement dans le secteur Nr,

a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
b. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
c. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
d. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m² de surface de plancher ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

e. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Uniquement dans le secteur Nx, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement aéroportuaire, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et/ou à destination de bureaux.

Sont également autorisés, les aménagements et constructions à destination agricole et ceux relatifs au développement des énergies renouvelables sous réserve de ne pas compromettre ou rendre plus difficile les activités aéroportuaires.

Uniquement dans le secteur Ngo : les aménagements paysagers et sportifs nécessaires à l'activité golfique du domaine du Mont Saint-Jean à St Gatien, et les constructions et installations nécessaires à la station d'épuration du domaine, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 - Accès et voiries

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et aux handicapés, indépendants des accès des véhicules. Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

En outre, **dans le secteur Ngo**, l'ensemble des voiries devra être réalisé dans un revêtement permettant le recueil et le traitement des eaux pluviales avant infiltration.

Dans le secteur Nh situé à La Rivière Saint Sauveur, en cas de division d'une propriété bâtie, l'accès existant devra assurer la desserte de l'unité foncière créée.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction produisant des eaux usées devra être raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque ce raccordement n'est pas possible, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

Uniquement en secteur Ngo :

Les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement spécifiques adaptés, conformes à la réglementation.

Eaux pluviales

Les rejets d'eau pluviale doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Uniquement en secteur Ngo : En l'absence de contraintes naturelles ou techniques particulières, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière en intégrant des techniques dites alternatives tel que le stockage ou l'infiltration, afin de favoriser une gestion des eau pluviales à la parcelle sans raccordement au réseau public.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau non infiltrée est rejeté dans le réseau public conformément à la réglementation en vigueur.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Les eaux issues des parkings et aires de circulation subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant recueil dans un bassin de stockage des eaux pluviales.

Article N 5 - Caractéristique des terrains

Non fixé.

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

Dans toutes les zones naturelles, à l'exception du secteur Ne' et de secteur Ngo :

Les constructions et installations seront implantées à l'alignement ou en recul minimum de 4m.

Dans le secteur Ne', les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics devront s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Dans le secteur Nhc, les constructions principales devront s'implanter dans le périmètre d'implantation obligatoire déterminé au document graphique.

En Nj, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 1 m.

Dans le secteur Ngo : il n'est pas fixé de règle

Dans toutes les zones naturelles :

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux doivent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ainsi que pour les voies désignées au SCoT, conformément à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Exception pour les extensions des constructions existantes, **dans toutes les zones naturelles** :

Des dispositions différentes que toutes celles ci-dessus peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

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

Dans toutes les zones naturelles, à l'exception des secteurs Nc et Ne' et du secteur Ngo :

MARGES DE RETRAIT

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives.

CONSTRUCTION SUR LIMITE SEPARATIVE

Sont toutefois admis sur toutes les limites séparatives :

- Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.
- Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum si le mur implanté sur la limite séparative est un mur pignon.

En Nc, les constructions et installations pourront être implantées en limite ou en retrait minimum de 3 mètres.

Dans le secteur Ne', les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics devront s'implanter en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Dans le secteur Nhc, les constructions principales devront s'implanter dans le périmètre d'implantation obligatoire déterminé au document graphique.

En Nj, les constructions et installations pourront être implantées en limite ou en retrait minimum de 1 mètre.

Dans le secteur Ngo : il n'est pas fixé de règle.

Dans toutes les zones naturelles :

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux devront être implantées en limite ou en retrait minimum de 0,50 mètre.

Exception pour les extensions des constructions existantes, dans toutes les zones naturelles :

Des dispositions différentes que toutes celles-ci-dessus peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

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

Pour les constructions à destination d'habitation :

- les annexes seront entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40m mesurée à compter des murs extérieurs de la construction principale d'habitation ;

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

- les abris seront entièrement implantés à l'intérieur d'une zone de 100m mesurée à compter des murs extérieurs de la construction principale d'habitation ;
- la piscine non couverte sera entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40m mesurée à compter des murs extérieurs de la construction principale d'habitation.

Pour toutes les autres constructions et installations :

Non fixé.

Article N 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- **Nc, Ne et Nr** : 10 % de la surface du secteur concerné.
- **Nj** : 10 % de la surface de chaque unité foncière.
- **Na, Nb, Ne', Nl, Ng et Nt** : 30% de la surface de chaque unité foncière.
- **Na' et Nhc** : l'emprise maximum de la construction délimitée au document graphique de règlement.
- **Nx** : 60% de la surface de chaque unité foncière.

Dans le secteur Ncn, les constructions seront conformes à la législation (voir glossaire)

Dans le secteur Ngo : la seule emprise au sol autorisée est celle nécessaire aux constructions liées à la station d'épuration du domaine.

Article N 10 - Hauteur maximum

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

Voir définition et précisions sur la hauteur dans le glossaire, au début du présent Règlement.

10.2 - LIMITATION DES HAUTEURS

Elle ne pourra excéder 11 mètres.

Elle est portée à 20 mètres **en Nb**.

Elle est limitée à 3,50 mètres **en Nc et Ncn**.

La hauteur des installations est limitée à 10 mètres **en Ne**.

La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 3 mètres **en Nj**.

Pour les constructions à destination d'habitation :

La hauteur des constructions principales d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 11 mètres au faîtage.

Les extensions des constructions principales d'habitation ne pourront présenter un nombre de niveaux, ni des hauteurs à l'égout du toit ou au faîtage, supérieurs à la construction principale. Toutefois, lorsque la construction principale possède des combles bas peu aménageables, un

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

dépassement d'1,50m de ces hauteurs est toléré, sous réserve que cela n'ait pas pour effet de créer un niveau supplémentaire par rapport à la construction principale.

La hauteur des annexes et des abris est limitée à 3,5m à l'égout et 5,5m au faîtage. Ces constructions sont limitées à un niveau en rez-de-chaussée et ne peuvent présenter d'étage.

10.3 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension mesurée dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée,
- les ouvrages techniques de faible dimension.

Article N 11 – Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage 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.

Modification ou extension de constructions repérées aux plans au titre de la loi Paysage

Les modifications ou extensions devront respecter :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Elles devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante.

Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant.

Pour les clôtures concernées (y compris grilles et porches), les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront maintenus.

Des dispositions plus permissives que celles ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Règles applicables aux secteurs Na et Nb

11.1 - PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de façade seront de couleur dominante sombre et mat. Ils pourront également présenter l'aspect du bois naturel non vernis.

Les couleurs plus vives seront toutefois autorisées dans les angles des constructions.

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

11.2 - CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- -soit d'un mur haut, lorsqu'il est le prolongement de la construction, réalisé en matériaux destinés à rester apparents ou recouvert d'un enduit teinté dans la masse ou peint dans des teintes proches de la tonalité générale des constructions avoisinantes,
- -soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive,
- -soit d'une haie vive en Nb.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,50 mètres.

11.3 - ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visible depuis l'espace public.

11.4 - DIVERS

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Règles applicables aux secteurs Nhc, Nl et Ng

11.5 - VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

11.6 - PAREMENTS EXTERIEURS

Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois…), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Les façades à colombages sont admises uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois… et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

11.7 - TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées pour :

- les croupes qui respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture ;
- les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ;
- les fenêtres de toit, les volumes de liaison construits ou de faible superficie, ainsi que les extensions mesurées, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale ;
- la réfection à l'identique d'une construction ne respectant pas les règles de toiture.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain soit de la tuile plate de petite module 17 x 27 environ soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 environ de teinte noir bleuté, soit du chaume.

Des aspects différents pourront toutefois être admis pour les réfections à l'identique ou en cas d'extension d'un bâtiment existant, ainsi que pour les équipements publics ou bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone.

L'éclairement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

11.8 - LES ANNEXES ET ABRIS

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent.

Les toitures à un pan, à plusieurs pans et les toits terrasse sont autorisés. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé.

Les abris devront présenter le grain et l'aspect du bois et ne comporter aucune fondation de type dalle, linéaire ou filante, à l'exclusion des plots de fondation des piliers ou poteaux nécessaires à la solidité de la construction.

11.9 - CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur.

11.10 - ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

11.11 - DIVERS

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Règles applicables au secteur Ngo

CLOTURES

Les clôtures sont autorisées uniquement en limite du domaine, ainsi qu'autour de la station d'épuration. Elles doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage. Seules les clôtures végétales sont autorisées, elles devront être composées d'essences locales et adaptées au réchauffement climatique. Elles pourront comporter un grillage à maille souple sur 2m de hauteur, intégré partout où c'est possible dans les lisières bocagères, pour éviter l'intrusion des sangliers tout en laissant passer la petite faune et favoriser ainsi les continuités écologiques.

A l'intérieur du domaine, la végétalisation devra être conforme aux types figurant sur le schéma n°2 de l'OAP : talus et fossés entre les villas, haies bocagères, boisements et alignements d'arbres encadrant les constructions. Cette végétalisation mettra en œuvre une palette végétale issue de la flore caractéristique de Normandie et adaptées au réchauffement climatique.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Règles applicables au secteur Nj

Les murs et façades des constructions présenteront l'aspect et le grain du bois naturel.

Elles pourront être peintes.

Article N 12 - Stationnement

12.1 - PRINCIPES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
- Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :
  - longueur : 5 mètres
  - largeur : 2,30 mètres

En outre, **en secteur Ngo**, les emplacements de stationnement en extérieur, qu'il s'agisse de stationnement groupé ou de stationnement individuel, doivent être réalisés dans des matériaux perméables afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être aménagé une place de stationnement par 60m2 de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Ces normes s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement à réaliser correspond aux besoins du projet. Il appartient au porteur de projet de justifier de ses besoins en termes de stationnement, qu'il s'agisse de l'accueil des clients ou usagers, que des nécessités liées au stationnement des véhicules du personnel. Le tableau ci-dessous est donné à titre indicatif.

Destination et nature de la construction	**Nombre de place imposé**
Commerce	1 place par 40m2 de surface de plancher (au-delà de 200m2)

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Équipement	1 place pour 50m2 de surface de plancher
Restaurant	1 place pour 10m2 de salle de restaurant
Bureaux	1 place par 40m2 de surface de plancher

Dans le secteur Ngo : il n'est pas fixé de règle pour la station d'épuration.

12.3 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, ou de changement de destination ou d'affectation de tout ou partie d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les

travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

12.4 - EXEMPTION EN CAS D'IMPOSSIBILITE TECHNIQUE

En cas d'impossibilité technique, le projet pourra être exempté de tout ou partie des règles de stationnement ci-avant. Il appartient au porteur de projet de justifier précisément de cette impossibilité technique, au regard des caractéristiques de la parcelle, du terrain, de l'accès, des constructions existantes, du site ou de son environnement.

En cas d'exemption, une solution intermédiaire pourra lui être demandée, comme l'aménagement des places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à proximité, l'acquisition de ces places dans un parc privé, ou l'obtention d'une concession dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant aux plans de zonages sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits.

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable. Toutefois, les travaux de régénération des baliveaux des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

Leur destruction est interdite.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Ngo :

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales et adaptées au réchauffement climatique.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.

Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe du présent Règlement, sont interdites.

A l'exception du secteur Nx, une superficie minimum de 70% du terrain sera traitée en pleine-terre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Dispositions applicables aux unités foncières où une construction principale d'habitation est existante

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale.

Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m² de terrain, avec au minimum un arbre.

Dans le secteur Ngo :

Le réaménagement paysager, la reconquête du bocage normand et la restructuration complète du golf de St Gatien ambitionnées pour le projet devront être réalisés dans le respect des principes affichés dans l'OAP : talus et fossés, haies bocagères, boisements, alignements d'arbres, vergers, clairières, prairies fauchées... Cette végétalisation mettra en œuvre une palette végétale issue de la flore caractéristique de Normandie et adaptée au réchauffement climatique.

Les haies bocagères existantes figurant sur le schéma seront préservées.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies.