

Modification simplifiée n°2 du **Plan Local d'Urbanisme** des **Moitiers d'Allonne**

Règlement écrit après

Dossier d'approbation

Modification simplifiée n°2 approuvée le 12 décembre 2024 par le Conseil Communautaire	
--	--

Département de la Manche

Commune :

Les Moitiers-d'Allonne



*Modification simplifiée n°2 du Plan Local
d'Urbanisme*

Règlement littéral

Vu pour être annexé à la délibération du 12 décembre 2024

Maître d'ouvrage
Commune :
Les Moitiers-d'Allonne

Les Deux Eglises
50270 Les Moitiers-d'Allonne

Bureau d'études
Planis

210 rue Alexis de
Tocqueville
50000
Saint-Lô

Sommaire

Chapitre 1 :	Dispositions générales
Chapitre 2 :	Dispositions applicables aux zones UB
Chapitre 3 :	Dispositions applicables aux zones UC
Chapitre 4 :	Dispositions applicables aux zones UH
Chapitre 5 :	Dispositions applicables aux zones UX
Chapitre 6 :	Dispositions applicables aux zones 1AU
Chapitre 7 :	Dispositions applicables aux zones 1AUt
Chapitre 8 :	Dispositions applicables aux zones 1AUx
Chapitre 9 :	Dispositions applicables aux zones A
Chapitre 10 :	Dispositions applicables aux zones 1N
Chapitre 11 :	Dispositions applicables aux zones 2N

Dispositions générales

Chapitre 1 : Dispositions générales

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'urbanisme .

Article 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune des Moitiers-d'Allonne, tel que précisé sur les documents graphiques.

Article 2 : Champ d'application matériel du règlement

Le plan local d'urbanisme gère l'affectation des espaces et les modalités de leur occupation. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, quelle soit ou non assujettie à autorisation ou à déclaration, que cette autorisation ou cette déclaration soit exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation (Code Minier, Code Forestier, Code Rural, installations classées, etc.)

Article 3 : Cumul des réglementations d'urbanisme

Demeurent opposables aux autorisations d'occuper le sol, nonobstant les dispositions du présent règlement :

1) Les règles générales d'urbanisme :

- Les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme, visées à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme.
- Les articles du Code de l'urbanisme restant applicables nonobstant les dispositions de ce PLU.
- Les règles d'urbanisme contenues dans les lotissements non devenus caducs en application des dispositions de l'article L.315- 4 du code de l'urbanisme :

2) Les servitudes d'utilité publique dont la liste est précisée en annexe au présent document.

3) S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique.

4) Informations importantes

- L'exercice de certaines activités, certaines constructions, opérations ou installations demeure subordonné à une ou plusieurs déclarations, autorisations ou modalités en application de lois et règlements spécifiques et indépendants du droit de l'urbanisme.
- Protection du patrimoine : conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement, toute découverte fortuite, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Basse Normandie (Service Régional de l'Archéologie 13, bis

rue Saint-Ouen 14052 Caen Cedex), soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

Article 4 : Division du territoire en zones

Le présent règlement comporte :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières à chaque zone précisant l'affectation prépondérante de ces zones et les modalités de leur occupation.

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

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-23.
- Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Article 5 : Affectation des zones

L'affectation des zones et les activités, constructions ou installations qui y sont soit autorisées, soit interdites sont précisées dans le règlement particulier y afférent.

Pour la lecture des articles 1 et 2 des règlements spécifiques à chaque zone, les principes suivants sont adoptés, sous réserve de l'application des dispositions particulières du présent chapitre et sans préjudice de l'application des règles générales rappelées au chapitre 1 du présent titre.

- Dans les zones urbaines, toute activité, construction, ou installation qui n'est pas explicitement interdite est autorisée.
- Dans les zones à urbaniser, agricoles et naturelles : toute activité, construction ou installation qui n'est pas explicitement autorisée est interdite.

Article 6 : Dispositions applicables aux utilisations du sol existantes et incompatibles avec l'affectation des zones

L'extension des activités, constructions ou installations incompatibles avec l'affectation des zones, existantes à la date de référence, est interdite, à moins qu'il n'existe aucune zone qui, par nature, soit destinée à l'accueil des activités, constructions ou installations concernées.

Toutefois, des extensions mesurées pourront être autorisées sauf disposition contraire du règlement spécifique de la zone. On entend par extension mesurée, l'augmentation du volume du bâtiment ou la construction d'un bâtiment annexe sur l'îlot de propriété. Le caractère mesuré de l'extension sera analysé au regard de la vocation de la zone et de l'atteinte aux intérêts protégés.

On retiendra notamment :

- le critère d'augmentation des nuisances pour les activités préexistantes en zone urbaine à vocation d'habitat ;
- la nécessité de soustraire de nouveaux terrains à l'activité agricole en zone A par rapport à la situation existante à la date de référence ;
- l'effet de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan en zone d'urbanisation future;
- le quantitatif et le qualitatif de l'extension dans les zones de protection des sites.
- le caractère mesuré sera apprécié par rapport à l'existant à la date de référence.

Article 7 : Effets des emplacements réservés

Sous réserve qu'il ne conduise, par son étendue, à dénaturer la vocation de la zone dans laquelle il est créé, l'emplacement réservé vaudra disposition particulière d'utiliser le sol aux fins prévues par la réserve.

Cette disposition n'est pas applicable si l'objet de la réserve est trop général pour que ses conséquences aient pu être normalement appréciées lors de l'enquête publique (ex. : une réserve pour équipement public qui ne préciserait ni la nature, ni la consistance de l'équipement prévu).

Article 8 : Constructions à caractère exceptionnel

Sont visés par cette disposition les ouvrages publics ou d'intérêt collectif qui, par nature, ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et dont la construction n'a pas à faire l'objet d'une enquête publique.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, y compris les locaux dont la proximité immédiate est rendue nécessaire pour la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant les conditions ci-dessus peuvent être autorisés dans toutes les zones. Il pourra ne pas être tenu compte des règles d'implantation et de densité qui rendraient l'opération techniquement impossible.

Article 9 : Réhabilitation des constructions vétustes

Sous réserve que le principe de réhabilitation soit autorisé dans la zone, une construction est considérée comme vétuste si son état de dégradation demeure insuffisant pour qu'elle soit considérée comme une ruine. Notamment, les murs extérieurs, y compris les pointes de pignon, devront avoir été intégralement conservés et leur état de solidité devra être suffisant pour ne pas s'écrouler en cours de travaux à peine de déchéance.

La réhabilitation de ces constructions pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet de rendre l'immeuble moins conforme aux dispositions des articles 5 à 13 du règlement afférent à la zone dans laquelle il est situé.

Cette disposition ne s'applique pas au changement de destination de l'immeuble dont l'autorisation demeure régie par le règlement particulier de la zone d'implantation.

Article 10 : Constructions détruites par sinistre

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée si cette construction n'est pas moins conforme aux dispositions des articles 5 à 13 du règlement de la zone d'implantation et si cette reconstruction intervient dans les deux ans de la survenance du sinistre. En cas de dépassement de la densité fixée à l'article 14 du règlement de la zone d'implantation du bâtiment sinistré ou en l'absence de gestion de la densité, la surface hors œuvre nette de l'immeuble reconstruit ne pourra excéder la surface hors œuvre nette de l'immeuble sinistré à moins qu'une hauteur supérieure, exigée pour une meilleure insertion dans les constructions existantes, ne conduise à une densité supérieure.

N'est pas considéré comme sinistre pour l'application du présent article, la destruction accidentelle en cours de travaux d'un bâtiment visé à l'article 5 ci-dessus.

Article 11 : Effets d'un changement de destination

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

Article 12 : Adaptations mineures

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme, dispose que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Il est rappelé :

- le principe de non-cumul d'adaptations mineures à plusieurs règles ;
- le principe de non-cumul du bénéfice d'une règle particulière et d'une adaptation mineure à cette règle. Une règle particulière est une règle qui a pour effet d'assouplir le principe lorsque certaines conditions sont réunies.

Article 13 : Date de référence

La date de référence éventuellement visée par les différentes règles du présent document est la date d'approbation de la révision du plan local d'urbanisme applicable sur le territoire communal.



Chapitre 2 : Règlement applicable à la zone UB

Caractéristiques générales

La zone UB correspond au centre-bourg traditionnel des Moitiers-d'Allonne ainsi qu'au pôle aggloméré du village de Hattainville. Elle se caractérise principalement par la continuité du bâti à l'alignement. Cette continuité doit être préservée, même lorsque la construction est implantée en retrait par rapport à l'alignement, soit par des murs ou murets accompagnés de haies, soit par des clôtures maçonnées.

Elle a vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations du sol suivantes sont interdites :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- La construction de bâtiments agricoles nouveaux.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois et l'implantation d'habitation légères de loisirs
- Les exhaussements et affouillements du sol autres que ceux mentionnés à l'article UB 2.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sous réserve de ne pas être générateur de nuisances importantes :

- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions à usage d'activités, de services, de commerces et d'équipements publics.
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des constructions.

Article UB 3 : Accès et voirie

Accès :

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Voirie

- Les voies en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

Assainissement des eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.
- En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être munie d'un dispositif d'assainissement répondant aux exigences sanitaires en vigueur
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Assainissement des eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

Autres réseaux

- Dans les groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge de l'aménageur.
- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.
- Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

Article UB 5 : Superficie minimale des terrains

Néant

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions principales devront être implantées à l'alignement des voies.
- Un retrait par rapport à l'alignement pourra toutefois être autorisé, si la propriété est suffisamment large et close en façade, d'une hauteur suffisante pour assurer l'aspect de continuité de l'alignement sur rue.

- S'il existe un alignement dominant des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

- L'implantation des constructions en limites séparatives est autorisée.
- Si les constructions ne joignent pas les limites séparatives, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance égale à 3 m.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

Article UB 9 : Emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé.

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet et le point le plus haut de la construction.
- La hauteur de toute construction ne peut excéder 12 m.
- Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, murs-pignons, etc.

Article UB 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à 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.

Généralités

- Les constructions devront être adaptées au terrain. Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0,80 m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.
- Le rythme des façades, dans les secteurs plus agglomérés, doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins.

Volumétrie

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles seront composées d'un volume principal présent et lisible, nettement rectangulaire dans le sens du faîtage et éventuellement de volumes secondaires plus bas.

Toitures

Les toitures présenteront un aspect traditionnel général de la Côte des Isles. Elles devront en outre, s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, notamment en termes de lignes horizontales et de

rythmes de percement. La toiture des volumes principaux devra être composée, dans la mesure du possible, de deux versants dont la pente sera comprise entre 40 et 45°. Une pente unique ou une toiture terrasse pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires.

Ouvertures et ouvrages en saillie

Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci et conformes à l'usage dominant du quartier concerné.

- Ouvertures dans la toiture : Elles devront notamment être implantées dans la moitié inférieure du versant et n'affecter qu'une part limitée de la superficie de la toiture. Leur proportion sera nettement verticale.
- Les souches de cheminées seront de préférence placées dans l'axe du faîtage.
- Percements : Ils seront de proportion nettement verticale.

Matériaux apparents et couleurs des toitures

Le matériau utilisé devra présenter une qualité suffisante de nature à s'harmoniser avec les constructions avoisinantes et à s'intégrer parfaitement dans le site et les paysages.

Matériaux apparents et couleurs des façades et pignons :

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en moellons du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, soit en matériaux de bardage s'intégrant bien (type bois, panneaux stratifiés), à l'exclusion de toute couleur vive (proposition de teintes «naturelles», éviter les teintes saturées et le blanc) .

Clôtures

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Extension de bâtiments existants et constructions annexes

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

Réhabilitation

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région.

Ils devront conserver et mettre en valeur la qualité architecturale spécifique des bâtiments, et notamment les ouvertures, les matériaux, l'aspect extérieur des façades et pignons.

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs

Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

Article UB 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, à l'exception du stationnement lié aux équipements publics et dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Article UB 13 : Espaces libres et plantations

Obligation de planter

- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Cet article n'est pas réglementé.



Chapitre 3 : Règlement applicable à la zone UC

Caractéristiques générales

La zone UC correspond aux secteurs d'extension des zones agglomérées du centre-bourg et du village de Hattainville. Ces zones se caractérisent par une densité relativement plus modérée. Elle a vocation à accueillir principalement les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, pouvant être admises immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations du sol suivantes sont interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- La construction de bâtiments agricoles nouveaux.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitation légères de loisirs plus de trois mois par an, consécutivement ou non.
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UC 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises, sous réserve de ne pas être générateur de nuisances importantes et d'intégration dans le paysage urbain ou naturel :

- Les constructions à usage de services ou commerces de proximité, ainsi que les petites activités artisanales.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des constructions.

Article UC 3 : Accès et voirie

Accès :

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Voirie

- Les voies en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Article UC 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

Assainissement des eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.
- En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être munie d'un dispositif d'assainissement répondant aux exigences sanitaires en vigueur.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Assainissement des eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

Autres réseaux

- Dans les groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge de l'aménageur.
- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.
- Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

Article UC 5 : Superficie minimale des terrains

Néant

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions devront être implantées à 5 m minimum de l'alignement des voies.
- S'il existe un alignement dominant des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante, sous réserve de ne pas s'implanter en direction de la voie.

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

- Si les constructions ne joignent pas les limites séparatives, les façades latérales doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

Article UC 9 : Emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé.

Article UC 10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet et le point le plus haut de la construction.
- La hauteur de toute construction ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout du toit.
- Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, murs-pignons, etc.

Article UC 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à 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.

Généralités

Les constructions devront être adaptées au terrain. Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0,40 m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

Volumétrie

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume.

Toitures

La pente des toits doit être inférieure ou égale à 45°

Matériaux apparents et couleurs des façades et pignons :

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en moellons du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, soit en matériaux de bardage s'intégrant bien (type bois, panneaux stratifiés, ...), à l'exclusion de toute couleur vive (proposition de teintes «naturelles», éviter les teintes saturées et le blanc) .

Clôtures

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Sont autorisées de préférence :

- Les murs de pierres sèches ;
- Les murs en maçonnerie de pierres locales apparentes ;
- Les grillages masqués par une haie vive.

Les maçonneries seront réalisées soit en moellons du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.

La hauteur des murets ne doit pas excéder 1,20 mètres par rapport au niveau du sol avant travaux.

Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

Article UC 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, à l'exception du stationnement lié aux équipements publics et dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. Dans le cas de la création de parking nécessaires au bon fonctionnement d'activités, commerces ou services, le pétitionnaire devra proposer des solutions de mutualisation du stationnement, notamment avec les équipements publics. Les places de parking créées veilleront à limiter l'imperméabilisation des sols.

Article UC 13 : Espaces libres et plantations

Obligation de planter

- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

Article UC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Cet article n'est pas réglementé.



Chapitre 4 : Règlement applicable à la zone UH

Caractéristiques générales

La zone UH est une zone urbaine généralement peu équipée dans laquelle il n'est prévu ni création, ni renforcement des réseaux et appelée à conserver un caractère rural. Elle concerne l'extension de certains villages ou hameaux dont la vocation principale est l'habitat regroupé autour du bâti existant.

Article UH 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupation et utilisations du sol non expressément visées à l'article UH2, et notamment :

- Les lotissements, au sens de l'article R.315-1 du code de l'urbanisme ou tout forme juridique de division de terrain qui viendrait à s'y substituer, ainsi que les groupes d'habitations.
- Toutes activités et ateliers soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à vocation commerciale ou industrielle et les activités artisanales incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitation légères de loisirs plus de trois mois par an, consécutivement ou non.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les installations et travaux divers sauf les affouillements et exhaussements nécessités par la construction des bâtiments ou leurs dépendances.

Article UH 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis, dans le respect des sites et des paysages et sous réserve de respecter la morphologie urbaine dominante des villages et hameaux, et de s'harmoniser avec la qualité architectural, l'aspect extérieur et la mise en œuvre des matériaux du bâti traditionnel :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes contiguës ou non.
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour transformation en habitat.
- Les petites activités artisanales, sous réserve de ne pas générer des nuisances à l'égard notamment de l'environnement et de l'habitat.

Article UH 3 : Accès et voirie

Accès :

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Voirie

- Les voies en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Article UH 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

Assainissement des eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.
- En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être munie d'un dispositif d'assainissement répondant aux exigences sanitaires en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

Autres réseaux

- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

Article UH 5 : Superficie minimale des terrains

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

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

- Les constructions principales devront être implantées à l'alignement des voies.
- Un retrait par rapport à l'alignement pourra toutefois être autorisé, si la propriété est suffisamment large et close en façade, d'une hauteur suffisante pour assurer l'aspect de continuité de l'alignement sur rue.
- S'il existe un alignement dominant des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

Article UH 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions pourront être implantées en limite séparative. Si une fraction de la façade du bâtiment n'est pas implantée en limite, la distance comptée horizontalement de tout point de cette partie de façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

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

Cet article n'est pas réglementé.

Article UH 9 : Emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé.

Article UH 10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur d'un bâtiment est calculée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux. Elle est exprimée en niveaux, elle ne devra pas excéder R+1+C.
- Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, etc.

Article UH 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à 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.

Généralités

Les constructions devront être adaptées au terrain. Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0,80 m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

Le rythme des façades, dans les secteurs plus agglomérés, doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins.

Volumétrie

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles seront composées d'un volume principal présent et lisible, nettement rectangulaire dans le sens du faîtage et éventuellement de volumes secondaires plus bas.

Toitures

Les toitures présenteront un aspect traditionnel général de la Côte des Isles. Elles devront en outre, s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, notamment en termes de lignes horizontales et de rythmes de percement. La toiture des volumes principaux devra être composée, dans la mesure du possible, de deux versants dont la pente sera comprise entre 40 et 45°. Une pente unique ou une toiture terrasse pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires.

Ouvertures et ouvrages en saillie

Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci et conformes à l'usage dominant du quartier concerné.

- Ouvertures dans la toiture : Elles devront notamment être implantées dans la moitié inférieure du versant et n'affecter qu'une part limitée de la superficie de la toiture. Leur proportion sera nettement verticale.

- Les souches de cheminées seront de préférence placées dans l'axe du faîtage.
- Percements : Ils seront de proportion nettement verticale.

Matériaux apparents et couleurs des toitures

Le matériau utilisé devra présenter une qualité suffisante de nature à s'harmoniser avec les constructions avoisinantes et à s'intégrer parfaitement dans le site et les paysages.

Matériaux apparents et couleurs des façades et pignons

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en moellons du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, soit en matériaux de bardage s'intégrant bien (type bois, panneaux stratifiés), à l'exclusion de toute couleur vive (proposition de teintes «naturelles», éviter les teintes saturées et le blanc) .

Clôtures

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Extension de bâtiments existants et constructions annexes

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

Réhabilitation

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région.

Ils devront conserver et mettre en valeur la qualité architecturale spécifique des bâtiments, et notamment les ouvertures, les matériaux et leur mise en œuvre, l'aspect extérieur des façades et pignons.

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs

Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

Article UH 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

En cas d'extension de constructions, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalents.

Article UH 13 : Espaces libres et plantations

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

Sauvegarde des plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Article UH 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone (C.O.S.).



Chapitre 5 : Règlement applicable à la zone UX

Caractéristiques générales

La zone UX correspond à la zone d'activités qui regroupe les établissements artisanaux, commerciaux et les petites industries ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

Les établissements industriels lourds peuvent être admis sous réserve d'un niveau d'équipement adapté et de respecter des critères d'environnement spécifiques.

Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupation et utilisations du sol non expressément visées à l'article UX2, et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UX 2.
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article UX 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions à usage : d'artisanat, de commerce et d'industrie ; de bureaux et de services ; d'entrepôts ; de stationnement ; les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités.
- Les lotissements à usage artisanal, industriel ou commercial.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone.
- Les installations et travaux divers, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.

Article UX 3 : Accès et voirie

Accès

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Voirie

Les voies en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Article UX 4 : Desserte par les réseaux

Les émissions de fumées, poussières, gaz, odeurs et autres productions analogues susceptibles de nuire au voisinage sont strictement interdites, ainsi que les bruits accentués et persistants. Les déchets solides ou liquides de la production industrielle devront faire l'objet de traitements appropriés afin de leur ôter tout caractère de danger ou d'insalubrité et être ensuite évacués par les soins et sous la responsabilité du producteur. Ils ne devront en aucun cas être évacués avec les ordures ménagères.

Alimentation en eau potable

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

Assainissement des eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.
- En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être munie d'un dispositif d'assainissement répondant aux exigences sanitaires en vigueur
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire. Il est interdit de rejeter à l'égout les eaux de pollutions ou d'acidité anormales. Il appartiendra à chaque artisan de prendre toutes dispositions pour leurs neutralisation.

Assainissement des eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

Autres réseaux

- Dans les lotissements, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge de l'aménageur.
- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.
- Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

Article UX 5 : Superficie minimale des terrains

Néant

Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de reculement éventuellement indiqués sur les documents graphiques.
- A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions seront implantées à 5 m minimum de l'alignement des voies.
- Cependant peuvent être implantés, sur la marge de reculement, des bâtiments techniques de faible emprise tels que : poste transformateur, local d'accueil.

Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

- Les bâtiments seront implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres.
- Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

Article UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

Article UX 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Article UX 10 : Hauteur maximale des constructions

Sans préjudice des limitations découlant de l'application des articles UX6 et UX7, la hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder 12 m, à l'exception des ouvrages techniques ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction.

Article UX 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à 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.

Aspect des bâtiments

- La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires doivent être plus nobles que pour le reste de la construction.
- Des bandeaux doivent être réalisés sur toute la périphérie du bâtiment pour en assurer l'unité.
- Les façades du volume principal doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces et les matériaux sont choisis parmi ceux vieillissant bien.
- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (peinture mate), le blanc est interdit.

Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues et éventuellement d'un grillage. Ce grillage ou treillis pourra être supprimé chaque fois que les difficultés de gardiennage et de surveillance sont résolues, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.
- Les clôtures doivent être implantées sur la limite séparative des lots.
- Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements. Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

Article UX 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Article UX 13 : Espaces libres et plantations

Obligation de planter

- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.
- Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement.
- Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés
- Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbre ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants.
- Il doit être aménagé un espace vert d'au moins 10 % de la superficie totale de la parcelle. Dans le cas d'un lotissement, cette règle s'appliquera sur la superficie totale du lotissement.
- Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.
- Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie doivent être plantés et traités en espaces verts.
- Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies.
- En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.
- Les talus situés en limite séparative seront conservés.

Article UX 14 : Coefficient d'occupation du sol

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles précédents.



Chapitre 6 : Règlement applicable à la zone 1AU

Caractéristiques générales

La zone 1AU est une zone réservée à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensembles, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. Y sont admises sous certaines conditions les constructions et les opérations à vocation d'habitation, service et commerce de proximité, liées aux besoins de l'habitat, ainsi que les équipements publics et privés correspondants. En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure. L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant, répondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement et conformément aux prescriptions et schémas de développement figurant dans le projet d'aménagement et de développement durable du PLU. Un indice c peut être lié à certaines zones, il indique que les constructions et opérations futures devront être desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 1AU2 :

- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et utilisations du sol admises sous réserve de respecter les dispositions prévues par le schéma d'aménagement d'ensemble de la zone :

- Les aménagements, les extensions mesurées des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à ceux-ci sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- Les équipements d'infrastructure.
- Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés.
- Les équipements, services et commerces de proximité s'ils s'inscrivent dans une opération à vocation d'habitat.
- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve qu'elle respecte un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, suivant les dispositions du présent règlement et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qu'elle comprenne une superficie minimum de 5000 m² et 3 lots minimum, à moins qu'elle ne porte sur la superficie restante de la zone ; et que l'aménageur prenne en charge les travaux d'aménagement.
- Les constructions ou aménagements ayant fait l'objet d'une inscription en emplacement réservé.

Article 1AU 3 : Accès et voirie

Accès

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Voirie

- Les voies en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

Assainissement des eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée en l'absence de desserte du terrain par un réseau public d'assainissement adapté au volume et à la nature des effluents rejetés.
- En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome pourra être autorisé si les caractéristiques techniques et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

Autres réseaux

- Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

Article 1AU 5 : Superficie minimale des terrains

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

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

En dehors des cas où la limite d'implantation des constructions est figurée au plan par une ligne tiretée, les constructions seront implantées en retrait de 6 mètres minimum à compter de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions pourront être implantées en limite séparative. Si une fraction de la façade du bâtiment n'est pas implantée en limite, la distance comptée horizontalement de tout point de cette partie de façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

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

Cet article n'est pas réglementé

Article 1AU 9 : Emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé

Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'un bâtiment est calculée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux. La hauteur des constructions à l'égout du toit ne devra pas excéder 6 m.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à 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.

Généralités

Les constructions devront être adaptées au terrain. Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0,40 m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

Volumétrie

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume.

Toitures

La pente des toits doit être inférieure ou égale à 45°

Matériaux apparents et couleurs des façades et pignons

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en moellons du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, soit en matériaux de bardage s'intégrant bien (type bois ou aspect bois), à l'exclusion de toute couleur vive (proposition de teintes «naturelles», éviter les teintes saturées et le blanc) .

Clôtures :

Les clôtures maçonnées sont interdites. Les haies sont composées d'essences locales adaptées au littoral, ou d'eleagnus.

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs

Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

Article 1AU 12 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.
- Il sera exigé notamment deux places de stationnement par logement individuel, aménagées sur la propriété. Une place de stationnement correspond aux dimensions de 6 m x 3 m.
- En cas d'extension de constructions, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalents.

Article 1AU 13 : Espaces libres et plantations

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

Sauvegarde des plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Cet article n'est pas réglementé.



Chapitre 7 : Règlement applicable à la zone 1AUt

Caractéristiques générales

La zone 1AUt est une zone non équipée réservée à l'urbanisation future à vocation culturelle et touristique, ainsi qu'à l'hébergement léger de loisirs.

Article 1AUt 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 1AUt 2 :

- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article 1AUt 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et utilisations du sol admises sous réserve de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, suivant les dispositions du présent règlement et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- Les constructions et équipements à vocation culturelle et de loisirs ;
- Les constructions à vocation d'hébergement touristique et de loisirs ;
- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve qu'elle respecte un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, suivant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ; et que l'aménageur prenne en charge les travaux d'aménagement
- Les constructions ou aménagements ayant fait l'objet d'une inscription en emplacement réservé ;
- Les équipements d'infrastructure ;

Article 1AUt 3 : Accès et voirie

Accès

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Voirie

Les voies en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Article 1AUt 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

Assainissement des eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée en l'absence de desserte du terrain par un réseau public d'assainissement adapté au volume et à la nature des effluents rejetés.
- En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome pourra être autorisé si les caractéristiques techniques et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

Autres réseaux

- Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

Article 1AUt 5 : Superficie minimale des terrains

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 1AUt 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des cas où la limite d'implantation des constructions est figurée au plan par une ligne tiretée, les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres minimum à compter de l'alignement des voies.

Article 1AUt 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions pourront être implantées en limite séparative. Si une fraction de la façade du bâtiment n'est pas implantée en limite, la distance comptée horizontalement de tout point de cette partie de façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

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

Cet article n'est pas réglementé.

Article 1AUt 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 20% de la totalité de la superficie de la zone.

Article 1AUt 10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur d'un bâtiment est calculée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux.
- La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 m au point le plus haut .
- Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, etc.

Article 1AUt 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à 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.

Matériaux

La réalisation du bâtiment fera appel de préférence à la mise en œuvre du bois et du verre.

Toitures

La pente des toitures sera faible de préférence, pour éviter un impact trop important dans le paysage.

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

Article 1AUt 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Article 1AUt 13 : Espaces libres et plantations

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

Sauvegarde des plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Article 1AUt 14 : Coefficient d'occupation du sol

Cet article n'est pas réglementé.



Chapitre 8 : Règlement applicable à la zone 1AUx

Caractéristiques générales

La zone 1AUx est une zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future sous forme d'activités. Le second indice c, indique que les constructions à réaliser devront obligatoirement être desservies par un réseau d'assainissement collectif. En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Article 1AUx 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 1AUx 2 :

- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinés à la vente.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 1AUx 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis, sous réserve d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone sous forme d'opération d'ensemble ou bien réalisée par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics primaires, dans le respect des présentes dispositions réglementaires et des orientations ou prescriptions du PADD :

- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure ;
- Les aires de stationnement, liées aux constructions projetées ;
- Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble approuvée et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés ;
- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve qu'elle respecte un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone ; qu'elle porte sur une superficie minimale de 5 000 m² ou sur la superficie restante de la zone ; et que l'aménageur prenne en charge les travaux d'aménagement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées avec le bâtiment à usage professionnel.

Article 1AUx 3 : Accès et voirie

Accès :

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Voirie

- Les voies en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Article 1AUx 4 : Desserte par les réseaux

Les émissions de fumées, poussières, gaz, odeurs et autres productions analogues susceptibles de nuire au voisinage sont strictement interdites, ainsi que les bruits accentués et persistants. Les déchets solides ou liquides de la production industrielle devront faire l'objet de traitements appropriés afin de leur ôter tout caractère de danger ou d'insalubrité et être ensuite évacués par les soins et sous la responsabilité du producteur. Ils ne devront en aucun cas être évacués avec les ordures ménagères.

Alimentation en eau potable

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

Assainissement des eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.
- En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être munie d'un dispositif d'assainissement répondant aux exigences sanitaires en vigueur
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire. Il est interdit de rejeter à l'égout les eaux de pollutions ou d'acidité anormales. Il appartiendra à chaque artisan de prendre toutes dispositions pour leurs neutralisation.

Assainissement des eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

Autres réseaux

- Dans les lotissements, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge de l'aménageur.
- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.
- Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

Article 1AUx 5 : Superficie minimale des terrains

Néant

Article 1AUx 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de reculement éventuellement indiqués sur les documents graphiques.
- A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions seront implantées à 5 m minimum de l'alignement des voies.
- Cependant peuvent être implantés, sur la marge de reculement, des bâtiments techniques de faible emprise tels que : poste transformateur, local d'accueil.

Article 1AUx 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

- Les bâtiments seront implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres.
- Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

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

Cet article n'est pas réglementé.

Article 1AUx 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Article 1AUx 10 : Hauteur maximale des constructions

Sans préjudice des limitations découlant de l'application des articles UX6 et UX7, la hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder 12 m, à l'exception des ouvrages techniques ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction.

Article 1AUx 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à 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.

Aspect des bâtiments

- La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires doivent être plus nobles que pour le reste de la construction.
- Des bandeaux doivent être réalisés sur toute la périphérie du bâtiment pour en assurer l'unité.
- Les façades du volume principal doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces et les matériaux sont choisis parmi ceux vieillissant bien.

- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (peinture mate), le blanc est interdit.

Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues et éventuellement d'un grillage. Ce grillage ou treillis pourra être supprimé chaque fois que les difficultés de gardiennage et de surveillance sont résolues, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.
- Les clôtures doivent être implantées sur la limite séparative des lots.
- Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements. Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

Article 1AUx 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Article 1AUx 13 : Espaces libres et plantations

Obligation de planter:

- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.
- Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement.
- Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés
- Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbre ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants.
- Il doit être aménagé un espace vert d'au moins 10 % de la superficie totale de la parcelle. Dans le cas d'un lotissement, cette règle s'appliquera sur la superficie totale du lotissement.
- Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.
- Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie doivent être plantés et traités en espaces verts.
- Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies.
- En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.
- Les talus situés en limite séparative seront conservés.

Article 1AUx 14 : Coefficient d'occupation du sol

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles précédents.



Chapitre 9 : Règlement applicable à la zone A

Caractéristiques générales

La zone A est une zone de protection des secteurs de la commune qui présentent un potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ne sont autorisées, dans cette zone, que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article A 2, ainsi que les affouillements et exhaussements du sols liés et nécessaires à ces occupations et utilisations du sols autorisées dans la zone ;

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous réserve de ne pas porter préjudice au développement de l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à l'environnement :

Constructions :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole, dès lors qu'elles en demeurent l'accessoire (*diversification de l'activité liée au tourisme rural : camping à la ferme, gîtes ruraux, ... ainsi que l'activité de vente de produits issus de l'exploitation*) ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles ;

Réhabilitation et restauration :

- La réhabilitation et le changement d'affectation des constructions de caractère, représentatives du patrimoine bâti ancien, en pierre ou en terre, sous réserve d'être lié et nécessaire à l'exploitation agricole ou son prolongement ; que les murs extérieurs et la toiture soient en bon état et que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant ;
- La restauration et l'aménagement des habitations existantes ainsi que leur extension nécessaire à l'amélioration de l'habitat dès lors que cela est lié et nécessaire à l'exploitation agricole, dans la limite de 250 m² de SHON ; dans cette limite, les extensions, surélévations de constructions, ou constructions de bâtiments annexes ne pourront excéder 100 m² de SHOB (Cf. les définitions au début du règlement).
- La restauration et l'aménagement de bâtiments ainsi que le changement de destination, sous réserve que cet aménagement soit nécessaire à l'exploitation agricole ou son prolongement et qu'il soit réalisé dans le volume et les emprises du bâtiment existant ;

Activité touristique :

- Les activités d'accueil touristique à caractère rural exclusivement, telles que le camping à la ferme, le caravanage à la ferme, les gîtes ruraux, ... sous réserve que ces activités soient directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire ;

Installations classées :

- Les installations classées liées à l'exploitation agricole ;

- Les installations classées nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui n'ont pu trouver place dans une autre zone du reste du territoire ;

Modes particuliers d'utilisation du sol :

- Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications...) ;
- Les affouillements et exhaussements du sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone ;
- Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

Article A 3 : Accès et voirie

Accès

- Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Voirie

- Les voies et cheminements figurant dans le plan départemental de randonnée, et indiqués au plan de zonage, sont à conserver ou doivent respecter les dispositions prévues à l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 9 Janvier 1985.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

Assainissement des eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée en l'absence de desserte du terrain par un réseau public d'assainissement adapté au volume et à la nature des effluents rejetés.
- En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome pourra être autorisé si les caractéristiques techniques et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

Autres réseaux

- Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes ou être implantées à 5 m minimum de l'alignement des voies.
- Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement, les extensions mesurées des bâtiments nécessités par des considérations fonctionnelles justifiées. La distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment existant de ladite emprise.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

- Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, elle doit observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans être inférieur à 3 m.
- Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité (*Cf. définition à l'article A 13*).
- Les bâtiments d'élevage nouveaux, les stockages de fumier, de lisier et les silos devront respecter les règles d'éloignement imposées par le règlement sanitaire départemental de la Manche ou celles propres aux installations classées et être distants des zones U, AU, UH et 1Nh d'une distance au moins égale à celle définie par la réglementation sanitaire en vigueur.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé

Article A 9 : Emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

Bâtiment d'habitation

La hauteur en tout point d'un bâtiment, au niveau de la sablière, ne devra pas excéder de 6 m le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

Bâtiment technique

Les bâtiments ne devront pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction (ouvrages techniques et de faibles emprises exclus). Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.

Article A 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à 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.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage. Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les grillages de plus de 1 m de hauteur au-dessus du sol non cachés par une haie vive,

Extension de bâtiments existants et construction de bâtiments annexes

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisés en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

Réhabilitation

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant.

Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

Article A 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Article A 13 : Espaces libres et plantations

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

Préservation des haies de qualité

Ces haies significatives doivent être préservées dans la mesure du possible, dès lors qu'elles présentent (cumulativement ou non) :

- une qualité écologique : protection de la faune et de la flore ; rôle de «corridor» écologique dans la mesure où elles permettent un déplacement des espèces en plus grande sécurité, assurant ainsi une meilleure pérennité de la biodiversité ;

- une qualité fonctionnelle : effet brise-vent ; limitation de l'érosion et du lessivage des sols, etc.
- une qualité paysagère : préservation du bocage ; limite naturelle de secteurs urbanisés ; intégration paysagère ; ...

Obligation de planter

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les bâtiments à caractère industriel et les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure.

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone (C.O.S.).



Chapitre 10 : Règlement applicable à la zone 1N

Caractéristiques générales

La zone 1N est une zone de protection de la qualité des sites, milieux naturels et paysages ou de leur intérêt esthétique ou écologique. La zone 1N préserve d'une part un rôle «tampon» entre les parties urbanisées du bourg et la Voie de Liaison Ouest de Cherbourg à Granville. D'autre part, elle préserve la majorité des zones humides dans le respect de l'activité agricole. Toute urbanisation en est exclue, cependant, l'activité agricole peut s'y poursuivre, dans le respect de la protection de l'environnement et des paysages.

La zone 1N comprend les secteurs suivants :

- 1Nc : admettant les installations classées liées et nécessaires à l'exploitation et la mise en valeur des richesses du sol et du sous-sol (carrières) ;
- 1Nd : autorisant les installations classées liées et nécessaires à la collecte, au tri et au traitement des déchets domestiques ;
- 1Nh : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) pouvant admettre sous conditions, la réhabilitation du bâti existant à la date d'approbation du PLU et le changement de destination à usage d'habitation, dans le respect de la qualité des sites, milieux naturels et paysages ou de leur intérêt esthétique ou écologique.
- 1Nr : autorisant la restauration et la réhabilitation dans les emprises et volumes initiaux des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- 1Nt : permettant l'accueil saisonnier d'aire naturelle de camping conformément à l'arrêté du 11 janvier 1993 relatif au classement des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

Article 1N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1N 2.

Article 1N 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site et l'environnement :

- Les chemins piétonniers et les objets légers de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- Dans les secteurs 1Nc exclusivement : Les installations classées liées et nécessaires à l'exploitation et la mise en valeur des richesses du sol et du sous-sol (carrières) et dans le respect de la législation en vigueur (notamment loi 93-3 du 4 janvier 1993 relative aux carrières) .
- Dans le secteur 1Nd exclusivement : Les installations classées liées et nécessaires à la collecte, au tri et au traitement des déchets domestiques.
- Dans les secteurs 1Nr exclusivement : La restauration et la réhabilitation dans les emprises et volumes initiaux des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Dans le secteur 1Nt exclusivement : une aire naturelle de camp de tourisme conforme à l'arrêté du 11 janvier 1993 relatif au classement des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et

des caravanes (tableau III annexé à l'arrêté précité), ainsi qu'une aire de stationnement naturelle et paysager.

Dans le secteur 1Nh exclusivement

Sont admis sous réserve d'une part, de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site et l'environnement et d'autre part, dans le respect de la morphologie urbaine dominante des villages et hameaux, et sous réserve de s'harmoniser avec la qualité architectural, l'aspect extérieur et la mise en œuvre des matériaux du bâti traditionnel :

- L'aménagement, la restauration, et le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, représentatifs du patrimoine bâti ancien traditionnel, pour transformation en habitat ;
- L'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, liée et nécessaire à la modernisation, le confort et la sécurité de l'habitat ;
- L'adaptation et l'extension mesurée des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU, liée et nécessaire à la modernisation et/ou la conformité aux normes sanitaires en vigueur ;
- Les chemins piétonniers et les objets légers de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitation légères de loisirs moins de trois mois par an, consécutivement ou non.
- Les aires de stationnement naturelles et paysagers.

Article 1N 3 : Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Article 1N 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

Assainissement des eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée en l'absence de desserte du terrain par un réseau public d'assainissement adapté au volume et à la nature des effluents rejetés.
- En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome pourra être autorisé si les caractéristiques techniques et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

Autres réseaux

- Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

Article 1N 5 : Superficie minimale des terrains

Dans le secteur 1Nt exclusivement

Dans le secteur 1Nt, l'aire naturelle de tourisme ne doit pas excéder un hectare.

Dans le secteur 1Nh exclusivement

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le reste de la zone (1N, 1Nc, 1Nd, 1Nr)

Cet article n'est pas réglementé

Article 1N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur 1Nh exclusivement

Les extensions de constructions devront être implantées dans le prolongement des emprises existantes et dans des conditions de sécurité satisfaisantes par rapport à la circulation routière.

Dans le reste de la zone (1N, 1Nc, 1Nd, 1Nr, 1Nt)

Les constructions à édifier s'implanteront en retrait minimum de 5 m à compter de l'alignement de la voie.

Article 1N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions pourront être implantées en limite séparative. Si une fraction de la façade du bâtiment n'est pas implantée en limite, la distance comptée horizontalement de tout point de cette partie de façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

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

Néant.

Article 1N 9 : Emprise au sol

Dans le secteur 1Nt exclusivement

Dans le secteur 1Nt, l'aire naturelle de tourisme ne devra pas comporter plus de 25 emplacements à l'hectare et par terrain.

Dans le reste de la zone (1N, 1Nc, 1Nd, 1Nh, 1Nr)

Cet article n'est pas réglementé.

Article 1N 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur 1Nh exclusivement

- La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et paysagères.
- La hauteur d'un bâtiment est calculée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux. Elle est exprimée en niveaux, elle ne devra pas excéder $R + 1 + C$.

Dans le reste de la zone (1N, 1Nc, 1Nd, 1Nr, 1Nt)

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 1N 11 : Aspect extérieur

Les constructions éventuellement admises dans la zone, pourront être soumises à des prescriptions spéciales si, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, elles 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.

Dans les zones 1Nc et 1Nd, les constructions et installations pourront être masquées par des écrans de verdure, composés par des essences locales.

Dans le secteur 1Nt, les abris des installations sanitaires seront réalisés dans les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ou bien aménagés spécialement à cet effet. Ils seront dissimulés des vues par un écran végétal comme indiqué dans le projet d'aménagement et de développement durable. Ces abris peuvent être déplaçables et simplement installés pour la période d'ouverture de l'aire naturelle.

Dans le secteur 1Nh exclusivement

Les projets de réhabilitation et autres, autorisés au titre du présent chapitre, devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région.

Ils devront conserver et mettre en valeur la qualité architecturale spécifique des bâtiments, et notamment les ouvertures, les matériaux et leur mise en œuvre l'aspect extérieur des façades et pignons.

Article 1N 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités projetées.

Article 1N 13 : Espaces libres et plantations

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

Obligation de planter

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Article 1N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



Chapitre 11 : Règlement applicable à la zone 2N

Caractéristiques générales

La zone 2N est une zone de protection strictes des sites et paysages. Elle correspond aux espaces naturels remarquables proches du rivages, comprenant le site classé des dunes d'Hatainville. Toute urbanisation en est exclue, cependant, l'activité agricole peut s'y poursuivre.

Article 2N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2N 2.

Article 2N 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, ne peuvent être implantés dans la zone 2N que les aménagements légers visés à l'article R. 146-2 du code de l'urbanisme.

Article 2N 3 : Accès et voirie

Cet article n'est pas réglementé.

Article 2N 4 : Desserte par les réseaux

Cet article n'est pas réglementé.

Article 2N 5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

Article 2N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations peuvent être édifiées à 0 ou à plus d'un mètre de la limite de la voie ou de l'emprise publique.

Article 2N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions et installations peuvent être édifiées à 0 ou à plus d'un mètre de la limite séparative de propriété.

Article 2N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

Article 2N 9 : Emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé.

Article 2N 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 2N 11 : Aspect extérieur

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

Article 2N 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités projetées.

Article 2N 13 : Espaces libres et plantations

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

Obligation de planter

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Article 2N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

* * *