

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Afin de connaître les règles propres à un terrain, après l'avoir localisé sur le ou les plans de zonage, on doit utiliser ce règlement ainsi :

- lecture des dispositions générales du titre I,
- lecture du règlement relatif à la zone où est situé le terrain; le règlement de zone fixe le corps de règles applicables au terrain.

Toutefois, d'autres documents du dossier P.L.U. peuvent avoir une influence sur la constructibilité d'un terrain, à savoir :

- le rapport de présentation,
- les servitudes d'utilité publique,
- les emplacements réservés pour équipements publics,
- les annexes sanitaires.

NOTA : Dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeureront applicables aux parties qu'elles concernent.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123-9, L123-1, R 123-5 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-MARCOUF-DE-L'ISLE.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

S'ajoutent aux règles propre du plan local d'urbanisme:

2.1 - Les prescriptions prises aux titres des législations spécifiques, notamment :

- les dispositions du Code de l'Urbanisme.
- les dispositions du légales du Code Civil.
- les dispositions du code minier pour le réaménagement des carrières.
- la loi d'orientation du Commerce et de l'artisanat (loi n°73-1193 du 27 Décembre 1973) sur l'urbanisme commercial et du Code Civil.
- la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau.
- les législations concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, celles-ci faisant l'objet des documents n°4 et 4.1.
- les législations, nomenclature et réglementation concernant les établissements dangereux, insalubre ou incommodes .

2.2 - Les prescriptions prises au titre des réglementations spécifiques, notamment :

- le règlement sanitaire départemental.
- les articles R 111-2, R 111-3-2, R.111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme .

2.3 - Les participations exigibles des constructeurs et des lotisseurs :

2.3.1 - La Taxe Locale d'Equipement (T.L.E), lorsqu'elle est applicable, régie par le code général des impôts (articles 1585 A à 1585 H notamment) et l'article L.332-6 du Code de l'Urbanisme

2.3.2 - Les participations forfaitaires éventuellement instituées par le conseil municipal dans les zones exclues de l'application de la T.L.E. lorsqu'un programme d'aménagement d'ensemble a été décidé et chiffré (secteur de participation) - articles L 332-9 à L.332-11 du code de l'urbanisme.

2.3.3 - Les participations additionnelles aux versements visés aux paragraphes 2.3.1 ou 2.3.2-Articles L.332-6.1 à L.332-8 du Code de l'Urbanisme.

2.3.4 - La réalisation et le financement des équipements propres à l'opération de construction, d'aménagement de terrain ou de lotissement - Articles L.332-15 du Code de l'Urbanisme.

2.3.5 - Les participations en tant que de besoin dans le cas où ni la T.L.E. ni la participation prévue au paragraphe 2.3.2 n'est applicable - Article L.332-6.1, L.332-8, L.332-15 et R.111-14 du code de l'Urbanisme.

2.3.6 - La participation des constructeurs en cas de dépassement du P.L.D., prévue aux articles L.333-1 à L.333-16 du Code de l'Urbanisme.

2.4 - Les prescriptions relatives aux occupations temporaires du domaine public routier :

- en ce qui concerne les routes nationales : par application du Code du Domaine de l'Etat et l'arrêté préfectoral du 15 Janvier 1980 (modifié le 15 Juillet 1980) relatif à la conservation et à la surveillance du Domaine Public Routier National.
- en ce qui concerne les chemins départementaux : par application de l'arrêté du Président du Conseil général en date du 8 Octobre 1990 portant règlement de voirie départementale.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement est composé des documents graphiques (plans de zonage) et du règlement littéral. Le règlement du Plan Local d'Urbanisme est la traduction réglementaire des orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune.

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles ainsi que les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Les emplacements réservés pour les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts sont énumérés dans le document n°1.6 du dossier. Ils sont repérés sur le plan de zonage par un quadrillage fin et identifiés par un numéro d'opération qui renvoie à la liste indiquée dans le document n°1.6 susvisé.

Les espaces boisés classés par le Plan local d'urbanisme sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.

Règlement

Les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles constitué en quatorze articles :

- Article 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
- Article 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières
- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Caractéristique des terrains
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatrices de propriété
- Article 8 - Implantation des constructions sur une même propriété
- Article 9 - Emprise aux sols des constructions
- Article 10 - Hauteur des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur et clôtures
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres et plantations
- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S).

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies au 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 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - RAPPEL DE PROCEDURES

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme) ;

2 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir, en application de l'article R.421-27 à R.421-28 e du Code de l'Urbanisme ;

3 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ;

4 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejeté de plein droit.

ARTICLE 6 - DECOUVERTES ARCHEOLOGIQUES

" Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et 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 04), 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 l'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 7 – ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

(Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 20002)

Quelle que soit leur localisation, les projets de lotissement, les ZAC, les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur immeubles protégés au titre des monuments historiques, devront être obligatoirement transmis pour examen au service instructeur à la Direction régionale des Affaires culturelles (Service régional de l'Archéologie). Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques, édictées par M. le Préfet de Région.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de densité forte, correspondant à une association d'habitat traditionnel et de constructions balnéaires localisées aux " Gougins ".

Celle-ci est destinée à l'habitat, aux équipements et aux constructions recevant commerces, services, bureaux et artisanat.

Le secteur UA_t est destiné à accueillir des activités et des constructions liées au tourisme et aux loisirs.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les lotissements destinés à accueillir une activité autre que l'habitat ;
- les constructions à usage agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les campings-caravanings, excepté en secteur UA_t ;
- les parcs résidentiels de loisirs, excepté en secteur UA_t ;
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes, excepté en secteur UA_t ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation dont l'implantation et l'activité sont incompatibles avec l'habitat ;
- les établissements qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation ;
- les industries et entrepôts ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ;
- les sous-sols.

Dans les secteurs où la nappe phréatique peut remonter à des profondeurs comprises entre 2,5 et 0 m, est interdite la construction de citernes contenant des produits polluants ou dangereux.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1 :

- les constructions et installations de quelque destination que ce soit, à condition qu'elles justifient que la cote du niveau du rez-de-chaussée soit au minimum à + 3,60 m NGF et d'un niveau de refuge situé à + 4,00 m NGF ;
- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, etc.) sous réserves qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Sont autorisés en secteur UA_t

- les camps de camping et de caravaning;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les constructions, installations et équipements à usage touristique et de loisirs;

- les constructions nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements visés ci-dessus.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

II - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

Les voiries situées au droit de passage d'eau devront prendre en compte les risques de submersion marine.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelles.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

III - Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié.

IV - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, comprenant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent être réalisés.

P.L.U. SAINT-MARCOUF-DE-L'ISLE	RÈGLEMENT	ZONE UA
---------------------------------------	------------------	----------------

V - E.D.F. - téléphone et télédistribution

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux E.D.F. et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Il en est de même pour ceux de télédistribution.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Tout point de la construction devra être implanté, soit à la limite d'emprise des voies, soit à 5 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction par rapport au niveau naturel du terrain avant travaux et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 2 mètres.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 8,50 m par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures.

D'autre part, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,70 m par rapport au terrain naturel.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Un habitat bioclimatique dans un souci de développement durable ou une architecture plus contemporaine de qualité pourront être admis sous condition d'être argumentés et justifiés au regard de leur insertion dans le paysage et dans le terrain sur lequel ils s'implantent. Une plus grande diversité dans le choix des matériaux, des couleurs, ainsi que les traitements des formes, des volumes et des toitures pourra alors être autorisée.

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

I - Volumétrie

Les formes générales des bâtiments de la zone devront être simples.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale.

II - Façades et pignons

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

III - Clôtures

Les clôtures nouvelles seront constituées:

- soit de murs en pierres apparentes, ou d'une clôture pleine à condition que celle-ci soit recouverte d'un enduit teinté dans la masse dont la tonalité sera similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région;
- soit d'un mur bahut pouvant être surmonté d'éléments décoratifs ;
- soit d'un grillage plastifié vert sur potelets métalliques, en bois ou PVC, soit d'une palissade ou d'un treillis en bois ou constitués d'un matériaux d'aspect similaire, doublés ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

Leur hauteur n'excédera pas 1,50 m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

Les clôtures constituées d'éléments pleins en béton préfabriqués sont interdites.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

P.L.U. SAINT-MARCOUF-DE-L'ISLE	REGLEMENT	ZONE UA
---------------------------------------	------------------	----------------

ARTICLE UA 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Nonobstant les conditions précédentes pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les clôtures sur ces limites seront constituées de haies comprenant des essences exclusivement locales.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,35.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de moyenne densité, correspondant au tissu urbain du bourg et à "Dodainville".

Celle-ci est destinée à l'habitat, et aux constructions recevant commerces, services, bureaux et artisanat.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les lotissements destinés à accueillir une activité autre que l'habitat ;
- les constructions à usage agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les campings-caravanings ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation dont l'implantation et l'activité sont incompatibles avec l'habitat ;
- les établissements qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation ;
- les industries et entrepôts ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.

Dans les secteurs où la nappe phréatique peut remonter à des profondeurs comprises entre 2,5 et 0 m, est interdite la construction de :

- sous-sols ;
- citernes contenant des produits polluants ou dangereux.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions et installations de quelque destination que ce soit, notamment:

- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

II - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées dans le schéma d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

III - Eaux résiduelles industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduelles industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduelles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié.

IV - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, comprenant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent être réalisés.

V - E.D.F. - téléphone et télédistribution

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux E.D.F. et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Il en est de même pour ceux de télédistribution.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Tout point de la construction devra être implanté, soit à la limite d'emprise des voies, soit à 5 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction par rapport au niveau naturel du terrain avant travaux et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 2 mètres.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 3 (R+ 1+ C), compris les combles aménageables et non compris les sous-sols.

La hauteur totale des autres constructions ne doit pas excéder 10 m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures.

D'autre part, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,70 m par rapport au terrain naturel.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles devront définir clairement un parti architectural, soit en se conformant au bâti traditionnel, soit en adoptant une architecture contemporaine de qualité argumentée en fonction du site.

P.L.U. SAINT-MARCOUF-DE-L'ISLE	REGLEMENT	ZONE UB
---------------------------------------	------------------	----------------

Un habitat bioclimatique dans un souci de développement durable ou une architecture plus contemporaine de qualité pourront être admis sous condition d'être argumentés et justifiés au regard de leur insertion dans le paysage et dans le terrain sur lequel ils s'implantent. Une plus grande diversité dans le choix des matériaux, des couleurs, ainsi que les traitements des formes, des volumes et des toitures pourra alors être autorisée.

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

I - Volumétrie

Les formes générales des bâtiments de la zone devront être simples.

Le volume principal des constructions devra comporter une toiture à deux versants de même pente comprise entre 40 et 50 degrés, excepté pour les constructions bioclimatiques.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale.

II - Toitures

Les seuls matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, le schiste et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur.

III - Façades et pignons

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

IV - Clôtures

Les murs existants devront être conservés et restaurés à l'identique.

Les clôtures nouvelles seront constituées:

- soit de murs en pierres apparentes, ou d'une clôture pleine à condition que celle-ci soit recouverte d'un enduit teinté dans la masse ;
- soit d'un grillage plastifié vert sur potelets métalliques, en bois ou béton, PVC, soit d'une palissade ou d'un treillis en bois ou constitués d'un matériaux d'aspect similaire, doublés ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

Leur hauteur n'excédera pas 1,50 m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

Les clôtures constituées d'éléments pleins en béton préfabriqués sont interdites.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

P.L.U. SAINT-MARCOUF-DE-L'ISLE	REGLEMENT	ZONE UB
---------------------------------------	------------------	----------------

ARTICLE UB 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Nonobstant les conditions précédentes pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les clôtures sur ces limites seront constituées de haies comprenant des essences exclusivement locales.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,35.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUa

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de deux zones naturelles, non équipées, réservées strictement à l'urbanisation future organisée.

Elles correspondent à des parcelles libres au sein de l'agglomération des « Gougins ».

Sa vocation principale sera d'accueillir des constructions à usage d'habitation. Toutefois, les activités, qui sont le complément naturel de l'habitat, non bruyantes, non polluantes et ne gênant pas le voisinage (commerce, services, artisanat), seront autorisées.

Son urbanisation doit être compatible avec les prescriptions du document d'orientations d'aménagement, afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti.

ARTICLE 1AUa1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les lotissements destinés à accueillir une activité autre que l'habitat ;
- les constructions à usage agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les campings-caravanings ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation dont l'implantation et l'activité sont incompatibles avec l'habitat ;
- les établissements qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation ;
- les industries et entrepôts ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ;
- les sous-sols.

Dans les secteurs où la nappe phréatique peut remonter à des profondeurs comprises entre 2,5 et 0 m, est interdite la construction de citernes contenant des produits polluants ou dangereux.

ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1 :

- les constructions et installations de quelque destination que ce soit, à condition qu'elles justifient que la cote du niveau du rez-de-chaussée soit au minimum à + 3,60 m NGF et d'un niveau de refuge situé à + 4,00 m NGF ;
- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, etc.) sous réserves qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

II - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

Les voiries situées au droit de passage d'eau devront prendre en compte les risques de submersion marine.

ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelles.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

III - Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié.

IV - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, comprenant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent être réalisés.

P.L.U. SAINT-MARCOUF-DE-L'ISLE	REGLEMENT	ZONE 1AUa
---------------------------------------	------------------	------------------

V - E.D.F. - téléphone et télédistribution

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux E.D.F. et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Il en est de même pour ceux de télédistribution.

ARTICLE 1AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Tout point de la construction devra être implanté, soit à la limite d'emprise des voies, soit à 5 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction par rapport au niveau naturel du terrain avant travaux et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 2 mètres.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 8,50 m par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures.

D'autre part, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,70 m par rapport au terrain naturel.

P.L.U. SAINT-MARCOUF-DE-L'ISLE	REGLEMENT	ZONE 1AUa
---------------------------------------	------------------	------------------

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Un habitat bioclimatique dans un souci de développement durable ou une architecture plus contemporaine de qualité pourront être admis sous condition d'être argumentés et justifiés au regard de leur insertion dans le paysage et dans le terrain sur lequel ils s'implantent. Une plus grande diversité dans le choix des matériaux, des couleurs, ainsi que les traitements des formes, des volumes et des toitures pourra alors être autorisée.

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

I - Volumétrie

Les formes générales des bâtiments de la zone devront être simples.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale.

II - Façades et pignons

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

III - Clôtures

Les clôtures nouvelles seront constituées:

- soit de murs en pierres apparentes, ou d'une clôture pleine à condition que celle-ci soit recouverte d'un enduit teinté dans la masse dont la tonalité sera similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région;
- soit d'un mur bahut pouvant être surmonté d'éléments décoratifs;
- soit d'un grillage plastifié vert sur potelets métalliques, en bois ou PVC, soit d'une palissade ou d'un treillis en bois ou constitués d'un matériaux d'aspect similaire, doublés ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

Leur hauteur n'excédera pas 1,50 m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

Les clôtures constituées d'éléments pleins en béton préfabriqués sont interdites.

ARTICLE 1AUa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

P.L.U. SAINT-MARCOUF-DE-L'ISLE	REGLEMENT	ZONE 1AUa
---------------------------------------	------------------	------------------

ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Nonobstant les conditions précédentes pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les clôtures sur ces limites seront constituées de haies comprenant des essences exclusivement locales.

ARTICLE 1AUa 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,35.

ZONE 1Aub

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée, réservée strictement à l'urbanisation future organisée.

Elle correspond à une parcelle d'un seul tenant, localisée en limite avec Fontenay-sur-Mer.

Son urbanisation doit être compatible avec les prescriptions du document d'orientations d'aménagement, afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Sa vocation principale sera d'accueillir des constructions à usage d'habitation. Toutefois, les activités, qui sont le complément naturel de l'habitat, non bruyantes, non polluantes et ne gênant pas le voisinage (commerce, services, artisanat), seront autorisées.

ARTICLE 1Aub1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les lotissements destinés à accueillir des activités ;
- les constructions à usage agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les campings-caravanings ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation dont l'implantation et l'activité sont incompatibles avec l'habitat ;
- les établissements qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation ;
- les industries et entrepôts ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ;
- les sous-sols.

Dans les secteurs où la nappe phréatique peut remonter à des profondeurs comprises entre 2,5 et 0 m, est interdite la construction de citernes contenant des produits polluants ou dangereux.

ARTICLE 1Aub2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1 :

- les constructions et installations de quelque destination que ce soit, à condition qu'elles justifient que la cote du niveau du rez-de-chaussée soit au minimum à + 3,60 m NGF et d'un niveau de refuge situé à + 4,00 m NGF ;
- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, etc.) sous réserves qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

ARTICLE 1Aub3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

II - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

Les voiries situées au droit de passage d'eau devront prendre en compte les risques de submersion marine.

ARTICLE 1Aub4 - RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelles.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

III - Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié.

IV - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, comprenant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent être réalisés.

V - E.D.F. - téléphone et télédistribution

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux E.D.F. et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Il en est de même pour ceux de télédistribution.

ARTICLE 1AUb5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUb6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction doit être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE 1AUb7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction par rapport au niveau naturel du terrain avant travaux et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 3 mètres.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE 1AUb8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

A moins que les constructions ne soient contiguës, la distance minimale entre deux constructions situées sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à 3 m.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE 1Aub9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1Aub10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10m par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures.

D'autre part, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,70 m par rapport au terrain naturel.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE 1Aub11 - ASPECT EXTERIEUR

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

I - Volumétrie

Les formes générales des bâtiments de la zone devront être simples.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale.

II - Façades et pignons

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

III - Clôtures

Les clôtures nouvelles seront constituées:

- soit de murs en pierres apparentes, ou d'une clôture pleine à condition que celle-ci soit recouverte d'un enduit teinté dans la masse ;
- soit d'un grillage plastifié vert sur potelets métalliques, bois ou béton, soit d'une palissade ou d'un treillis en bois ou constitués d'un matériaux d'aspect similaire, doublés ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

Les clôtures constituées d'éléments pleins en béton préfabriqués sont interdites en limite du domaine public.

ARTICLE 1Aub12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

P.L.U. SAINT-MARCOUF-DE-L'ISLE	REGLEMENT	ZONE 1AUb
---------------------------------------	------------------	------------------

ARTICLE 1AUb13 - PLANTATIONS

Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Nonobstant les conditions précédentes pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les clôtures sur ces limites seront constituées de haies comprenant des essences exclusivement locales.

ARTICLE 1AUb14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,35.

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée, réservée strictement à l'urbanisation future organisée, destinée aux futures extensions du bourg.

Sa vocation principale sera d'accueillir des constructions à usage d'habitation. Toutefois, les activités, qui sont le complément naturel de l'habitat, non bruyantes, non polluantes et ne gênant pas le voisinage (commerce, services, artisanat), seront autorisées.

Cette zone ne sera urbanisable qu'après transformation en 1AU par une procédure de modification précédée d'une concertation préalable.

ARTICLE 2AU1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites les constructions et installations de quelque destination que ce soit, exceptés les types d'occupation ou d'utilisation du sols mentionnés à l'article 2.

Dans les secteurs où la nappe phréatique peut remonter à des profondeurs comprises entre 2,5 et 0 m, est interdite la construction de :

- sous-sols ;
- citernes contenant des produits polluants ou dangereux.

ARTICLE 2AU2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS

Sont admises:

- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.

ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU4 - RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Tout point de la construction devra être implanté, soit à la limite d'emprise des voies, soit à 5 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

P.L.U. SAINT-MARCOUF-DE-L'ISLE	REGLEMENT	ZONE 2AU
---------------------------------------	------------------	-----------------

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction par rapport au niveau naturel du terrain avant travaux et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 2 mètres.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUB11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AUB12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AUB13 - PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle où prédomine l'activité agricole.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et installations, classées ou non, non liées à l'exploitation agricole ou forestière;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les campings-caravanings ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés ;
- les industries et entrepôts ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.

Dans les secteurs où la nappe phréatique peut remonter à des profondeurs comprises entre 2,5 et 0 m, est interdite la construction de :

- sous-sols ;
- citernes contenant des produits polluants ou dangereux.

Dans les zones identifiées au plan de zonage au titre des zones humides, les remblais et déblais seront interdits à l'exception de ceux nécessaires à la gestion des sites.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment:

- les constructions et installations destinées et nécessaires à l'exploitation agricole existante ;
- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

II - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées dans le schéma d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

III - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, comprenant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent être réalisés.

IV - E.D.F. - téléphone et télédistribution

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités à usage d'habitation doit être raccordée au réseau d'électricité.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction doit être implantée avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction par rapport au niveau naturel du terrain avant travaux et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 3 mètres.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les constructions ne soient contiguës, la distance minimale entre deux constructions situées sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à 5 m.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 3 (R + 1 + C), compris les combles aménageables et non compris les sous-sols.

D'autre part, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,70 m par rapport au terrain naturel.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

Un habitat bioclimatique dans un souci de développement durable ou une architecture plus contemporaine de qualité pourront être admis sous condition d'être argumentés et justifiés au regard de leur insertion dans le paysage et dans le terrain sur lequel ils s'implantent. Une plus grande diversité dans le choix des matériaux, des couleurs, ainsi que les traitements des formes, des volumes et des toitures pourra alors être autorisée.

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

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, notamment leur modénature devra être préservée.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

Les formes générales des bâtiments de la zone devront être simples.

Le volume principal des constructions à usage d'habitation devra comporter une toiture à deux versants de même pente comprise entre 40 et 50 degrés, les seuls matériaux de couverture autorisés étant, l'ardoise, la tuile, et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur, excepté pour les constructions bioclimatiques.

Les constructions à usage agricole devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume. Le couvrement des volumes principaux sera donc toujours une couverture à deux pentes supérieures ou égales à 15°. Les matériaux de toiture et de bardage brillants seront interdits. Ils seront soit de couleur ardoise, soit de teinte proche des teintes rurales traditionnelles (vert feuillage sombre, terre sombre...).

Les seules clôtures autorisées sont constituées d'une haie vive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Nonobstant les conditions précédentes pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les clôtures sur ces limites seront constituées de haies comprenant des essences exclusivement locales.

Toute installation et toute construction de bâtiments à usage agricole devra être accompagnée de plantations facilitant son intégration dans l'environnement.

ARTICLE A14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le secteur Nr correspond aux espaces qui ont été repérés comme remarquables au sens de l'article L 146.6 de la loi littoral, où ne sont autorisés que les seuls aménagements légers.

Le secteur Nc correspond au site classé des îles Saint-Marcouf par l'arrêté du 28/12/1981.

Le secteur Nb est destiné à accueillir des activités et les installations en rapport avec le tourisme lié à la Seconde Guerre Mondiale et avec le musée des Batteries de Crisbecq.

Le secteur Ns correspond aux parcelles occupées par la station d'épuration.

Elle comprend en outre un secteur inondable correspondant à des terrains réputés inondables et à débordement constaté de nappe phréatique.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations de quelque destination que ce soit, exceptés les types d'occupation ou d'utilisation du sols mentionnés à l'article 2.

En application de l'article L 146-4-I sont en outre interdits, dans les espaces proches du rivage, les constructions ou installations isolées liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

En secteurs inondables et à débordements de nappe phréatique observés, sont en outre interdits :

- les constructions ainsi que les types d'occupation des sols susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux et de réduire la capacité de stockage des champs d'inondation ;
- la construction de sous-sols.

Dans les secteurs où la nappe phréatique peut remonter à des profondeurs comprises entre 2,5 et 0 m, est interdite la construction de :

- sous-sols ;
- citernes contenant des produits polluants ou dangereux.

Dans les zones identifiées au plan de zonage au titre des zones humides, les remblais et déblais seront interdits à l'exception de ceux nécessaires à la gestion des sites.

Les monuments naturels ou les sites classés par l'arrêté du 28/12/1981 ne peuvent ni être détruits, ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale, conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions et installations de quelque destination que ce soit, notamment:

- l'aménagement et l'extension des bâtiments et établissements existants, ainsi que leurs annexes ;
- la reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre;

P.L.U. SAINT-MARCOUF-DE-L'ISLE	REGLEMENT	ZONE N
---------------------------------------	------------------	---------------

- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.

En secteur Nr, seuls sont autorisés les aménagements légers prévus à l'article R 146.2 du Code de l'Urbanisme.

En secteur Nb, sont autorisées les installations nécessaires à l'activité du musée.

En secteur Ns seuls sont autorisés les installations et travaux liés au fonctionnement, à l'entretien de la station d'épuration.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

II - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées dans le schéma d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

III - Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié.

P.L.U. SAINT-MARCOUF-DE-L'ISLE	REGLEMENT	ZONE N
---------------------------------------	------------------	---------------

IV - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, comprenant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent être réalisés.

V - E.D.F. - téléphone et télédistribution

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux E.D.F. et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Il en est de même pour ceux de télédistribution.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Tout point de la construction devra être implanté, soit à la limite d'emprise des voies, soit à 5 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction par rapport au niveau naturel du terrain avant travaux et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 2 mètres.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

P.L.U. SAINT-MARCOUF-DE-L'ISLE	REGLEMENT	ZONE N
---------------------------------------	------------------	---------------

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 3 (R+ 1+ C), compris les combles aménageables et non compris les sous-sols.

La hauteur totale des autres constructions ne doit pas excéder 10 m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures.

D'autre part, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,70 m par rapport au terrain naturel.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

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

I - Adaptation au sol

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important, tant en remblai qu'en déblai, est interdit, sauf dans le cadre d'une reconstitution du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique.

II - Volumétrie

Les formes générales des bâtiments de la zone devront être simples.

Le volume principal des constructions devra comporter une toiture à deux versants de même pente comprise entre 40 et 50 degrés, excepté pour les constructions bioclimatiques.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale.

III - Toitures

Les seuls matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, le schiste et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur.

IV - Façades et pignons

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

V - Clôtures

Les clôtures nouvelles seront constituées:

- soit de murs en pierres apparentes, ou d'une clôture pleine à condition que celle-ci soit recouverte d'un enduit teinté dans la masse ;

P.L.U. SAINT-MARCOUF-DE-L'ISLE	REGLEMENT	ZONE N
---------------------------------------	------------------	---------------

- soit d'un grillage plastifié vert sur potelets métalliques, bois ou béton, soit d'une palissade ou d'un treillis en bois ou constitués d'un matériaux d'aspect similaire, doublés ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

Les clôtures constituées d'éléments pleins en béton préfabriqués sont interdites.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Nonobstant les conditions précédentes pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les clôtures sur ces limites seront constituées de haies comprenant des essences exclusivement locales.

ARTICLE N14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXE N° 1 - Articles du Règlement National d'Urbanisme s'ajoutant aux règles propres du plan local d'urbanisme**ARTICLE R 111-2**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R 111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R 111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R 111.21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 R 111-23

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

ARTICLE R 111-24

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

ARTICLE R 425-17

Le projet est situé dans un site classé, la décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès prévu par les articles L. 341-7 et L 341-10 du code de l'environnement.



ANNEXE N° 2 - Participations susceptibles d'être exigées à l'occasion d'une demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol
(extraits du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE L 332.6

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

- 1° Le versement de la taxe locale d'équipement prévue à l'article 1585 A du code général des impôts ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L 332.9 ;
- 2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L 332.6.1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L 332.9 ;
- 3° La réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L 332.15 ;
- 4° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue à l'article 9 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

ARTICLE L 332.6.1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévues au 2° de l'article L 332.6 sont les suivantes :

- 1° a) et b) abrogés par loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;
 - c) La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L 142.2 ;
 - d) La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599 B du code général des impôts ;
 - e) La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599-0 B du code général des impôts ;
- 2° a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L 35.4 du code de la santé publique ;
 - b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L 421.3 ;
 - c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L 332.8 ;
 - d) La participation au financement des voies nouvelles et réseaux prévue à l'article L 332-11-1 ;
 - e) Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10% de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisations portant sur la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites ;
- 3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut Rhin, du Bas Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le moment de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.



ARTICLE L 332.8

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

ARTICLE L 332.9

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

ARTICLE L 332.11.1

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.



Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingts mètres sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édition ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale. Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1, d'une convention de projet urbain partenarial conclue en application de l'article L. 332-11-3 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.

Les opérations de construction de logements sociaux visées au II de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.

ARTICLE L 332.12

Les dispositions des articles L. 332-6 et L. 332-7 sont applicables dans les conditions suivantes aux bénéficiaires de permis d'aménager et aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

Peuvent être mis à la charge des bénéficiaires de permis d'aménager par le permis d'aménager ou de l'association foncière urbaine par l'acte administratif approuvant le plan de remembrement :

- a) Le versement pour dépassement du plafond légal de densité dans les conditions prévues à l'article L. 333-9-1 ;
- b) La participation spécifique pour équipements publics exceptionnels dans les conditions prévues à l'article L. 332-8 ;
- c) Une participation forfaitaire représentative de la participation prévue à l'article L. 332-9 ou à l'article L. 332-11-3 et des contributions énumérées aux a, b, d et e du 2° et du 3° de l'article L. 332-6-1.

Il ne peut être perçu sur les constructeurs aucune des contributions ou participations qui ont été mises à la charge du bénéficiaire du permis d'aménager ou de l'association foncière urbaine de remembrement.



ARTICLE L 332.15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-30.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

ARTICLE R 332.15

L'autorité qui délivre le permis de construire ou le permis d'aménager portant sur un lotissement ne peut exiger la cession gratuite de terrains qu'en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création des voies publiques, et à la condition que les surfaces cédées ne représentent pas plus de 10 % de la surface du terrain faisant l'objet de la demande.

Toutefois, cette possibilité de cession gratuite est exclue lorsque le permis de construire concerne un bâtiment agricole autre qu'un bâtiment d'habitation.

Si un coefficient d'occupation du sol a été fixé, la superficie des terrains ainsi cédés gratuitement est prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Il en est de même pour la définition de la densité d'une construction au regard du plafond légal. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble des autres règles et servitudes d'urbanisme.



ANNEXE N° 3 - Desserte d'un terrain enclavé

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL (LOI N° 67-1253 DU 30 DECEMBRE 1967)

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

ARTICLE 683 DU CODE CIVIL (LOI DU 20 AOUT 1881)

Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique.
Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.

ARTICLE 684 DU CODE CIVIL (LOI DU 20 AOUT 1881)

Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.
Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable.

ARTICLE 685 DU CODE CIVIL (LOI DU 20 AOUT 1881)

L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu.
L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'article 682, est prescriptible, et le passage peut être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable.

ARTICLE 685-1 DU CODE CIVIL (LOI N° 71-494 DU 25 JUIN 1971)

En cas de cessation de l'enclave et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de la servitude ont été déterminés, le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du fonds dominant est assurée dans les conditions de l'article 682.
A défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par une décision de justice.



ANNEXE N° 4 - Activités artisanales

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

Ces entreprises doivent répondre à certains critères fixés par les décrets 98-246 et 98-247 du 2 Avril 1998.

Ces critères concernent notamment :

- 1- l'activité exercée, qui peut concerner les métiers de l'alimentation, du bâtiment, de fabrication ou de services ;
- 2- l'effectif des salariés employés qui dépend de l'activité exercée et de la qualification du chef d'entreprise.



ANNEXE N° 5 - Installations classées pour la protection de l'environnement

Consulter la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 modifiée notamment par les lois n° 92-646 du 13 Juillet 1992 et n° 93-3 du 4 Janvier 1993.

Sont soumis aux dispositions de la présente loi et notamment à autorisation ou à déclaration, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Ces installations sont répertoriées dans la "nomenclature des installations classées" résultant du décret du 20 Mai 1953 modifié (cette nomenclature peut être consultée en préfecture).

L'autorisation prévue pour les installations les plus nuisantes est accordée par le Préfet après enquête publique, avis des Conseils Municipaux et avis du Conseil Départemental d'Hygiène (C.D.H).

L'exploitant est tenu d'adresser sa demande d'autorisation ou sa déclaration en même temps que sa demande de permis de construire.



ANNEXE N° 6 - Assainissement autonome des bâtiments

L'arrêté interministériel en date du 6 Mai 1996 (paru au journal officiel du 8 Juin 1996) fixe les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.

EXTRAITS

Art. 1er - L'objet de cet arrêté est de fixer les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

Par "assainissement non collectif", on désigne : tout système d'assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques des immeubles non raccordés au réseau public d'assainissement.

Art. 2 - Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux, notamment celles prélevées en vue de la consommation humaine ou faisant l'objet d'usages particuliers tels la conchyliculture, la pêche à pied ou la baignade.

Leurs caractéristiques techniques et leur dimensionnement doivent être adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrogéologie et hydrologie). Le lieu d'implantation tient compte des caractéristiques du terrain, nature et pente, et de l'emplacement de l'immeuble.

Art. 3 - Les eaux usées domestiques ne peuvent rejoindre le milieu naturel qu'après avoir subi un traitement permettant de satisfaire la réglementation en vigueur (....)

Art. 4 - Sans préjudice des dispositions fixées par les réglementations de portée nationale ou locale (....), les dispositifs ne peuvent être implantés à moins de 35 mètres des captages d'eau utilisée pour la consommation humaine.



ANNEXE N° 7 - Espaces boisés

I - ESPACES BOISES CLASSES

Ils sont repérés sur le plan de zonage par une trame quadrillée semée de ronds.

Les articles L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme fixent les droits et obligations des propriétaires d'espaces boisés classés par le plan local d'urbanisme.

Ils précisent notamment :

- 1) l'interdiction de changement d'affectation et de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont donc interdits.
- 2) les conditions dans lesquelles toute coupe ou tout abattage d'arbres est subordonné à une autorisation expresse, pouvant imposer des prescriptions spéciales concernant notamment les techniques de gestion, le respect de certains peuplements, l'obligation de procéder à des reboisements ou à des plantations.
- 3) la situation des propriétaires forestiers qui ont fait agréer un plan simple de gestion et qui peuvent effectuer sans formalité les coupes et abattages d'arbres prévus audit plan.
- 4) les possibilités de compensation entre terrains boisés et terrains à bâtir, et les conditions dans lesquelles peut être accordée une autorisation de construire sur une partie de terrain classé.
- 5) les sanctions encourues par les propriétaires qui ne respecteraient pas la réglementation, notamment la possibilité pour le Préfet d'ordonner dans les trois ans qui suivent l'année au cours de laquelle des déboisements ou des travaux illicites ont été exécutés le rétablissement des lieux en nature de bois. Faute par le propriétaire de faire la plantation ou le semis dans le délai prescrit par le Préfet, il y est pourvu par l'administration aux frais du propriétaire (cette même procédure est applicable au cas où des travaux dont l'exécution a été prescrite n'ont pas été exécutés).

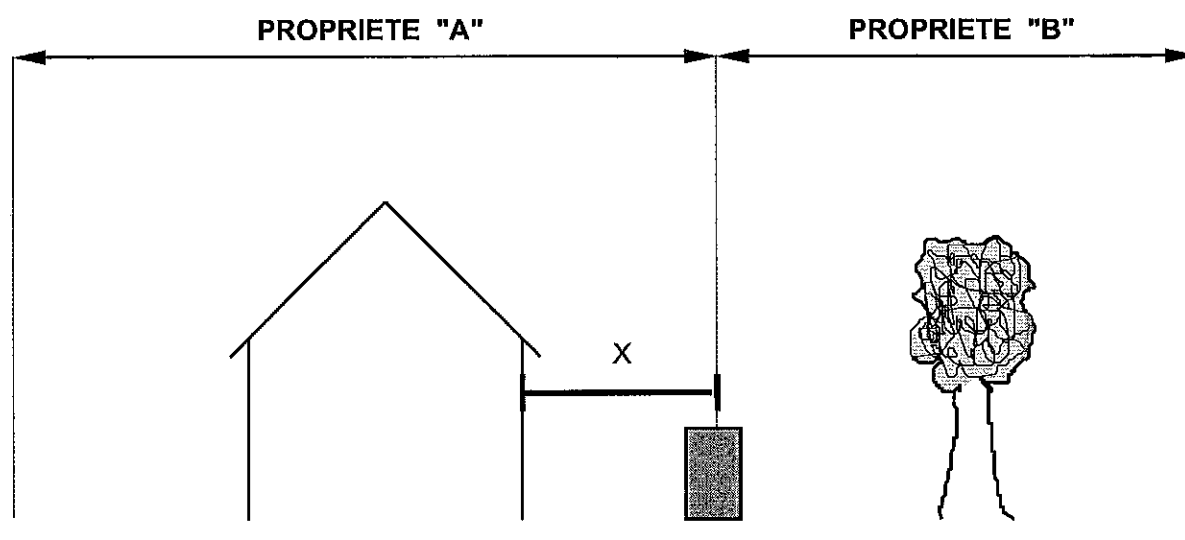
II - ESPACES BOISES NON CLASSES

Tout défrichement est soumis à autorisation préalable, excepté pour :

- les jeunes bois pendant les vingt premières années (sauf s'ils sont implantés en remplacement de bois défrichés ou conservés à titre de réserves boisées)
- les parcs ou jardins clos attenants à une habitation principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares.
- les bois de moins de 4 hectares, sauf s'ils font partie d'un ensemble boisé de plus de 4 hectares.



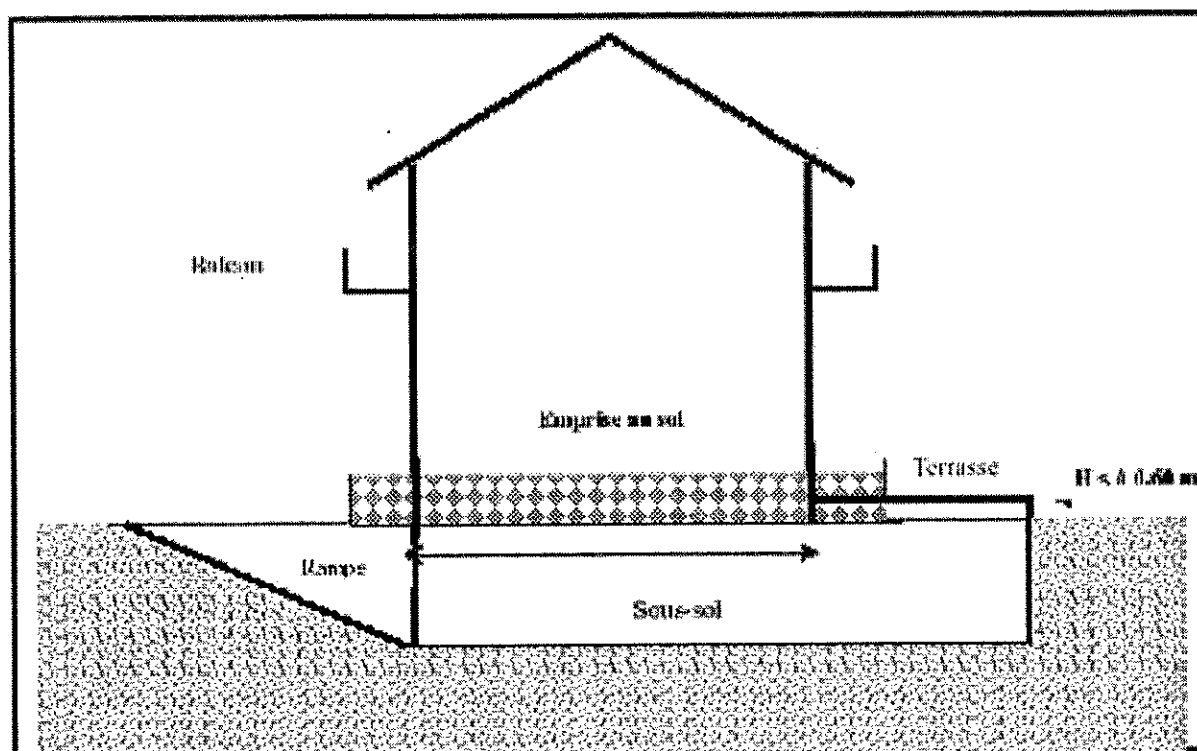
ANNEXE N° 8 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



X = DISTANCE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE



ANNEXE N° 9 - Emprise au sol d'une construction



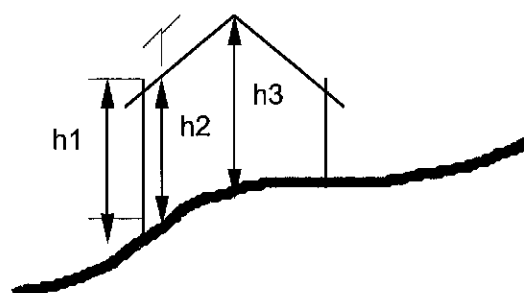
Emprise au sol



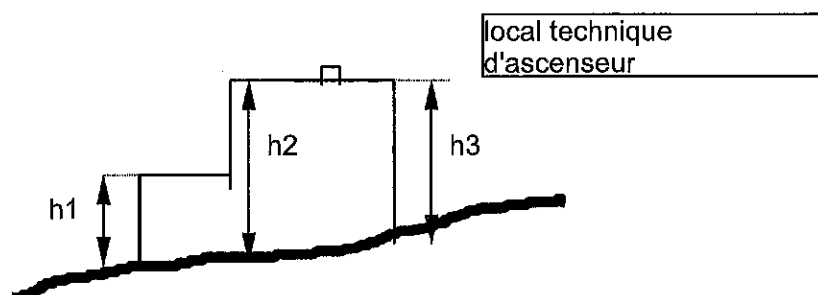
ANNEXE N° 10 - Hauteur d'une construction

La hauteur d'une construction est égale à la plus grande différence de cote possible entre la cote d'un point de cette construction et celle de sa projection verticale sur le sol naturel.

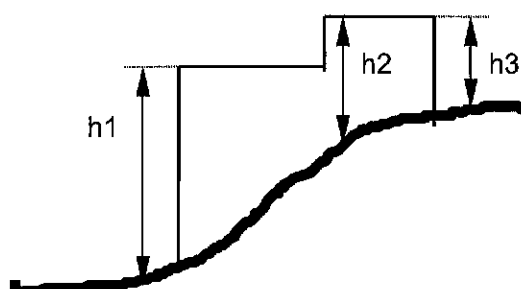
Ne sont pas comptés, dans la hauteur d'une construction, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps et acrotères, antennes, paratonnerres.



$h2 < h1 < h3$
h3 est la hauteur

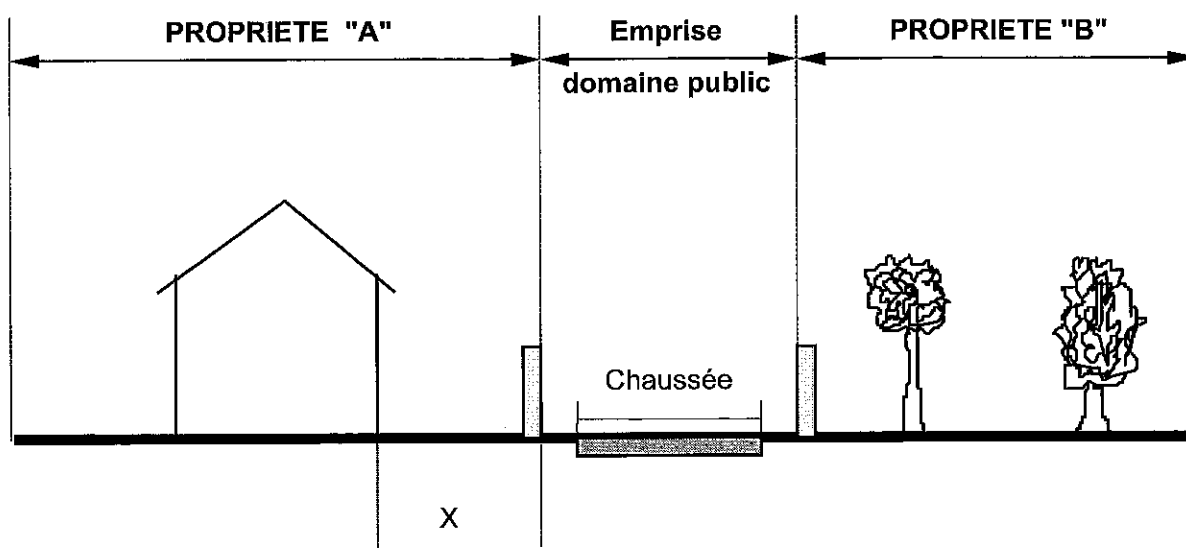


$h1 < h3 < h2$
h2 est la hauteur

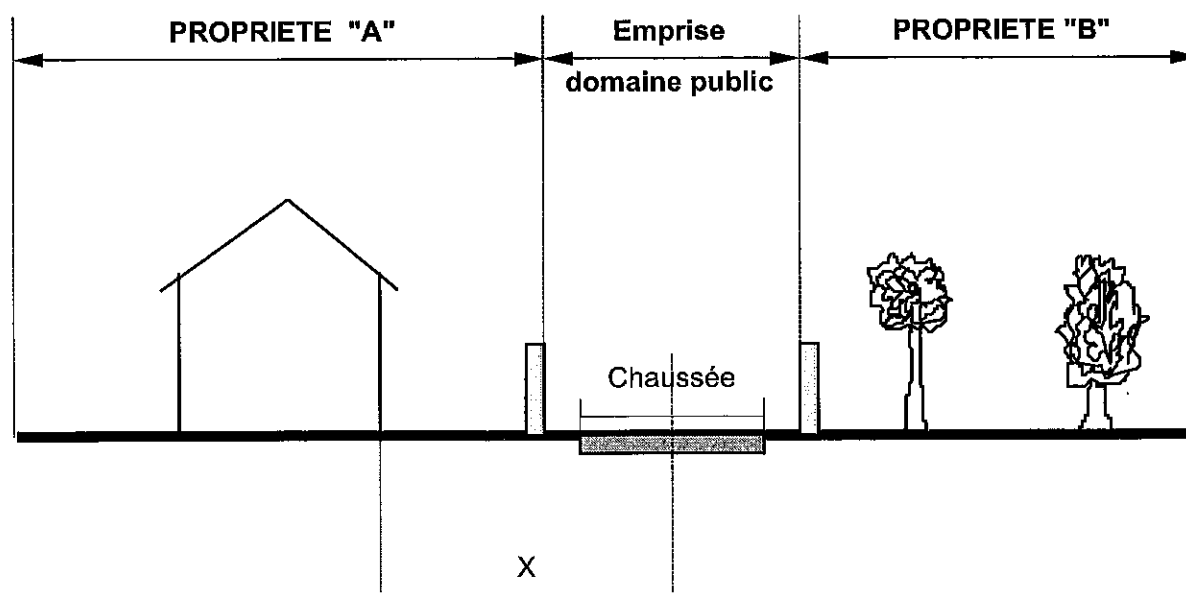


$h3 < h2 < h1$
h1 est la hauteur

ANNEXE N° 11 - Implantation des constructions par rapport aux voies

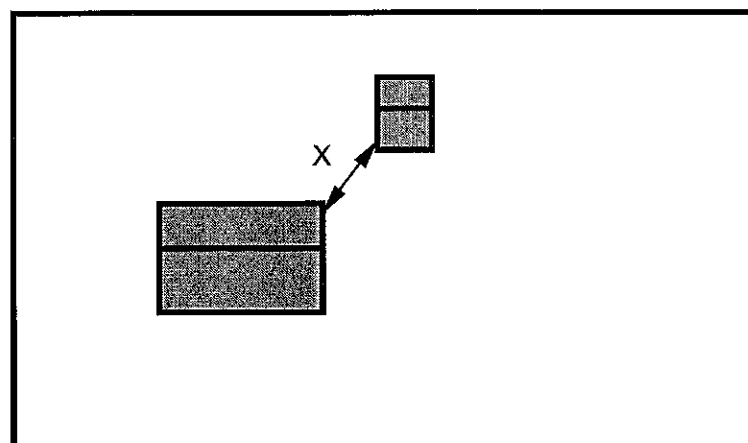
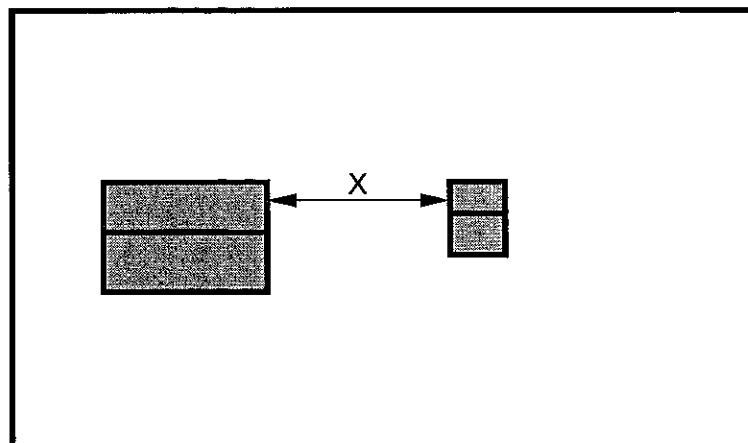


X = DISTANCE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE



X = DISTANCE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'AXE DE LA VOIE

ANNEXE N° 12 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



X = DISTANCE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES