

*Département de la Manche*

*Commune de*  
**Tonneville**



*Plan local d'urbanisme*

**4. Règlement**

*Vu pour être annexé à la délibération du 19 juin 2013*

---

*Maître d'ouvrage*

**Commune de  
Tonneville**

*285, rue de la République  
50460 Tonneville*

*Représentant de l'Etat*

**DDTM de la Manche  
Délégation territoriale Nord**

*61, rue de l'Abbaye – BP838  
50108 Cherbourg-Octeville*

*Bureau d'études*

**Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste**

*40, rue de l'Echiquier  
75010 Paris*

# Dispositions générales

## CHAPITRE 1

### Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme, relatifs aux plans locaux d'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 **Tonneville** (Manche).

#### **Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol.**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111 et suivants du code l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-1, R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.

#### Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative du droit de propriété restent applicables (voir dossier en annexe).

#### Sites archéologiques

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 (13 bis, rue de Saint-Ouen, 14052 Caen cedex 04). Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par des spécialistes mandatés par le directeur des antiquités. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

#### Les réglementations techniques

Les réglementations techniques propres à chaque type de construction se superposent aux dispositions du présent plan local d'urbanisme et notamment :

- le règlement de la construction ;
- le règlement sanitaire départemental ;
- la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation, ainsi que les réglementations propres à chaque type d'activités ;
- la législation sur les défrichements et les lotissements en zone boisée (article L. 311 à 312 du Code forestier) ;
- la législation sur les carrières.

### Les installations et travaux divers

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du sol doit se poursuivre durant plus de trois mois. Ces installations et travaux divers concernent :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède deux mètres.

### Date de référence

- Il est précisé que les constructions et installations dites « **bâtiments existants** » dans le présent règlement s'entendent « existants à la date d'approbation du PLU ».

### **Article 3 : Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en :

- zones urbaines (U),
- zones à urbaniser (AU),
- zones agricoles (A),
- zones naturelles (N).

Sur le plan de zonage peuvent également figurer entre autres :

- les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article L.130-1 du code de l'urbanisme),
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts (R.123-11-d du code de l'urbanisme),
- les bâtiments agricoles qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet de changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (R.123-12 du code de l'urbanisme),
- les éléments de paysage à protéger (L.123-1-5.7 du code de l'urbanisme),
- les terrains cultivés à protéger (R.123-12 du code de l'urbanisme),

A chacune des zones s'appliquent les dispositions figurant au chapitre correspondant. Le caractère et la vocation de la zone sont définis en tête du chapitre. Chaque chapitre comporte un corps de règles en quatorze articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Superficie minimale des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol des constructions
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations
- Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

## **Article 4 : Adaptations mineures**

### Cas général

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures des règles 3 à 13 du règlement 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).

Il est rappelé :

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

### Constructions à caractère exceptionnel

Pour les constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent règlement s'avèreraient inadaptées (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, stations d'épuration, cabines téléphoniques, etc.), l'autorisation de construire pourra être délivrée nonobstant les règles du présent règlement.

Il en est de même pour les modes d'occupation du sol indispensables aux services responsables de la gestion du domaine public maritime (phare, balise, logement de gardien, etc.).

### Edifices vétustes, en ruine ou détruits par sinistre

Pour les édifices vétustes, en ruine ou détruits par sinistre, l'autorisation de restaurer pourra être accordée en non conformité de tout ou partie du règlement si les conditions suivantes sont simultanément remplies :

- l'état actuel de l'édifice est tel qu'il permet facilement de comprendre quel était son aspect à l'origine (par exemple : une partie des murs porteurs sont debout, un pignon ou une partie de la toiture permettent de voir quelle était la volumétrie de la construction...);
- le projet de restauration respecte l'architecture initiale des volumes préexistants ;
- le projet de restauration respecte les obligations imposées par les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle.

### Développement durable

Il sera éventuellement possible de déroger aux règles d'aspect extérieur (articles 11) pour permettre la mise en œuvre de dispositifs de récupération d'énergie renouvelable (panneaux solaires, vitrages de grandes dimensions, etc.) ou l'emploi de matériaux naturels et durables (bois, terre...).

# Zones U

## CHAPITRE 2

### Dispositions applicables aux zones U

---

#### **Caractéristiques générales**

Les zones U sont réservées aux constructions destinées aux habitations, aux équipements publics, aux activités et à leurs dépendances, pouvant être admises immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants. Les zones U sont urbanisables immédiatement.

Le secteur Ue comprend des terrains situés au plus près des lignes à haute tension traversant le bourg, où il ne sera pas permis de créer de nouveaux logements.

#### Risques d'inondations

- Sur les terrains concernés par un risque d'inondation, les projets devront être conformes aux prescriptions du plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) par débordement de cours d'eau sur le bassin versant de la Divette et du Trottebecq.

#### **Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

##### Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ue :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les bâtiments agricoles et les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

##### Dans le secteur Ue :

- Il est interdit de créer des logements.

#### **Article U 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

##### Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ue :

- Les logements doivent être éloignés des bâtiments d'élevage, conformément aux règles en vigueur.

##### En zone inondable

- Toutes dispositions devront être prises pour limiter l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation. Les projets devront être conformes aux règles fixées par le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI).

#### **Article U 3 : Accès et voirie**

##### Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ue :

- Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation des véhicules doivent présenter au minimum une plate-forme de 6 mètres et une chaussée de 4 mètres.

- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent être aménagées dans la partie finale pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

#### **Article U 4 : Desserte par les réseaux**

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ue :

##### Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

##### Assainissement des eaux usées

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

##### Electricité, téléphone

- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

#### **Article U 5 : Superficie minimale des terrains**

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ue :

- Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article U 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ue :

- Les constructions devront être implantées à l'alignement (de droit ou de fait), ou en retrait avec un minimum de 5 m.
- A défaut d'alignement ou de marge de reculement des constructions, la ligne d'implantation dominante se substituera à l'alignement pour l'application des règles fixées à l'alinéa 2.
- Les balcons, les bow-windows et les éléments de modénature en débord sur le domaine public pourront être autorisés sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public.
- Les constructions et installations implantées sur le domaine public pourront être autorisées sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public.

#### **Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ue :

- Les constructions en limites séparatives sont autorisées.
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 3 mètres.
- Le recul entre la limite séparative et l'extension d'une construction existante peut être identique au recul de la construction existante par rapport à la limite séparative.

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

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ue :

- Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article U 9 : Emprise au sol des constructions**

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ue :

- Il n'est pas fixé de règle.

## **Article U 10 : Hauteur maximale des constructions**

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ue :

- La hauteur en tout point, au niveau de la panne sablière, ne doit pas excéder de 6 mètres le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. La différence d'altitude entre la panne faîtière et la panne sablière ne doit pas excéder 6 mètres.
- Des constructions différentes pourront être imposées pour s'assurer une homogénéité avec celles des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère.
- Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps, antennes, murs-pignon, etc.

## **Article U 11 : Aspect extérieur**

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ue :

- Le projet sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Toute construction, et notamment les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises..., réalisée avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) est interdite.

## **Article U 12 : Stationnement**

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ue :

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public (ou de voies privées ouvertes à la circulation publique) dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées, avec au minimum deux places par logement.

## **Article U 13 : Espaces libres et plantations**

Eléments de paysage à préserver ou à valoriser (au titre de l'article L.123.1.5.7 du code de l'urbanisme)

- Les haies bocagères existantes à protéger, mentionnées au plan de zonage doivent être conservées au titre de la protection des paysages. Toute demande d'arasement de tout ou partie de celles-ci est soumise à autorisation préalable.

Espaces boisés classés

- Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130.1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130.1 à R.130.24.

## **Article U 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ue :

- Il n'est pas fixé de règle.

# Zones AU

## Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones AU

---

### **Caractéristiques générales**

Les zones AU sont des zones d'urbanisation future

#### Secteurs 1AU

Les secteurs 1AU sont des zones non équipées, urbanisables immédiatement en respectant les **orientations d'aménagement et de programmation**, à vocation principale d'habitat. Les occupations et utilisations du sol qui compromettraient l'urbanisation ultérieure sont exclues.

#### Secteur 2AU

Le secteur 2AU est réservée à l'urbanisation future à long terme. Aucune construction nouvelle n'est autorisée, ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation par une modification du PLU.

#### Risques d'inondations

Sur les terrains concernés par un risque d'inondation, les projets devront être conformes aux prescriptions du plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) par débordement de cours d'eau sur le bassin versant de la Divette et du Trottebecq.

### **Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AU et 2AU :

Les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2 sont interdites, et notamment :

- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les bâtiments agricoles et les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

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

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AU et 2AU :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les dispositions prévues par les **orientations d'aménagement et de programmation** et de ne pas compromettre l'urbanisation future de cette zone :

- Les équipements d'infrastructure et les édicules techniques (transformateur, abri-bus, pylône...) ;
- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants ;
- les aménagements d'espaces publics.

### Dans les secteurs 1AU :

Sous réserve de respecter les dispositions prévues par les **orientations d'aménagement et de programmation**, sont admis :

- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, les équipements collectifs.
- Les opérations d'ensemble concertées, à condition que le constructeur réalise les équipements nécessaires à la desserte interne de l'opération et participe aux équipements extérieurs sous forme d'une convention passée avec la collectivité.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les constructions à usage de services ou d'activités compatibles avec le voisinage des zones habitées.

### En zone inondable

- Toutes dispositions devront être prises pour limiter l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation. Les projets devront être conformes aux règles fixées par le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI).

### Eléments de paysage à préserver (article L123.1.5, 7e du C. U.)

- Les plantations et murets, mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ces plantations est soumise à autorisation préalable. Toute destruction de muret est soumise à permis de démolir.

## **Article AU 3 : Accès et voirie**

### Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AU et 2AU :

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation des véhicules doivent présenter au minimum une plate-forme de 6 mètres et une chaussée de 4 mètres.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent être aménagées dans la partie finale pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

## **Article AU 4 : Desserte par les réseaux**

### Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AU et 2AU :

#### Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### Assainissement des eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.
- Si le réseau ne peut pas admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.
- Le dimensionnement des réseaux permettra de desservir l'ensemble de la zone.

### Assainissement des eaux pluviales

- Les travaux conduisant à une imperméabilisation du sol doivent être compensés par un système permettant de réguler et d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain.

### Electricité, téléphone

- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

### **Article AU 5 : Superficie minimale des terrains**

#### Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AU et 2AU :

- Il n'est pas fixé de règle.

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

#### Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AU et 2AU :

- Le long des voies principales, les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Le long des autres voies, les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement.

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

#### Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AU et 2AU :

- Les constructions en limites séparatives sont autorisées.
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 3 mètres.

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

#### Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AU et 2AU :

- Il n'est pas fixé de règle.

### **Article AU 9 : Emprise au sol des constructions**

#### Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AU et 2AU :

- Il n'est pas fixé de règle.

### **Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions**

#### Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AU et 2AU :

- La hauteur en tout point, au niveau de la panne sablière, ne doit pas excéder de 6 mètres le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. La différence d'altitude entre la panne faîtière et la panne sablière ne doit pas excéder 6 mètres.
- Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5% de la surface bâtie.
- Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, murs-pignon, etc.

### **Article AU 11 : Aspect extérieur**

#### Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AU et 2AU :

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

- Toute construction, et notamment les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises..., réalisée avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) est interdite.

### **Article AU 12 : Stationnement**

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AU et 2AU :

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public (ou de voies privées ouvertes à la circulation publique) dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées, avec au minimum deux places par logement.

### **Article AU 13 : Espaces libres et plantations**

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AU et 2AU :

Eléments de paysage à préserver ou à valoriser (au titre de l'article L.123.1.5.7 du code de l'urbanisme)

- Les haies bocagères existantes à protéger, mentionnées au plan de zonage doivent être conservées au titre de la protection des paysages. Toute demande d'arasement de tout ou partie de celles-ci est soumise à autorisation préalable.

Espaces boisés classés

- Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130.1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130.1 à R.130.24.

Plantations obligatoires indiquées sur les orientations d'aménagement et de programmation

- Les plantations de haies bocagères, prévues en limite des zones à urbaniser doivent être réalisées avant les constructions.

### **Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AU et 2AU :

- Il n'est pas fixé de règle.

# Zones A

## Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones A

---

### **Caractéristiques générales**

Les zones A sont des zones naturelles vouées à la protection de l'activité agricole et à l'exploitation des richesses naturelles du sol et du sous-sol.

Dans ces zones, seules les constructions, installations ou utilisations du sol liées à l'activité agricole et à la mise en valeur de ces richesses sont autorisées.

### Risques d'inondations

Sur les terrains concernés par un risque d'inondation, les projets devront être conformes aux prescriptions du plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) par débordement de cours d'eau sur le bassin versant de la Divette et du Trottebecq.

### **Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

Sous réserve de ne pas porter préjudice à l'activité agricole sont admis :

- Les constructions directement liées à l'activité des exploitations agricoles.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants, la construction d'annexes non contiguës sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés et nécessaires à l'activité agricole, et situés en dehors des zones humides.
- L'aménagement des terrains de camping et autres activités d'accueil touristique s'ils sont liés à une exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient directement liées à une activité agricole et soient situées à moins de 150 mètres des bâtiments d'exploitation.
- Les équipements d'infrastructure et les édifices techniques (transformateur, abri-bus, pylône...);
- Les changements de destination des constructions existantes repérées au plan de zonage sous réserve de respecter leur aspect général préexistant et de ne pas porter préjudice à l'activité agricole.
- Les gabions et les huttes de chasse d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup>, sous réserve que l'autorisation de tir à poste fixe soit délivrée pour le lieu d'implantation.

### En zone inondable

- Toutes dispositions devront être prises pour limiter l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation. Les projets devront être conformes aux règles fixées par le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI).

### **Article A 3 : Accès et voirie**

- Il n'est pas fixé de règle

### **Article A 4 : Desserte par les réseaux**

#### Assainissement des eaux usées

- L'assainissement individuel est autorisé si les conditions techniques le permettent conformément aux normes en vigueur.

### **Article A 5 : Superficie minimale des terrains**

- Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les constructions doivent être implantées au moins à 15 mètres de l'alignement des routes départementales et à au moins 5 mètres de l'alignement des autres voies.
- Cependant, peuvent être implantés sur la marge de reculement des bâtiments techniques de faible emprise tels que transformateur, abri-bus, etc.

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

- Les constructions en limites séparatives sont autorisées.
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 3 mètres.

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

- Il n'est pas fixé de règle.

### **Article A 9 : Emprise au sol des constructions**

- Il n'est pas fixé de règle.

### **Article A 10 : Hauteur maximale des constructions**

- Il n'est pas fixé de règle.

### **Article A 11 : Aspect extérieur**

- Le projet sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Toute construction, et notamment les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises..., réalisée avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) est interdite.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, sont interdites et doivent être occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

### **Article A 12 : Stationnement**

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public (ou de voies privées ouvertes à la circulation publique) dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées, avec au minimum deux places par logement.

### **Article A 13 : Espaces libres et plantations**

- D'une manière générale, le caractère bocager doit être sauvegardé. Les talus, avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés. Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

#### Eléments de paysage à préserver ou à valoriser (au titre de l'article L.123.1.5.7 du code de l'urbanisme)

- Les haies bocagères existantes à protéger, mentionnées au plan de zonage doivent être conservées au titre de la protection des paysages. Toute demande d'arasement de tout ou partie de celles-ci est soumise à autorisation préalable.

#### Espaces boisés classés

- Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130.1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130.1 à R.130.24.

#### Obligation de planter

- Les nouvelles constructions agricoles devront être entourées par une haie végétale d'essence locale formant écran.

### **Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol**

- Il n'est pas fixé de règle.

# Zones N

## Chapitre 5 : Dispositions applicables aux zones N

---

### Caractéristiques générales

Les zones N sont des zones de protection des sites et des paysages. Elles sont motivées par :

- la qualité exceptionnelle de l'espace naturel (ZNIEFF, zones humides et boisements) ;
- les risques d'inondations (abords du Rouland et du Lucas) ;
- les abords des lignes électriques à haute tension ;
- la préservation de continuités écologiques ;
- la protection des ressources en eau potable ;
- la préservation d'un paysage ouvert et dégagé aux abords du bourg.

L'activité agricole existante doit s'y poursuivre dans le respect des paysages, mais toute nouvelle urbanisation en est exclue, exception faite de certains secteurs déjà urbanisés où une légère densification sera possible.

Le secteur Nb comprend des terrains déjà urbanisés mais peu équipés, sous forme de **bâti** isolé, appelés à conserver un caractère rural. Seules les **annexes et extensions mesurées** du bâti existant sont autorisées.

Le secteur Ne comprend des terrains utilisés pour des **équipements publics** isolés en campagne (Ludiver, stand de tir, station de pompage, ancienne retenue d'eau du Lucas, etc.).

### Risques d'inondations

Sur les terrains concernés par un risque d'inondation, les projets devront être conformes aux prescriptions du plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) par débordement de cours d'eau sur le bassin versant de la Divette et du Trottebecq.

### Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb et Ne :

Les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2 sont interdites, et notamment :

- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les bâtiments agricoles et les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

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

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb et Ne :

- L'aménagement des bâtiments existants, leur réhabilitation et leur changement de destination sont autorisés sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- L'extension mesurée des **bâtiments existants** est autorisée sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- Les équipements d'infrastructure et les édicules techniques (transformateur, abri-bus, pylône...) ;
- Les gabions et les huttes de chasse d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup>, sous réserve que l'autorisation de tir à poste fixe soit délivrée pour le lieu d'implantation.

#### Dans le secteur Nb :

- Les nouveaux bâtiments **annexes** non contigus et **l'extension mesurée** des bâtiments existants sont autorisés à condition que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site.
- La surface des nouveaux bâtiments annexes non contigus ne doit pas excéder 40 m<sup>2</sup>, et ceux-ci ne doivent pas comporter d'étage.
- La distance séparant les nouveaux bâtiments annexes non contigus de la construction principale ne doit pas être supérieure à 10 mètres.

#### Dans le secteur Ne :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs sont autorisées à condition que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site.

#### En zone inondable

- Toutes dispositions devront être prises pour limiter l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation. Les projets devront être conformes aux règles fixées par le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI).

### **Article N 3 : Accès et voirie**

#### Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb et Ne :

- Il n'est pas fixé de règle

### **Article N 4 : Desserte par les réseaux**

#### Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb et Ne :

##### Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

##### Assainissement des eaux usées

- Si le terrain est desservi par le réseau d'assainissement collectif, il est obligatoire de raccorder les constructions nouvelles ou faisant l'objet d'un changement de destination.
- Si le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé si les conditions techniques le permettent conformément aux normes en vigueur.

##### Assainissement des eaux pluviales générées par la construction

- Les travaux conduisant à une imperméabilisation du sol doivent être compensés par un système permettant de réguler et d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain.

##### Electricité, téléphone

- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

### **Article N 5 : Superficie minimale des terrains**

#### Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb et Ne :

- Il n'est pas fixé de règle.

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

#### Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb et Ne :

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale d'un mètre par rapport à l'alignement.

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

#### Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb et Ne :

- Les constructions en limites séparatives sont autorisées.

- Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 3 mètres.
- Le recul entre la limite séparative et l'extension d'une construction existante peut être identique au recul de la construction existante par rapport à la limite séparative.

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

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ne, à l'exception du secteur Nb :

- Il n'est pas fixé de règle

Dans le secteur Nb :

- La distance séparant les nouveaux bâtiments annexes non contigus de la construction principale ne doit pas être supérieure à 10 mètres.

### **Article N 9 : Emprise au sol des constructions**

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ne, à l'exception du secteur Nb :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la parcelle.

Dans le secteur Nb :

- La surface des nouveaux bâtiments annexes non contigus ne doit pas excéder 40 m<sup>2</sup>.

### **Article N 10 : Hauteur maximale des constructions**

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Nb, à l'exception du secteur Ne :

- La hauteur en tout point, au niveau de la panne sablière, ne doit pas excéder de 6 mètres le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. La différence d'altitude entre la panne faîtière et la panne sablière ne doit pas excéder 6 mètres.
- Des constructions différentes pourront être imposées pour s'assurer une homogénéité avec celles des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère.
- Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps, antennes, murs-pignon, etc.

Dans le secteur Ne :

- La hauteur des constructions en tout point, ne doit pas excéder de 20 mètres le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

### **Article N 11 : Aspect extérieur**

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb et Ne :

- Le projet sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Toute construction, et notamment les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises..., réalisée avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) est interdite.

### **Article N 12 : Stationnement**

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb et Ne :

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public (ou de voies privées ouvertes à la circulation publique) dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées, avec au minimum deux places par logement.

### **Article N 13 : Espaces libres et plantations**

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb et Ne :

Eléments de paysage à préserver ou à valoriser (au titre de l'article L.123.1.5.7 du code de l'urbanisme)

- Les haies bocagères existantes à protéger, mentionnées au plan de zonage doivent être conservées au titre de la protection des paysages. Toute demande d'arasement de tout ou partie de celles-ci est soumise à autorisation préalable.

Espaces boisés classés

- Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130.1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130.1 à R.130.24.

### **Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb et Ne :

- Il n'est pas fixé de règle.

\* \* \*