



Commune de

# Sainte-Marguerite-sur-Mer

Règlement

Document approuvé le 24 juin 2022

# Plan Local d'Urbanisme

## SOMMAIRE

|  |    |
|--|----|
| <i>Partie I. Dispositions générales</i> .....  | 5  |
| <b>Article 1. Respect du règlement</b> .....   | 5  |
| <b>Article 2. Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du plan local d'urbanisme</b> .....                          | 6  |
| <b>Article 3. Utilisation du règlement et du document graphique</b> .....  | 7  |
| <b>Article 4. Portée du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols</b> .....             | 8  |
| 4.1. Articles dits « d'ordre public » du règlement national d'urbanisme .....  | 8  |
| 4.2. Les servitudes d'utilité publique et le SPR .....   | 9  |
| 4.3. Archéologie .....   | 9  |
| 4.4. Servitudes de vue .....   | 10 |
| 4.5. Interdiction d'accès à certaines voies .....  | 10 |
| 4.6. Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans .....   | 10 |
| 4.7. Lotissements et appréciation des règles d'urbanisme pour les projets de lotissement ou de permis groupé valant division .....             | 10 |
| 4.8. Utilisation de dispositifs, matériaux ou procédés d'énergies renouvelables .....  | 11 |
| 4.9. Réalisation d'aires de stationnement .....  | 12 |
| 4.10. Implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings ..... | 12 |
| 4.11. Réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles .....   | 16 |
| <i>Partie II. Dispositions communes à toutes les zones</i> .....   | 17 |
| <b>Article C1. Règles applicables dans les secteurs de risques naturels</b> ..   | 17 |
| C1.1. Risque lié au recul du trait de côte .....   | 17 |
| C1.2. Risque lié à la présence de cavités souterraines .....   | 17 |
| <b>C1.3. Risque d'inondation</b> .....   | 18 |
| C1.4. Risque lié au retrait / gonflement des argiles .....   | 18 |
| <b>Article C2. Règles applicables aux éléments remarquables localisés sur le plan de zonage du PLU</b> .....                                   | 19 |
| C2.1. Terrains classés comme espaces boisés à conserver (EBC), à protéger ou à créer .....   | 19 |
| C2.2. Éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme .....  | 19 |
| C2.3. Constructions et édifices remarquables protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme .....                               | 19 |
| <b>Article C3. Règles générales relatives aux accès, voiries et chemins</b> ..   | 21 |
| C3.1. Accès .....  | 21 |
| C3.2. Voirie .....   | 21 |
| C3.3. Chemins piétonniers / équestres / cyclables et rues à conserver, identifiés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme .....   | 21 |
| <b>Article C4. Desserte par les réseaux</b> .....  | 22 |
| C4.1. Eau potable .....  | 22 |
| C4.2. Assainissement des eaux usées .....  | 22 |
| C4.3. Assainissement des eaux pluviales .....  | 22 |
| C4.4. Electricité et téléphone .....   | 22 |
| C4.5. Accès internet .....   | 22 |
| <b>Article C5. Implantation des constructions</b> .....  | 23 |
| C5.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques .....   | 23 |
| C5.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ..  | 23 |
| C5.3. Implantation des constructions par rapport aux arbres .....  | 23 |
| <b>Article C6. Aspect des constructions</b> .....  | 25 |
| C6.1. Généralités .....  | 25 |
| C6.2. Façades .....  | 25 |
| C6.3. Toitures .....   | 25 |
| C6.4. Enseignes .....  | 27 |

|   |           |   |           |
|---|-----------|---|-----------|
| C6.5. Dispositifs de production d'énergie renouvelable et éléments techniques.....                                | 27        | <b>Qualification de la zone 1AUr.....</b>   | <b>39</b> |
| <b>Article C7. Clôtures.....</b>  | <b>28</b> | <b>Article 1AUr1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....</b>          | <b>40</b> |
| <b>Article C8. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....</b> | <b>28</b> | <b>Article 1AUr2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</b>      | <b>42</b> |
| <b>Article C9. Stationnement .....</b>  | <b>28</b> | 1AUr2.1. Implantation des constructions .....   | 42        |
| <i>Partie III. Dispositions spécifiques à la zone urbaine.....</i>  | <i>29</i> | 1AUr2.2. Gabarit des constructions .....  | 42        |
| <b>Qualification de la zone.....</b>  | <b>29</b> | 1AUr2.3. Aspect des constructions .....   | 42        |
| <b>Article U1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....</b>                      | <b>30</b> | 1AUr2.4. Clôtures.....  | 42        |
| U1.1. Dans l'ensemble des secteurs de la zone urbaine (Uc, Ur1, Ur2 et Ur3) .....                                 | 30        | 1AUr2.5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ..... | 43        |
| U1.2. Dans les secteurs Uc et Ur1 .....   | 31        | 1AUr2.6. Stationnement .....  | 44        |
| U1.3. Dans le secteur Ur2.....  | 32        | <b>Article 1AUr3. Équipement et réseaux.....</b>  | <b>44</b> |
| U1.4. Dans le secteur Ur3.....  | 33        | 1AUr3.1. Accès et voiries .....   | 44        |
| <b>Article U2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....</b>                  | <b>34</b> | 1AUr3.2. Desserte par les réseaux .....   | 44        |
| U2.1. Implantation des constructions .....  | 34        | <b>Qualification de la zone 1AUt.....</b>   | <b>45</b> |
| U2.2. Gabarit des constructions.....  | 34        | <b>Article 1AUt1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....</b>          | <b>46</b> |
| U2.3. Aspect des constructions.....   | 36        | <b>Article 1AUt2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</b>      | <b>47</b> |
| U2.4. Clôtures.....   | 36        | 1AUt2.1. Implantation des constructions .....   | 47        |
| U2.5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....              | 37        | 1AUt2.2. Gabarit des constructions .....  | 47        |
| U2.6. Stationnement .....   | 38        | 1AUt2.3. Aspect des constructions .....   | 47        |
| <b>Article U3. Équipement et réseaux.....</b>   | <b>38</b> | 1AUt2.4. Clôtures.....  | 47        |
| U3.1. Accès et voiries .....  | 38        | 1AUt2.5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ..... | 47        |
| U3.2. Desserte par les réseaux.....   | 38        | 1AUt2.6. Stationnement .....  | 47        |
| <i>Partie IV. Dispositions spécifiques aux zones à urbaniser .....</i>  | <i>39</i> | <b>Article 1AUt3. Équipement et réseaux.....</b>  | <b>47</b> |
|   |           | 1AUt3.1. Accès et voiries.....  | 47        |
|   |           | 1AUt3.2. Desserte par les réseaux .....   | 47        |

|   |           |  |           |
|---|-----------|--|-----------|
| <i>Partie V. Dispositions spécifiques à la zone agricole</i> .....  | 48        | N1.7. Dans le secteur Nsa .....  | 57        |
| <b>Qualification de la zone</b> .....   | <b>48</b> | <b>Article N2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> .....     | <b>57</b> |
| <b>Article A1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité</b> .....              | <b>49</b> | N2.1. Implantation des constructions .....   | 57        |
| A1.1. Dans l'ensemble des secteurs de la zone agricole (A et Al) .....                                    | 49        | N2.2. Gabarit des constructions.....   | 57        |
| A1.2. Dans le secteur A strict .....  | 49        | N2.3. Aspect des constructions.....  | 57        |
| A1.3. Dans le secteur Al.....   | 50        | N2.4. Clôtures.....  | 57        |
| <b>Article A2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> .....          | <b>51</b> | N2.5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ..... | 58        |
| A2.1. Implantation des constructions .....  | 51        | N2.6. Stationnement .....  | 58        |
| A2.2. Gabarit des constructions .....   | 51        | <b>Article N3. Équipement et réseaux</b> .....   | <b>58</b> |
| A2.3. Aspect des constructions .....  | 51        | N3.1. Accès et voiries .....   | 58        |
| A2.4. Clôtures.....   | 51        | N3.2. Desserte par les réseaux.....  | 58        |
| A2.5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....      | 52        | <i>Annexe n°1 : liste des essences végétales locales</i> .....                                       | <i>59</i> |
| A2.6. Stationnement .....   | 52        | <i>Annexe n°2 : liste des emplacements réservés</i> .....  | <i>61</i> |
| <b>Article A3. Équipement et réseaux</b> .....  | <b>52</b> | <i>Annexe n°3 : destinations et sous-destinations de construction</i> .....                          | <i>62</i> |
| A3.1. Accès et voiries .....  | 52        | <i>Annexe n°4 : lexique</i> .....  | <i>66</i> |
| A3.2. Desserte par les réseaux .....  | 52        |  |           |
| <i>Partie VI. Dispositions spécifiques à la zone naturelle et forestière</i> .....                        | <i>53</i> |  |           |
| <b>Qualification de la zone</b> .....   | <b>53</b> |  |           |
| <b>Article N1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité</b> .....              | <b>54</b> |  |           |
| N1.1. Dans l'ensemble des secteurs de la zone naturelle et forestière (Na, Nbl, Nch, NI, Nm et Nsa) ..... | 54        |  |           |
| N1.2. Dans le secteur Na .....  | 54        |  |           |
| N1.3. Dans le secteur Nbl .....   | 55        |  |           |
| N1.4. Dans le secteur Nch .....   | 55        |  |           |
| N1.5. Dans le secteur NI .....  | 56        |  |           |
| N1.6. Dans le secteur Nm .....  | 57        |  |           |



## Partie I. DISPOSITIONS GENERALES

Le règlement local d'urbanisme traduit les objectifs d'évolution et d'aménagement du territoire affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), par des dispositions réglementaires opposables aux tiers et applicables en matière d'occupation et d'aménagement du sol.

Le règlement, dans ses documents graphiques (plan de zonage) délimite les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) ou naturelles (N) et dans ses documents écrits, fixe les règles applicables pour chaque zone ou sous-zone, en vue de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Sainte-Marguerite-sur-Mer.

### ARTICLE 1. RESPECT DU REGLEMENT

Conformément à l'article L152-1 du code de l'urbanisme, « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

*Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».*

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, mais elles ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par le code de l'urbanisme.

Les articles L152-4 à L152-6 reproduits ci-dessous listent les dérogations admises à la date d'approbation du PLU. Ils sont donnés ici à titre informatif, étant entendu qu'il convient de se reporter au code de l'urbanisme en vigueur pour connaître les dispositions applicables ([https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte\\_lc/LEGITEXT000006074075?etatTexte=VIGUEUR&etatTexte=VIGUEUR\\_DIFF](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074075?etatTexte=VIGUEUR&etatTexte=VIGUEUR_DIFF)).



*Article L152-4 du code de l'urbanisme : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :*

*1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;*

*2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;*

*3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.*

*L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.*

*Article L152-5 du code de l'urbanisme : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :*

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L151-19 du présent code.

Article L152-5 du code de l'urbanisme : Non applicable à Sainte-Marguerite-sur-Mer.

## ARTICLE 2. CAS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NE RESPECTANT PAS LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les constructions existantes ne respectant pas les dispositions du règlement applicables à la zone pourront faire l'objet de travaux :

- Qui doivent rendre la construction plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues ;
- Ou qui sont étrangers à ces dispositions.

Par exemple :

- Les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation (par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives) pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans les limites de leur recul actuel ;
- Les constructions existantes ne respectant pas les règles de hauteur pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans leur hauteur actuelle ;
- Les constructions existantes ne respectant pas les règles de volumétrie et d'aspect de toiture pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans le respect de la volumétrie et de l'aspect de la toiture existante.

### ARTICLE 3. UTILISATION DU REGLEMENT ET DU DOCUMENT GRAPHIQUE

Le document graphique (aussi appelé plan de zonage) délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières :

- Les **zones urbaines** sont dites « zones U ». Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- Les **zones à urbaniser** sont dites « zones AU ». Sont classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;
- Les **zones agricoles** sont dites « zones A ». Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- Les **zones naturelles et forestières** sont dites « zones N ». Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
  - De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
  - De l'existence d'une exploitation forestière
  - De leur caractère d'espaces naturels
  - De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles
  - Ou de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

Le découpage en secteurs des zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières est présenté en entête des chapitres donnant les dispositions spécifiques à chaque zone (qualification de la zone).

Figurent également sur le document graphique :

- Le périmètre des secteurs auxquels les **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) sont applicables : il s'agit des périmètres des zones à urbaniser ;
- Les **emplacements réservés** ;
- Les **espaces boisés classés (EBC)** au titre des article L121-27 / L113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les secteurs affectés par un **risque d'effondrement de cavités souterraines** ;
- Les secteurs affectés par un **risque lié au recul du trait de côte** (aléa à 20 ans / 50 ans / 100 ans) ;
- Le périmètre d'étude du futur **PPRLI** intégrant les risques inondation par ruissellement, submersion marine et remontée de nappe (pour application du R111-2 CU) ;
- Les **éléments du patrimoine naturel** identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Les **éléments du patrimoine bâti** identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
- Les **bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole**, identifiés au titre du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme ;
- La délimitation du secteur correspondant à l'arrêté préfectoral de **protection de biotope « Cap d'Ailly »** en date du 22 avril 1994 ;

- La limite des **espaces proches du rivage**, tracé en application de l'article L121-13 de code de l'urbanisme ;
- Les rues et sentiers piétonniers / équestres / cyclables à conserver ou à créer au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 4. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les projets, qu'ils fassent ou non l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir), doivent respecter les dispositions du PLU ainsi que les réglementations distinctes du PLU portant effet en matière d'urbanisme quelles qu'elles soient (code de l'environnement, code de la construction et de l'habitation, code de l'urbanisme, code du patrimoine, etc.).



Les articles reproduits ci-dessous correspondent à leur rédaction à la date d'approbation du PLU. Ils sont donnés ici à titre informatif, étant entendu qu'il convient de se reporter au code de l'urbanisme en vigueur pour connaître les dispositions applicables ([https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte\\_lc/LEGITEXT000006074075?etatTexte=VIGUEUR&etatTexte=VIGUEUR\\_DIFF](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074075?etatTexte=VIGUEUR&etatTexte=VIGUEUR_DIFF)).

### 4.1. Articles dits « d'ordre public » du règlement national d'urbanisme

Les projets doivent respecter les articles suivants qui s'imposent au PLU :

*Article R111-2 : 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 R111-4 : 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 R111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 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. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R181-43 du code de l'environnement.*

*Article R111-27 : 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.*

## **4.2. Les servitudes d'utilité publique et le SPR**

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol sont reportées en annexe du PLU conformément aux dispositions de l'article L151-43 du code de l'urbanisme.

En particulier, la commune de Sainte-Marguerite-sur-Mer est concernée par deux types de servitudes patrimoniales où des prescriptions plus restrictives peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France :

- Un Site Patrimonial Remarquable (SPR, comprenant des dispositions réglementaires et un plan graphique qui s'imposent aux autorisations d'urbanisme).

Dans le SPR, tous les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis, sont soumis à une autorisation préalable.

- Les périmètres de protection des monuments historiques résiduels (hors SPR) : les projets de construction et d'utilisation des sols font l'objet d'une consultation préalable de l'architecte des Bâtiments de France.

## **4.3. Archéologie**

En application de l'article L531-14 du code du patrimoine : « lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. »

L'article R523-1 du code du patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement ».

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme au Service Régional de l'Archéologie (SRA) dès que les

esquisses de plans ont été arrêtées, afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive (risque d'arrêt des travaux, etc.). Cette procédure permet en effet de réaliser à titre préventif une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges susceptibles d'être découverts et de prendre toutes les mesures permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Direction Régionale des affaires Culturelles

Service Régional de l'Archéologie

7 Place de la Madeleine 76000 Rouen

#### **4.4. Servitudes de vue**

Elles sont définies au sein du Code Civil articles 675 à 680 et s'imposent au projet nonobstant les règles du PLU afin de préserver l'intimité de chacun. On ne doit pas pouvoir voir chez le voisin.

On retiendra notamment que toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue. Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques.

#### **4.5. Interdiction d'accès à certaines voies**

*Article L111-13 : Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.*

*Les dispositions applicables à ces voies, notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains, sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par décret en Conseil d'Etat.*

#### **4.6. Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans**

*Article L111-15 : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.*

#### **4.7. Lotissements et appréciation des règles d'urbanisme pour les projets de lotissement ou de permis groupé valant division**

*Article L442-9 : Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.*

*De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.*

*Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L115-6.*

D'après l'article R151-21 du code de l'urbanisme, « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

En vertu de cette disposition du code de l'urbanisme, le présent règlement s'oppose à ce que les règles d'implantation des constructions s'appliquent au terrain d'assiette de l'opération. Par conséquent, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques et par rapport aux limites séparatives, fixées par le présent règlement, s'appliquent aux terrains issus de la division de lots d'un lotissement ou d'un permis groupé valant division. Les règles d'urbanisme seront appréciées lot par lot.

#### **4.8. Utilisation de dispositifs, matériaux ou procédés d'énergies renouvelables**

*Article L111-16 : Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces*

*dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.*

*Article L111-17 : Les dispositions de l'article L111-16 ne sont pas applicables :*

*1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L341-1 et L341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L151-18 et L151-19 du présent code ;*

*2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.*

*Article R111-23 : Pour l'application de l'article L111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :*

*1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;*

*2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;*

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

#### **4.9. Réalisation d'aires de stationnement**

Article R111-25 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article L151-33 : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à

long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L151-30 et L151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### **4.10. Implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings**

Le code de l'urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles ces implantations et installations doivent répondre :

##### Campings (articles R111-32 à R111-35) :

Article R111-32 : Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire.

Article R111-33 : Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L422-1 à L422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables classés en application de l'article L631-1 du code du patrimoine, et dans les abords des monuments historiques définis à l'article L621-30 du code du patrimoine ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L422-1 à L422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L1321-2 du code de la santé publique.

Article R111-34 : La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.

Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Article R111-35 : Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R443-7.

#### Parcs résidentiels de loisirs (article R111-36)

Article R111-36 : Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme.

#### Habitations légères de loisirs (articles R111-37 à R111-40)

Article R111-37 : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Article R111-38 : Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères

*de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.*

*Article R111-39 : Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R111-38.*

*Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.*

*Article R111-40 : En dehors des emplacements prévus à l'article R111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.*

*Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.*

*Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :*

*1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;*

*2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux*

*donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;*

*3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011.*

#### *Résidences mobiles de loisirs (articles R111-41 à R111-46)*

*Article R111-41 : Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.*

*Article R111-42 : Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :*

*1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;*

*2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;*

*3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.*

*Article R111-43 : Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R111-42.*

*Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.*

*Article R111-44 : Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.*

*Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :*

*1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;*

*2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;*

*3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011.*

*Article R111-45 : Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif*

*des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R421-19 et au e de l'article R421-23.*

*Article R111-46 : Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique.*

#### *Caravanes (articles R111-47 à R111-50)*

*Article R111-47 : Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.*

*Article R111-48 : L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :*

*1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R111-33 ;*

*2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L113-1 à L113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L141-1 du code forestier.*

*Article R111-49 : L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces*

*interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.*

*Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.*

*Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.*

*Article R111-50 : Nonobstant les dispositions des articles R111-48 et R111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :*

*1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R421-19 et au e de l'article R421-23 ;*

*2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.*

#### **4.11. Réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles**

D'après le principe de réciprocité défini à l'article L111.3 du code rural, les futures constructions de tiers à proximité des bâtiments et annexes de l'élevage sont soumises aux mêmes règles de distances d'éloignement qui s'imposent à l'élevage (sauf le logement de l'agriculteur et ses gîtes ruraux). Cette règle s'applique également aux projets de rénovation de bâtiments agricoles en maisons d'habitation, car il y a changement de destination des bâtiments. En revanche, cette règle ne s'applique pas sur les travaux d'extension d'habitation principale, ne relevant pas d'un permis de construire ou de rénovation de maison d'habitation existante.

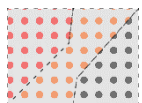
## Partie II. DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

### ARTICLE C1. REGLES APPLICABLES DANS LES SECTEURS DE RISQUES NATURELS

La commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Les risques liés au recul du trait de côte et des falaises ;
- Les risques liés à la présence de cavités souterraines ;
- Les risques d'inondations par submersion marine, par remontée de nappe phréatique et par ruissellements.

#### C1.1. Risque lié au recul du trait de côte



Dans les espaces affectés par le risque lié au recul du trait de côte (aléa à 20 ans / 50 ans / 100 ans), figurants au document graphique, seuls peuvent être autorisés, sous réserve de l'application de l'article « I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité » du secteur concerné :

- L'extension de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher des logements existants, à l'exclusion des établissements recevant du public, sans création de nouveaux logements, et à condition de s'éloigner de la falaise ;
- L'extension de moins de 20% de surface de plancher des constructions existantes à usage d'activités économiques, à condition de ne pas augmenter la capacité des établissements recevant du public, et à condition de s'éloigner de la falaise ;
- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à un éboulement) ;
- Les voiries et équipements liés ;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

De plus :

- Nonobstant toutes autres dispositions du PLU, les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels sont toujours autorisés.

#### C1.2. Risque lié à la présence de cavités souterraines



Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines, figurants au document graphique, seuls peuvent être autorisés, sous réserve de l'application de l'article « I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité » du secteur concerné :

- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'habitat et 20 % de l'emprise au sol existante pour les activités. Cette extension ne doit pas permettre la création d'un nouveau logement ou d'une nouvelle activité.
- L'aménagement des combles, tant que celui-ci n'est pas destiné à la réalisation d'un logement supplémentaire ;
- Les extensions mesurées des bâtiments agricoles et forestiers ;
- La mise aux normes des installations agricoles et forestières ;
- Les projets d'amélioration des conditions d'élevage peuvent être autorisés au droit ou en périphérie d'une parcelle napoléonienne, sous réserve du respect de la doctrine préfectorale liée aux risques d'effondrement de cavités souterraines dans le département de la Seine Maritime ;
- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à un effondrement de cavité souterraine) ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, dont les voiries et équipements liés ;

- Les aménagements ayant pour objet de réduire ou supprimer les risques.

De plus :

- Nonobstant toutes autres dispositions du PLU, les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels sont toujours autorisés ;
- Les plans figurent les risques identifiés à la date d'approbation du PLU ; ils ne figurent pas les risques d'effondrement de cavités souterraines qui viendraient à être connus après cette date, et pour lesquels les mêmes dispositions réglementaires devront être adoptées, en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme ;
- Inversement, un risque d'effondrement de cavités souterraines peut être levé ou restreint si une expertise démontre l'absence de risque ou si, en cas de risque avéré, des mesures adaptées sont prises pour écarter le risque.

### **C1.3. Risque d'inondation**

Il est rappelé que le Plan de Prévention des Risques Littoraux et d'Inondation du bassin versant de la Saône et de la Vienne est en cours d'élaboration. Une fois le PPRLI approuvé, celui-ci sera annexé en tant que servitude au PLU, et il conviendra de se reporter à son règlement.

En l'attente de ce document, il pourra être fait application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme sur la base de la carte d'aléa mise à jour le 2 juillet 2021 annexée au rapport de présentation.



### **C1.4. Risque lié au retrait / gonflement des argiles**

La commune est située sur des sols sensibles au phénomène de retrait gonflement des argiles.

Les terrains touchés par cet aléa ne sont pas inconstructibles mais il est conseillé aux pétitionnaires de prendre en compte les précautions et dispositions pour s'assurer de la stabilité du sol (cf. <https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>).

## ARTICLE C2. REGLES APPLICABLES AUX ELEMENTS REMARQUABLES LOCALISES SUR LE PLAN DE ZONAGE DU PLU

### C2.1. Terrains classés comme espaces boisés à conserver (EBC), à protéger ou à créer



En application des articles L121-27 / L113-1 du code de l'urbanisme, les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont figurés aux documents graphiques par trame, spécifiée dans la légende. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et le rejet de toute demande de défrichement (article L311-1 du Code forestier).

### C2.2. Éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

*Article L151-23 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.*

Au titre de cet article, divers éléments paysagers sont identifiés au PLU (mare, alignements d'arbres) en vue d'assurer leur préservation.



La démolition, la dénaturation des secteurs et des éléments repérés aux documents graphiques en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme est interdite. En particulier :

- Le remblaiement des mares repérés aux documents graphiques en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme est interdit ;
- Au sein des propriétés paysagères repérées aux documents graphiques en application de l'article L151-23, les projets de construction ou d'aménagement ne pourront réduire de plus de 20% la surface protégée sur la parcelle à la date d'approbation du PLU (la surface prise en compte étant la totalité de la surface protégée en application de l'article L151-23, déduction faite des emprises des constructions) ;
- Les talus cauchois et alignements d'arbres repérés aux documents graphiques en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales et de développement équivalents, à proximité. En cas de remplacement, le choix des essences doit prendre en compte l'adaptation au changement climatique.

### C2.3. Constructions et édifices remarquables protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Tous les travaux effectués sur un édifice repéré au plan de zonage, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Cette protection n'interdit pas les évolutions du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourra être sollicité.

Ces travaux sont soumis à permis de construire ou à déclaration préalable.

Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, et qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Le permis de démolir

La démolition des éléments ou ensembles bâtis remarquables du patrimoine urbain ou architectural est en principe interdite ; leur restructuration, leur restauration ou leur modification doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

Toutefois, au titre de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à un permis de démolir, accordé à condition :

- Que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- Que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre) ;
- Que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Prescriptions destinées à assurer la préservation des constructions et édifices remarquables

En complément des dispositions édictées aux articles « C6. Aspect des constructions » des dispositions communes et de l'article « 2.3. Aspect des constructions » de la zone considérée, les travaux sur les constructions et édifices remarquables protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront respecter les 3 règles suivantes (en cas d'incohérence avec les articles C6 et 2.3 de la zone, les dispositions suivantes prévalent) :

**Façades :** les baies doivent être de proportions plus hautes que larges (rapport minimum 1 x 1.2 à 1 x 1.40) ou les menuiseries doivent être recoupées par un meneau intermédiaire pour obtenir une lecture verticale.

**Toitures :** les toitures des constructions destinées à l'habitation principale doivent présenter une pente à plus de 40° (35° pour les annexes). Quelques éléments des constructions pourront toutefois proposer des toitures terrasses sur des petites surfaces. Une exception pour une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site pourra être dotée d'une toiture-terrasse.

**Matériaux :** les matériaux de construction doivent être soit en tuile de terre cuite, naturelle ou vieillie, plate, ou à côte, de couleur rouge-orangé et présentant 20 unités au m<sup>2</sup> minimum, soit en ardoises de format 22 x 32. Pour les annexes, ils doivent être de ton mat. Les matériaux ondulés ainsi que les matériaux brillants sont interdits.

## **ARTICLE C3. REGLES GENERALES RELATIVES AUX ACCES, VOIRIES ET CHEMINS**

---

### **C3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

*Rappel de l'article 682 du code civil : 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.*

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (automobiles, cycles, piétons).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation.

Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.

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 possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

L'implantation des portails doit être réalisée de façon à permettre aux véhicules de stationner entièrement en dehors des voies de circulation, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture de ces portails.

### **C3.2. Voirie**

Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics.

Les voies en impasse desservant plusieurs propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de protection civile, de brancardage et de lutte contre l'incendie.

Pour toutes les opérations ou constructions, dont l'accès aux voies publiques s'effectue de manière indirecte par une voie privée ou par une portion de terrain privé, et pour celles qui sont desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique.

### **C3.3. Chemins piétonniers / équestres / cyclables et rues à conserver, identifiés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme**

Il est interdit de couper la continuité des chemins et des rues identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme (même si des interdictions de certains modes de déplacement peuvent exister).

Les chemins identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme ne doivent être ni cimentés ni bitumés, et les travaux réalisés à leurs abords ne devront pas compromettre l'ouverture et la continuité de ces itinéraires.

## **ARTICLE C4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **C4.1. Eau potable**

Toute construction, installation ou opération **le nécessitant** doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **C4.2. Assainissement des eaux usées**

Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

**Les délais de raccordement sont définis à l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique.**

Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

### **C4.3. Assainissement des eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les

parcelles) concernée(s). Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une gestion globale des eaux pluviales à l'échelle de l'opération entière est également possible.

Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, citernes ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain aménagé, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

### **C4.4. Electricité et téléphone**

Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations nouvelles nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés.

### **C4.5. Accès internet**

Les nouvelles constructions le nécessitant doivent être raccordées au réseau de communications numériques (ADSL ou fibre optique si elle existe).

Elles doivent être conçues pour se raccorder à la fibre optique lorsque celle-ci sera déployée.



## **ARTICLE C5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **C5.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en ordre continu par rapport aux constructions avoisinantes ;
- Soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie d'accès publique ou privée.

Des implantations autres peuvent être autorisées :

- Dans le cas d'aménagements en saillie effectués sur des constructions existantes dans le but d'améliorer leur isolation thermique ou phonique ;
- Dans le cas d'agrandissement de constructions existantes pour obtenir un ordre continu par rapport aux façades des constructions environnantes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de celui-ci.

### **C5.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en observant un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 m.

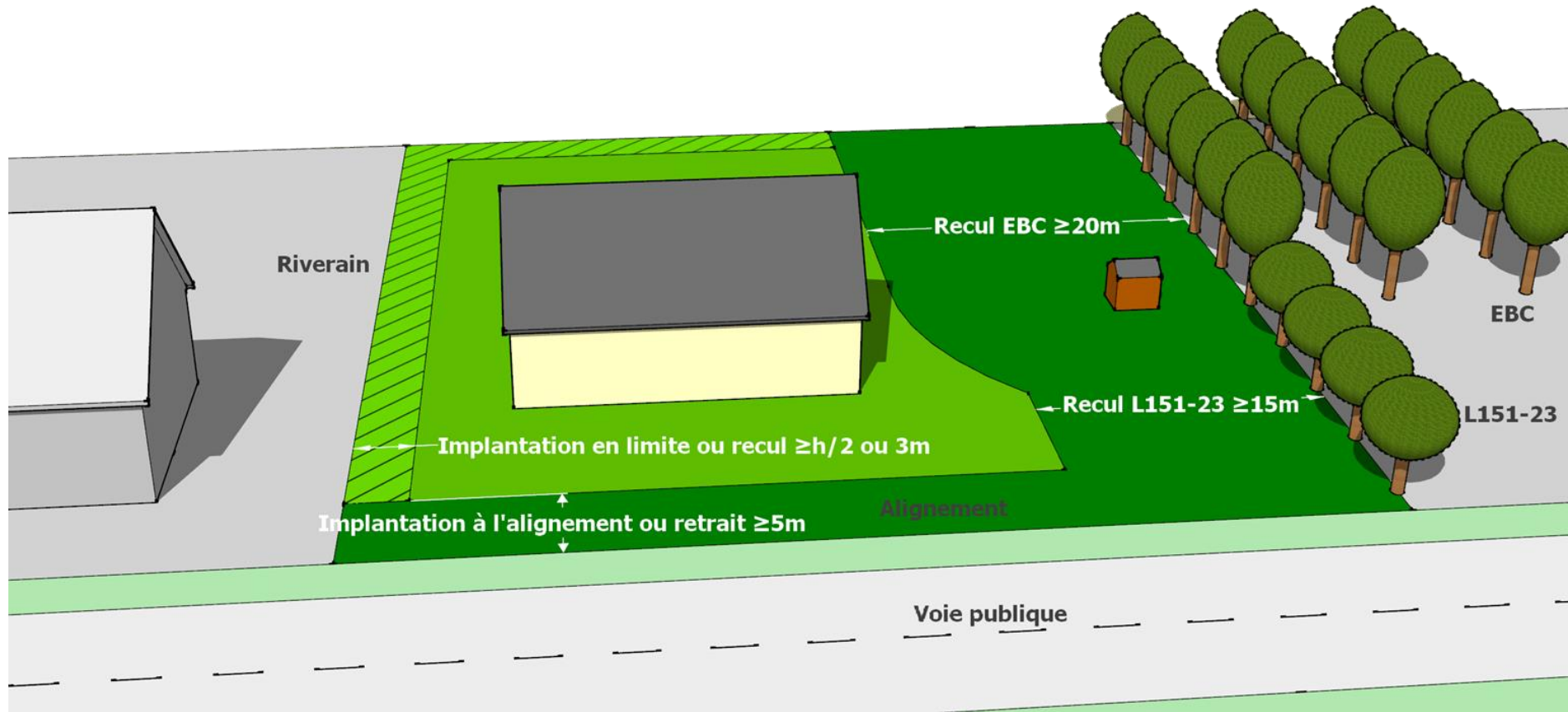
Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> pourront être implantées en limite séparative ou en recul de celle-ci.

### **C5.3. Implantation des constructions par rapport aux arbres**

Les constructions de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à vocation d'habitation devront observer un recul minimal de 20m par rapport aux espaces boisés classés repérés aux documents graphiques en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Les constructions de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à vocation d'habitation devront observer un recul minimal de 15m par rapport aux alignements d'arbres repérés aux documents graphiques en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.



*Illustration du cas général d'implantation des constructions (attention, d'autres implantations peuvent être imposées dans les dispositions spécifiques de zones)*

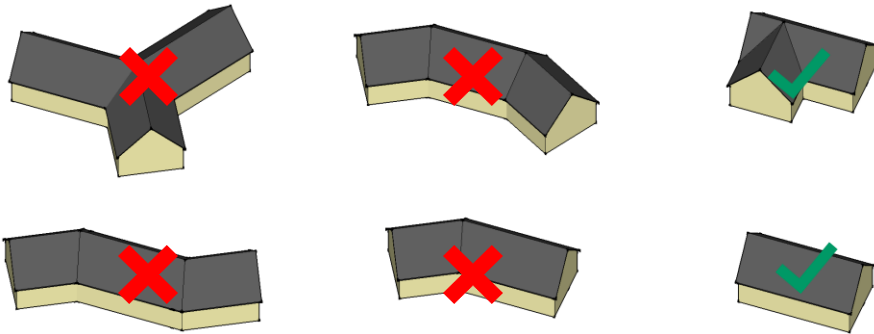
## ARTICLE C6. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

### C6.1. Généralités

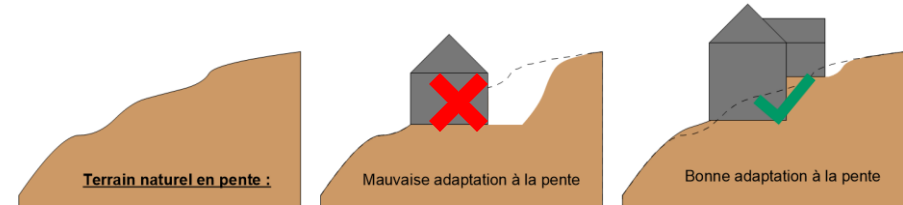
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

Les constructions doivent respecter le cadre créé par le site, et présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, sans toutefois exclure les architectures contemporaines s'intégrant à ce site.

Les constructions présenteront une volumétrie générale simple et/ou à angles droits.



Les constructions doivent être adaptées, par leur conception, à la topographie du sol, et non l'inverse.



En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

### C6.2. Façades

Les façades, si elles ne sont pas réalisées avec des matériaux traditionnels locaux (brique, silex, ardoise, torchis) ou du bois brut, devront présenter une teinte s'harmonisant avec les teintes existantes (beige, ocre, sable). Le blanc pur et le blanc cassé, en grande surface, sont interdits.

L'emploi de matériaux d'aspect médiocre ou peu qualitatif est interdit (par exemple : blocs béton ou briques creuses non revêtus, tôle, bac acier, clins en matériaux plastiques ou composites, enduits imitation pierre, brique, etc.).

Sur les constructions à usage de logements, d'artisanat ou de commerce, les matériaux ou peintures d'aspect brillant ou réfléchissant, en grande surface, sont interdits.

### C6.3. Toitures

Les toitures des constructions destinées à l'habitation doivent présenter une pente au minimum de 35°, à l'exception des cas suivants où des toitures dotées d'une ou plusieurs pentes inférieures à 35° ou dotées de toiture-terrasse, sont autorisées :

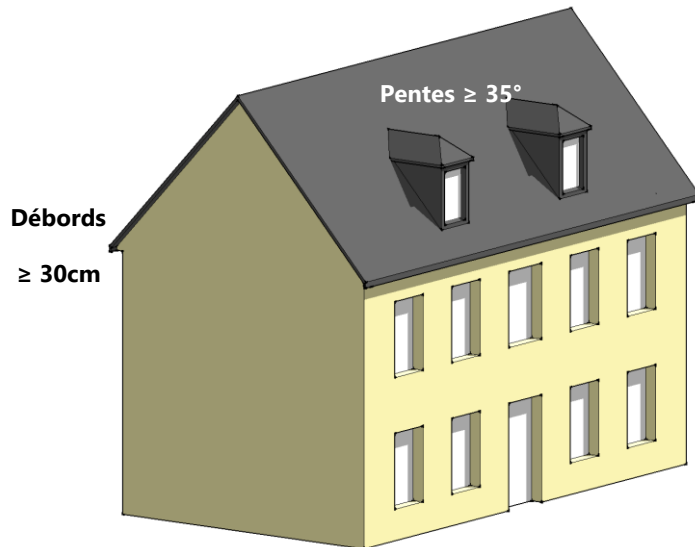
- Dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site ;
- Dans le cas des annexes et des vérandas.

Les constructions à usage artisanal ou commercial peuvent avoir une toiture-terrasse ou une toiture d'une pente inférieure à 35°, à condition :

- Qu'un acrotère, en façade, dissimule les toitures à faible pente ;
- Et que l'aspect extérieur de la construction soit adapté au site.

Les toitures de pente supérieure à 35° présenteront des débords de 30cm au minimum (sauf implantation en limite séparative).

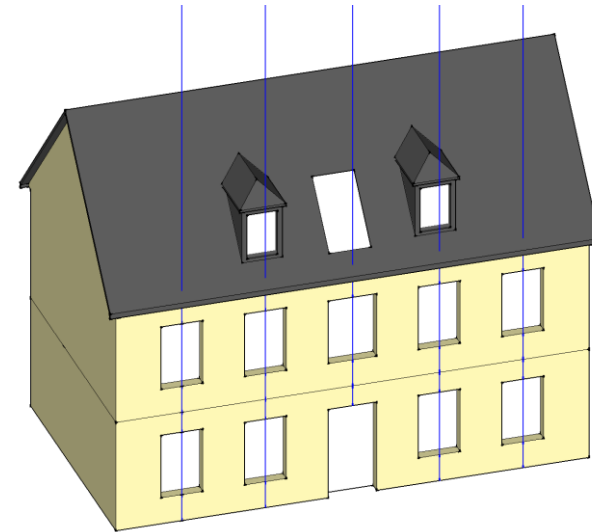
Les toitures à débord important en pignon, en « queue de geai » ne sont autorisées que lorsque la longueur de la construction est au moins égale à 1,5 fois sa largeur.



Forme des toitures traditionnelles

#### Châssis et lucarnes :

- Les toitures des lucarnes doivent être à deux pentes ou à croupe ;
- La largeur des lucarnes ne doit pas excéder 1,30 mètre.
- Les châssis de toit et les lucarnes devront être implantés à l'alignement des baies de la façade, sauf contrainte technique (par exemple, en présence d'une pièce de charpente de forte section) ou architecturale (par exemple, si le regroupement de plusieurs baies produit une meilleure intégration architecturale).



Principe d'implantation des châssis de toit et les lucarnes

#### Matériaux :

Les matériaux de construction doivent être de ton mat, tels que la tuile de terre cuite, naturelle ou vieillie ou l'ardoise.

Les matériaux ondulés ainsi que les matériaux brillants sont interdits.

#### **C6.4. Enseignes**

Les façades des commerces et des hébergements hôteliers ne doivent pas porter atteinte au caractère des bâtiments au sein desquels ils s'insèrent et des lieux avoisinants.

Sont interdits :

- Les aménagements de façade qui empiètent sur le premier étage ;
- Les dispositifs lumineux non intégrés aux structures des devantures ;
- Les éléments en saillie (auvents, bannes, enseignes, etc.) s'ils ne sont pas traités en harmonie avec la façade de l'immeuble et la devanture du commerce ou de l'hébergement hôtelier ;
- Les enseignes drapeau si elles sont implantées plus haut que l'allège de la baie du premier étage.

Les peintures des façades et enseignes doivent s'harmoniser avec les coloris du bâtiment auquel elles appartiennent.

Les coloris trop vifs ou trop voyants sont refusés.

#### **C6.5. Dispositifs de production d'énergie renouvelable et éléments techniques**

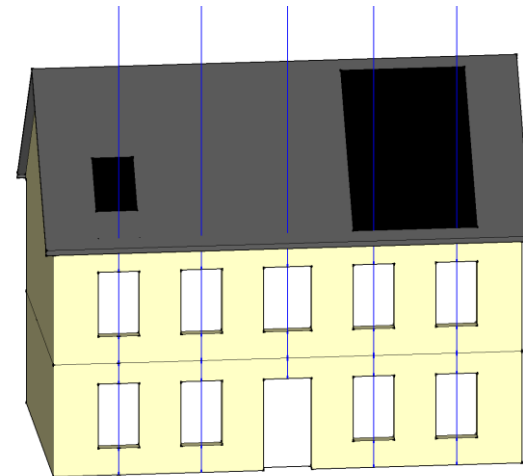
Les antennes doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Les panneaux solaires doivent être intégrés au volume de la toiture, avec pose à fleur (la pose par superposition à la couverture est interdite). Ils

devront présenter une teinte assurant un fondu avec les éléments de couvertures (capteurs solaires et cadre).

Ils devront être implantés à l'alignement des baies de la façade, sauf contrainte technique (par exemple, en présence d'une pièce de charpente de forte section) ou architecturale (par exemple, si la pose d'un pan de toiture « solaire » englobant plusieurs baies produit une meilleure intégration architecturale).



*Principe d'implantation des panneaux solaires*

Les unités extérieures des pompes à chaleur aérothermiques ne devront pas être visibles de la voie publique, ou à défaut être masquées par un habillage en bois ou du même matériau que la construction. Le pétitionnaire devra prévoir des dispositifs permettant d'en abaisser le niveau sonore (écran antibruit, systèmes absorbants).

## **ARTICLE C7. CLOTURES**

---

La hauteur totale de toutes clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Les barrières d'entrée doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de manière à permettre le stationnement temporaire d'un véhicule à l'extérieur de l'alignement.

## **ARTICLE C8. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.

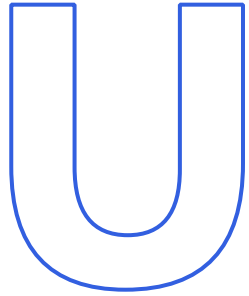
## **ARTICLE C9. STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules et les aires d'évolution correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en nombre suffisant et en dehors des voies publiques de circulation.

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Pour les logements, en bordure de la voie publique, la clôture et la barrière d'entrée doivent être aménagées de manière à permettre le stationnement libre d'un véhicule à l'intérieur de la propriété privée.



## Partie III. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE URBAINE

### QUALIFICATION DE LA ZONE

*Article R151-18 : Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

Les zones urbaines comprennent les secteurs suivants :

| Secteur    | Qualification  |
|------------|--|
| <b>Uc</b>  | <p>Le secteur Uc correspond au centre-bourg historique ; il est soumis aux prescriptions du Site Patrimonial Remarquable (arrêté préfectoral du 27 juillet 1987).</p> <p>Ce secteur constructible est destiné à l'habitat, aux activités compatibles avec l'habitat et aux équipements publics.</p> <p>La réglementation qui s'y applique tend à préserver les qualités du tissu ancien en favorisant une urbanisation respectueuse des formes parcellaires et bâties traditionnelles.</p> |
| <b>Ur1</b> | <p>Le secteur Ur1 correspond aux parties du bourg en extension du centre historique, mêlant des constructions de formes et d'époque variées.</p> <p>Le règlement permet une densification mesurée de ce secteur dans le respect de la morphologie urbaine existante. Il est destiné à accueillir de l'habitat, des activités compatibles avec l'habitat ainsi que des équipements.</p>   |
| <b>Ur2</b> | <p>Le secteur Ur2 correspond au hameau du Haut de Blancmesnil incluant le secteur dit des Belles Etentes, où se développe une urbanisation intermédiaire caractérisée par un tissu parcellaire plus lâche mais toujours bien aggloméré.</p> <p>Le règlement permet une densification mesurée de ce secteur dans le respect de la morphologie urbaine existante, aux fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.</p>      |
| <b>Ur3</b> | <p>Le secteur Ur3 correspond à Sainte-Marguerite-Plage.</p>  |

## **ARTICLE U1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

*Cet article fixe les interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.*

### **U1.1. Dans l'ensemble des secteurs de la zone urbaine (Uc, Ur1, Ur2 et Ur3)**

Sont toujours interdits :

- Les dépôts de ferrailles, déchets et vieux véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques, à des aménagements destinés à sonder des indices de cavités souterraines ou à lever les risques qui leurs sont liés, à la reconstruction et à la mise en valeur du paysage (talus planté par exemple), d'un site ou d'un vestige archéologique, à la création d'une voirie publique ou aux services publics ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement de caravanes, des résidences mobiles de loisirs (mobil-home), l'édification d'habitations légères de loisirs et l'installation de camping, en dehors des aires et terrains autorisés à cet effet.

Sont toujours autorisés :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ;
- Les aménagements ayant pour objet de réduire ou supprimer les risques.

Prise en compte des risques :



*Il sera fait application des dispositions de l'article « C1. Règles applicables dans les secteurs de risques naturels » des dispositions communes :*

- C1.1. Risque lié au recul du trait de côte
- C1.2. Risque lié à la présence de cavités souterraines
- **C1.3. Risque d'inondation**
- C1.4. Risque lié au retrait / gonflement des argiles

Protection et mise en valeur du patrimoine naturel



*Il sera fait application des dispositions de l'article « C2. Règles applicables aux éléments remarquables localisés sur le plan de zonage du PLU » des dispositions communes :*

- C2.1. Terrains classés comme espaces boisés à conserver (EBC), à protéger ou à créer
- C2.2. Éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- C2.3. Constructions et édifices remarquables protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

## U1.2. Dans les secteurs Uc et Ur1

Le tableau ci-dessous donne les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition dans les secteurs Uc et Ur1 (la définition des destinations et sous-destinations de constructions est donnée dans l'annexe n°3 « destinations et sous-destinations ») :

| Destination                                | Sous-destination  | Secteurs Uc et Ur1          |
|--|---|-----------------------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b> | Exploitation agricole   | Interdit                    |
|  | Exploitation forestière                                       |                             |
| <b>Habitation</b>                          | Logement  | Autorisé                    |
|  | Hébergement   |                             |
| <b>Commerce et activités de service</b>    | Artisanat et commerce de détail                               | Autorisé sous condition (1) |
|  | Restauration  |                             |
|  | Commerce de gros  |                             |
|  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle |                             |
|  | Hébergement hôtelier et touristique                           |                             |
|  | Cinéma  |                             |

(1) Autorisé sous condition d'être compatible avec la proximité des zones d'habitat et sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion, etc.).

(2) Autorisé sous condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière.

| Destination  | Sous-destination   | Secteurs Uc et Ur1   |                             |
|--|--|--|-----------------------------|
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Autorisé sous condition (1)  |                             |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou/et assimilés     |  |                             |
|  | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |  |                             |
|  | Salles d'art et de spectacles  |  |                             |
|  | Équipements sportifs   |  |                             |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Autres équipements recevant du public  | Autorisé sous condition (1) et dans la limite de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher |                             |
|  | Industrie  |  |                             |
|  | Entrepôt   |  | Autorisé sous condition (2) |
|  | Bureau   |  | Autorisé                    |
|  | Centre de congrès et d'exposition  | Interdit   |                             |

### U1.3. Dans le secteur Ur2

Le tableau ci-dessous donne les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition dans le secteur Ur2 (la définition des destinations et sous-destinations de constructions est donnée dans l'annexe n°3 « destinations et sous-destinations ») :

| Destination                                | Sous-destination  | Secteur Ur1                 |
|--|---|-----------------------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b> | Exploitation agricole   | Interdit                    |
|  | Exploitation forestière                                       |                             |
| <b>Habitation</b>                          | Logement  | Autorisé                    |
|  | Hébergement   |                             |
| <b>Commerce et activités de service</b>    | Artisanat et commerce de détail                               | Autorisé sous condition (3) |
|  | Restauration  | Autorisé sous condition (3) |
|  | Commerce de gros  | Interdit                    |
|  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Autorisé sous condition (3) |
|  | Hébergement hôtelier et touristique                           | Autorisé sous condition (4) |
|  | Cinéma  | Interdit                    |

(3) autorisé uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante, sous condition d'être compatible avec la proximité des zones d'habitat et sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion, etc.).

| Destination  | Sous-destination   | Secteur Ur1                 |
|--|--|-----------------------------|
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Autorisé sous condition (4) |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou/et assimilés     |                             |
|  | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |                             |
|  | Salles d'art et de spectacles  |                             |
|  | Équipements sportifs   |                             |
|  | Autres équipements recevant du public  |                             |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie  | Autorisé sous condition (3) |
|  | Entrepôt   | Interdit                    |
|  | Bureau   | Autorisé sous condition (3) |
|  | Centre de congrès et d'exposition  | Interdit                    |

(4) Autorisé sous condition de ne pas modifier de manière significative les caractéristiques du secteur bâti Ur2, d'être compatible avec la proximité des zones d'habitat et sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion, etc.).


### U1.4. Dans le secteur Ur3

Dans le secteur Ur3, seuls sont autorisés les travaux indiqués dans le tableau ci-dessous :


| Destination                                | Sous-destination  | Secteur Ur1  |
|--|---|--|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b> | Exploitation agricole   | Interdit   |
|  | Exploitation forestière                                       |  |
| <b>Habitation</b>                          | Logement  | Réfection et extension des logements et hébergements existants régulièrement édifiés, dans la limite de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher en plus, à condition qu'elles permettent une amélioration de l'existant (notamment en matière d'aspect ou de performances environnementales). |
|  | Hébergement   |  |
| <b>Commerce et activités de service</b>    | Artisanat et commerce de détail                               | Interdit   |
|  | Restauration  | Interdit   |
|  | Commerce de gros  | Interdit   |
|  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Interdit   |
|  | Hébergement hôtelier et touristique                           | Interdit   |

| Destination  | Sous-destination   | Secteur Ur1 |
|--|--|-------------|
|  | Cinéma   | Interdit    |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Interdit    |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou/et assimilés     |             |
|  | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |             |
|  | Salles d'art et de spectacles  |             |
|  | Équipements sportifs   |             |
|  | Autres équipements recevant du public  |             |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie  | Interdit    |
|  | Entrepôt   |             |
|  | Bureau   |             |
|  | Centre de congrès et d'exposition  |             |

## ARTICLE U2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

 *Rappel : les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable (SPR) s'appliquent sur l'ensemble du secteur Uc.*

### U2.1. Implantation des constructions

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « C5. Implantation des constructions » des dispositions communes.*

De plus, les constructions de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être implantées à une distance au moins égale à 5m par rapport aux limites séparatives constituant la limite de la zone agricole.

### U2.2. Gabarit des constructions

#### U2.2.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, doit respecter les valeurs maximales définies sur le graphique en page suivante.

Toutefois, sans application du graphique suivant :

- Pour les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la limite maximale d'emprise au sol est portée à 40% ;

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, l'emprise au sol maximale est portée à 100%.

#### U2.2.2. Hauteur

La hauteur des constructions doit respecter les valeurs maximales définies sur le graphique en page suivante.

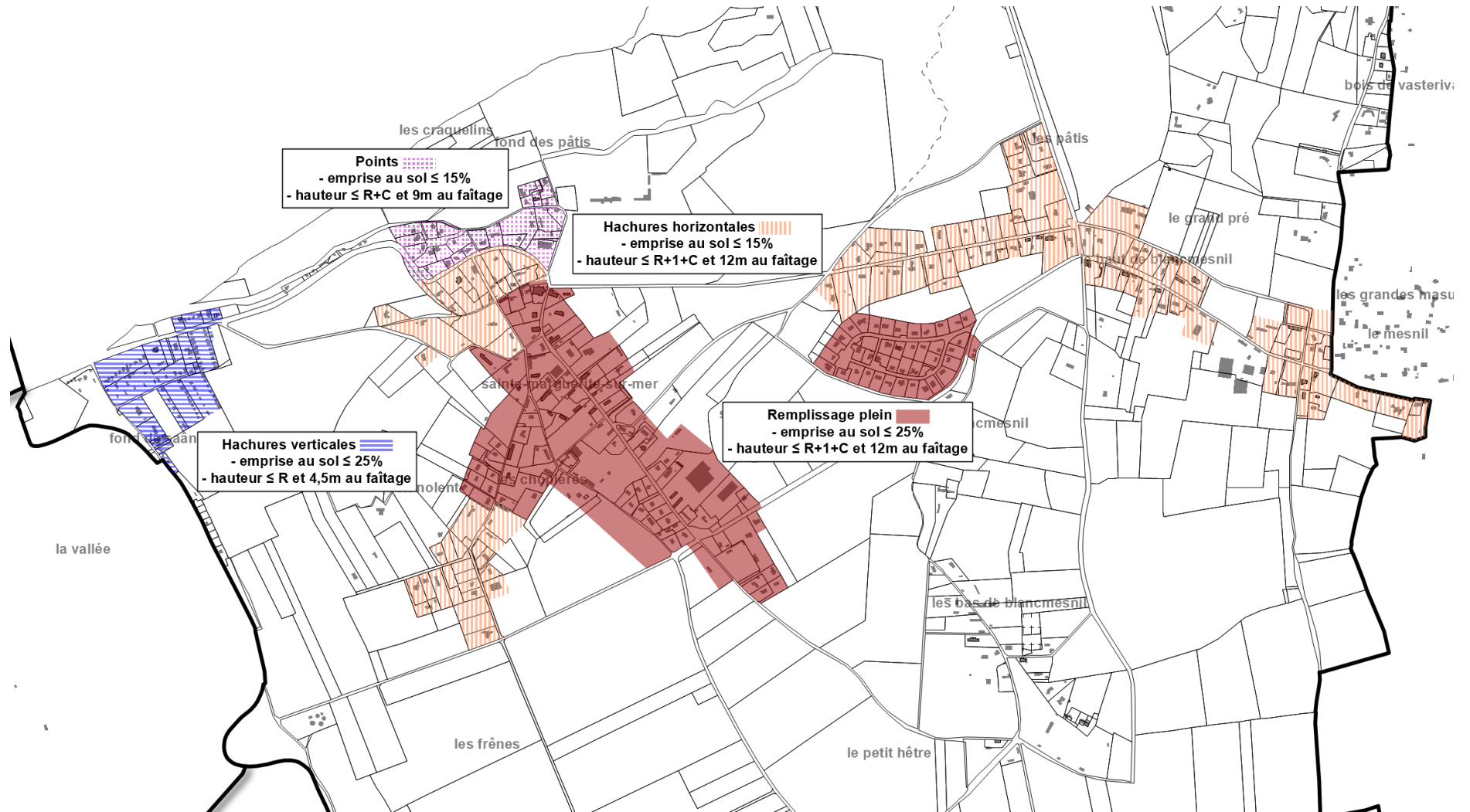
##### Explication des acronymes utilisés pour les règles graphiques de hauteur :

*R = Rez-de-chaussée simple, avec une couverture en toiture-terrasse ou en comble non aménageable*

*R+C = Rez-de-chaussée simple, avec une couverture en toiture-terrasse ou un niveau de comble aménageable*

*R+1+C = Rez-de-chaussée surmonté d'un niveau droit, avec une couverture en toiture-terrasse ou un niveau de comble aménageable*


Cas des annexes : dans l'ensemble de la zone urbaine, la hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse), sans excéder la hauteur au faîtage de la construction principale.



Règle graphique donnant les gabarits des constructions : emprises au sol et hauteurs maximales


## **U2.3. Aspect des constructions**

### **U2.3.1. Dans l'ensemble des secteurs de la zone urbaine (Uc, Ur1, Ur2 et Ur3)**

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « C6. Aspect des constructions » des dispositions communes.*

### **U2.3.2. Dans le secteur Uc**

*Les dispositions suivantes viennent compléter ou préciser les dispositions communes édictées à l'article « C6. Aspect des constructions ».*

 *Rappel : les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable (SPR) s'appliquent sur l'ensemble du secteur Uc.*

#### Généralités :

Les enduits à gros relief (jetés ou projetés) sont interdits.

#### Toitures :


Dans le secteur Uc, les dispositions communes relatives aux pentes de toitures des constructions destinées à l'habitation et des constructions à usage artisanal ou commercial ne s'appliquent pas et sont remplacées par les deux dispositions suivantes :

- Les toitures des bâtiments neufs à usage d'habitation auront une double pente supérieure ou égale à 45°, à l'exception de leurs annexes de petit volume, qui pourront avoir une pente inférieure. Toutefois, les toitures-terrasses restent interdites ;
- Les constructions à usage artisanal ou commercial peuvent avoir une toiture d'une pente inférieure à 45°, à condition qu'un acrotère, en façade, dissimule les toitures à très faible pente et que l'aspect extérieur de la construction soit adapté au site.

Dans le secteur Uc, les matériaux de toitures autorisés sont l'ardoise posée à pignon horizontal, la tuile plate ou la tuile mécanique à onde rappelant l'aspect de la tuile locale (quantité supérieure ou égale à 17 par m<sup>2</sup>). Il est recommandé d'éviter les teintes vieillies artificiellement. La tôle ondulée (en métal galvanisé, en fibrociment, etc.) est interdite.

## **U2.4. Clôtures**

### **U2.4.1. Dans l'ensemble des secteurs de la zone urbaine (Uc, Ur1, Ur2 et Ur3)**

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « C7. Clôtures » des dispositions communes.*

### **U2.3.2. Dans le secteur Uc**

Les nouvelles clôtures seront en haie végétale d'essences locales. Si la haie est doublée d'un grillage, il est recommandé de placer celui-ci à l'intérieur de la parcelle.

### **U2.3.3. Dans les secteurs Ur1 et Ur2**

Les clôtures à édifier en limite des voies publiques doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive constituée d'une ou de plusieurs essences locales, doublée d'un dispositif ajouré (grille, grillage, etc.) ;
- Soit d'une partie réalisée en matériaux opaques qui ne peut excéder une hauteur de 0,60 mètre, surmontée d'un dispositif ajouré (grille, grillage, etc.) doublé obligatoirement d'une haie vive, constituée d'une ou de plusieurs essences locales.

Les barrières d'entrée doivent avoir une teinte en harmonie avec les menuiseries de la construction principale.


### U2.3.4. Dans le secteur Ur3

Les clôtures en matériaux opaques sont interdites. Seules sont admises les clôtures en haie végétale d'essences locales.

En cas de remplacement ou reconstruction d'une clôture existante d'un autre type, il sera obligatoire de la remplacer par une haie végétale d'essences locales.

Si la haie est doublée d'un grillage, il est recommandé de placer celui-ci à l'intérieur de la parcelle.

### U2.5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

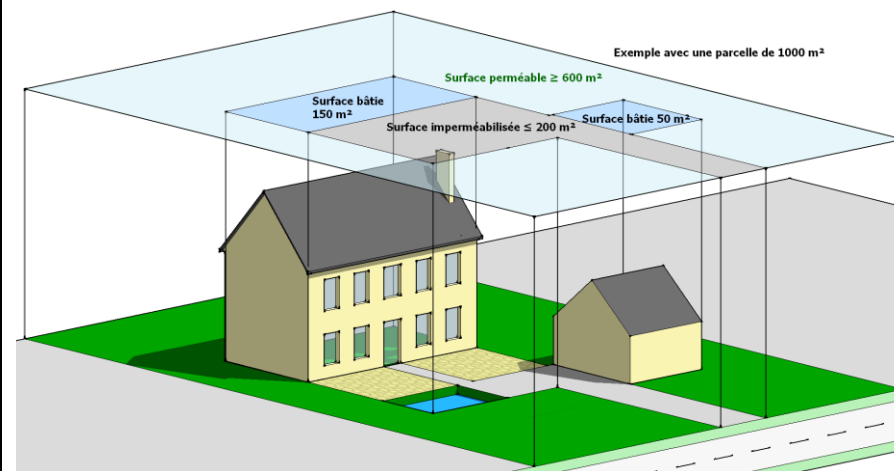
 Il sera fait application des dispositions de l'article « C8. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » des dispositions communes.

Au moins 75% de la surface non bâtie de la parcelle ou de l'unité foncière des logements devra rester non imperméabilisée.

Dans l'exemple ci-dessous, la parcelle de 1 000 m<sup>2</sup> est composée de :

- 200 m<sup>2</sup> bâtis (150 m<sup>2</sup> logement + 50 m<sup>2</sup> annexe) ;
- 800 m<sup>2</sup> non bâtis.

Il est nécessaire de conserver  $800 \times 75\% = 600$  m<sup>2</sup> non imperméabilisés. Les surfaces artificialisées (allée et aires de stationnement en enrobé + terrasse carrelée + piscine) ne doivent pas excéder  $800 - 600 = 200$  m<sup>2</sup>.




A noter : les gravillons, les mélanges terre-pierre, les enrobés drainants, les terrasses en bois sur plots, etc. ... sont considérés comme perméables. Leur utilisation est fortement recommandée afin de limiter les ruissellements et les risques d'auto-inondation.

En fonction de la surface disponible sur la parcelle, il pourra être nécessaire de se reporter sur des matériaux perméables pour respecter la présente règle de limitation de l'imperméabilisation.

## U2.6. Stationnement

### **U2.6.1. Dans l'ensemble des secteurs de la zone urbaine (Uc, Ur1, Ur2 et Ur3)**

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « C9. Stationnement » des dispositions communes.*

### **U2.3.2. Dans le secteur Uc**

Une place de stationnement minimum est exigée pour chaque nouveau logement créé.


### **U2.3.3. Dans les secteurs Ur1 et Ur2**

Une place de stationnement minimum est exigée pour chaque nouveau logement créé.

Pour les autres constructions, il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## ARTICLE U3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX


### U3.1. Accès et voiries

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « C3. Règles générales relatives aux accès et voiries » des dispositions communes.*

De plus :

- Lorsqu'un terrain ayant façade sur la route départementale n°75 est desservi par une autre voie, les accès à créer se feront sur cette voie ;
- Le long de la route départementale n°75, il ne pourra être créé qu'un seul accès par îlot de propriété.

### U3.2. Desserte par les réseaux

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « C4. Desserte par les réseaux » des dispositions communes.*

## Partie IV. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES A URBANISER

### QUALIFICATION DE LA ZONE 1AUr

*Article R151-20 : Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.*

# 1AUr

La zone à urbaniser inclut un secteur 1AUr, à la périphérie duquel les voies publiques et réseaux ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble de ce secteur.

En application du 2<sup>ème</sup> aliéna de l'article R151-20, ce secteur est constructible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, respectant les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

## ARTICLE 1AUR1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

*Cet article fixe les interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.*

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur 1AUr. Cette opération d'aménagement d'ensemble et tous les travaux ultérieurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le secteur 1AUr a une vocation principale mixte (hors destinations non compatibles avec la proximité des zones résidentielles).

Le tableau ci-dessous donne les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition dans le secteur 1AUr (la définition des destinations et sous-destinations de constructions est donnée dans l'annexe n°3 « destinations et sous-destinations ») :

| Destination                                | Sous-destination  | Secteurs Uc et Ur1          |
|--|---|-----------------------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b> | Exploitation agricole   | Interdit                    |
|  | Exploitation forestière                                       |                             |
| <b>Habitation</b>                          | Logement  | Autorisé                    |
|  | Hébergement   |                             |
| <b>Commerce et activités de service</b>    | Artisanat et commerce de détail                               | Autorisé sous condition (4) |
|  | Restauration  |                             |
|  | Commerce de gros  |                             |
|  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle |                             |
|  | Hébergement hôtelier et touristique                           |                             |
|  | Cinéma  |                             |

| Destination  | Sous-destination   | Secteurs Uc et Ur1          |
|--|--|-----------------------------|
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Autorisé sous condition (4) |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou/et assimilés     |                             |
|  | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |                             |
|  | Salles d'art et de spectacles  |                             |
|  | Équipements sportifs   |                             |
|  | Autres équipements recevant du public  |                             |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie  | Interdit                    |
|  | Entrepôt   | Interdit                    |
|  | Bureau   | Autorisé                    |
|  | Centre de congrès et d'exposition  | Interdit                    |

(4) Autorisé à condition de ne pas dénaturer, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat, et de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité ni risque (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion, etc.).

De plus, sont toujours interdits :

- Les dépôts de ferrailles, déchets et vieux véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques, à des aménagements destinés à sonder des indices de cavités souterraines ou à lever les risques qui leurs sont liés, à la reconstruction et à la mise en valeur du paysage (talus planté par exemple), d'un site ou d'un vestige archéologique, à la création d'une voirie publique ou aux services publics ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement de caravanes, des résidences mobiles de loisirs (mobil-home), l'édification d'habitations légères de loisirs et l'installation de camping, en dehors des aires et terrains autorisés à cet effet.

De plus, sont toujours autorisés :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ;
- Les aménagements ayant pour objet de réduire ou supprimer les risques.

Prise en compte des risques :



*Il sera fait application des dispositions de l'article « C1. Règles applicables dans les secteurs de risques naturels » des dispositions communes.*


Protection et mise en valeur du patrimoine naturel



*Il sera fait application des dispositions de l'article « C2. Règles applicables aux éléments remarquables localisés sur le plan de zonage du PLU » des dispositions communes.*

## ARTICLE 1AUR2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1AUR2.1. Implantation des constructions

 Il sera fait application des dispositions de l'article « C5. Implantation des constructions » des dispositions communes.

De plus, les constructions de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être implantées à une distance au moins égale à 5m par rapport aux limites séparatives constituant la limite de la zone agricole.

### 1AUR2.2. Gabarit des constructions

#### 1AUR2.2.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, ne doit pas excéder 25% de la superficie du terrain.

Toutefois :


- Pour les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la limite maximale d'emprise au sol est portée à 40% ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, l'emprise au sol maximale est portée à 100%.

#### 1AUR2.2.2. Hauteur


La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder un rez-de-chaussée surmonté d'un niveau droit, avec une couverture en toiture-terrasse ou un niveau de comble aménageable, ni 12 m au faîtage.

Cas des annexes : La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse), sans excéder la hauteur au faîtage de la construction principale.

### 1AUR2.3. Aspect des constructions

 Il sera fait application des dispositions de l'article « C6. Aspect des constructions » des dispositions communes.

### 1AUR2.4. Clôtures


 Il sera fait application des dispositions de l'article « C7. Clôtures » des dispositions communes.

Les clôtures à édifier en limite des voies publiques doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive constituée d'une ou de plusieurs essences locales, doublée d'un dispositif ajouré (grille, grillage, etc.) ;
- Soit d'une partie réalisée en matériaux opaques qui ne peut excéder une hauteur de 0,60 mètre, surmontée d'un dispositif ajouré (grille, grillage, etc.) doublé obligatoirement d'une haie vive, constituée d'une ou de plusieurs essences locales.

Les barrières d'entrée doivent avoir une teinte en harmonie avec les menuiseries de la construction principale.

### 1AUr2.5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

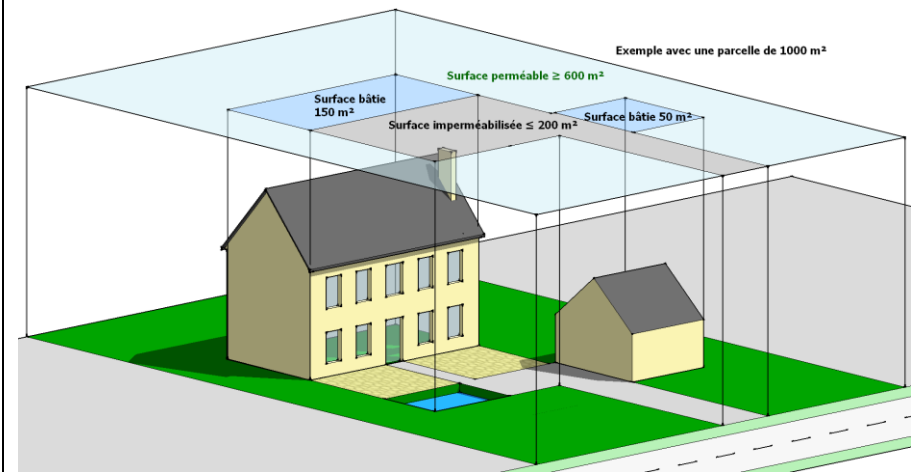
 Il sera fait application des dispositions de l'article « C8. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » des dispositions communes.

Au moins 75% de la surface non bâtie de la parcelle ou de l'unité foncière des logements devra rester non imperméabilisée.

Dans l'exemple ci-dessous, la parcelle de 1 000 m<sup>2</sup> est composée de :

- 200 m<sup>2</sup> bâtis (150 m<sup>2</sup> logement + 50 m<sup>2</sup> annexe) ;
- 800 m<sup>2</sup> non bâtis.


Il est nécessaire de conserver  $800 \times 75\% = 600$  m<sup>2</sup> non imperméabilisés. Les surfaces artificialisées (allée et aires de stationnement en enrobé + terrasse carrelée + piscine) ne doivent pas excéder  $800 - 600 = 200$  m<sup>2</sup>.



A noter : les gravillons, les mélanges terre-pierre, les enrobés drainants, les terrasses en bois sur plots, etc. ... sont considérés comme perméables. Leur utilisation est fortement recommandée afin de limiter les ruissellements et les risques d'auto-inondation.

En fonction de la surface disponible sur la parcelle, il pourra être nécessaire de se reporter sur des matériaux perméables pour respecter la présente règle de limitation de l'imperméabilisation.

### **1AUr2.6. Stationnement**


 *Il sera fait application des dispositions de l'article « C9. Stationnement » des dispositions communes.*

Une place de stationnement minimum est exigée pour chaque nouveau logement créé.


Pour les autres constructions, il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE 1AUr3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **1AUr3.1. Accès et voiries**

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « C3. Règles générales relatives aux accès et voiries » des dispositions communes.*

### **1AUr3.2. Desserte par les réseaux**

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « C4. Desserte par les réseaux » des dispositions communes.*

## QUALIFICATION DE LA ZONE 1AUt

*Article R151-20 : Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.*

# 1AUt

La zone à urbaniser inclut un secteur 1AUt, à la périphérie duquel les voies publiques et réseaux ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble de ce secteur.

## ARTICLE 1A Ut1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, seuls sont autorisés :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics (par exemple : antennes de radiotéléphonie, infrastructures relatives au haut débit, transformateurs électriques, etc.) ;
- Les parcs paysagers de stationnement, masqués derrière des écrans végétaux ;
- Les terrains sportifs, masqués derrière des écrans végétaux ;
- Les aménagements ayant pour objet de réduire ou supprimer les risques.

De plus, sont toujours interdits :

- Les dépôts de ferrailles, déchets et vieux véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques, à des aménagements destinés à sonder des indices de cavités souterraines ou à lever les risques qui leurs sont liés, à la reconstruction et à la mise en valeur du paysage (talus planté par exemple), d'un site ou d'un vestige archéologique, à la création d'une voirie publique ou aux services publics ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement de caravanes, des résidences mobiles de loisirs (mobil-home), l'édification d'habitations légères de loisirs et l'installation de camping, en dehors des aires et terrains autorisés à cet effet.

Prise en compte des risques :



*Il sera fait application des dispositions de l'article « C1. Règles applicables dans les secteurs de risques naturels » des dispositions communes*


Protection et mise en valeur du patrimoine naturel



*Il sera fait application des dispositions de l'article « C2. Règles applicables aux éléments remarquables localisés sur le plan de zonage du PLU » des dispositions communes.*

## ARTICLE 1AUt2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1AUt2.1. Implantation des constructions

 Il sera fait application des dispositions de l'article « C5. Implantation des constructions » des dispositions communes.

### 1AUt2.2. Gabarit des constructions


#### 1AUt2.2.1. Emprise au sol

Sans objet.


#### 1AUt2.2.2. Hauteur

Sans objet.

### 1AUt2.3. Aspect des constructions

 Il sera fait application des dispositions de l'article « C6. Aspect des constructions » des dispositions communes.

### 1AUt2.4. Clôtures


 Il sera fait application des dispositions de l'article « C7. Clôtures » des dispositions communes.

Les clôtures à édifier en limite des voies publiques doivent être constituées d'une haie vive constituée d'une ou de plusieurs essences locales, doublée d'un dispositif ajouré (grille, grillage, etc.).

Les lames de soubassement et les grillages à mailles fines constituant des obstacles à la circulation de la petite faune sont interdits.


Les barrières d'entrée doivent avoir une teinte en harmonie avec les menuiseries de la construction principale.

### 1AUt2.5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

 Il sera fait application des dispositions de l'article « C8. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » des dispositions communes.


Au moins 75% de la surface de la zone 1AUt devra rester non imperméabilisée.

### 1AUt2.6. Stationnement


 Il sera fait application des dispositions de l'article « C9. Stationnement » des dispositions communes.

## ARTICLE 1AUt3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### 1AUt3.1. Accès et voiries

 Il sera fait application des dispositions de l'article « C3. Règles générales relatives aux accès et voiries » des dispositions communes.

### 1AUt3.2. Desserte par les réseaux

 Il sera fait application des dispositions de l'article « C4. Desserte par les réseaux » des dispositions communes.



## Partie V. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE AGRICOLE

### QUALIFICATION DE LA ZONE

*Article R151-22 : Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

La zone agricole comprend les secteurs suivants :

| Secteur   | Qualification  |
|-----------|--|
| <b>A</b>  | Le secteur A strict est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées. |
| <b>AI</b> | Secteur agricole lié à une coupure d'urbanisation  |

## ARTICLE A1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

*Cet article fixe les interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.*

### A1.1. Dans l'ensemble des secteurs de la zone agricole (A et AI)

Sont toujours interdits :

- Les dépôts de ferrailles, déchets et vieux véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques, à des aménagements destinés à sonder des indices de cavités souterraines ou à lever les risques qui leurs sont liés, à la reconstruction et à la mise en valeur du paysage (talus planté par exemple), d'un site ou d'un vestige archéologique, à la création d'une voirie publique ou aux services publics ;
- Le stationnement de caravanes, des résidences mobiles de loisirs (mobil-home), l'édification d'habitations légères de loisirs et l'installation de camping, en dehors des aires et terrains autorisés à cet effet.

Prise en compte des risques :



*Il sera fait application des dispositions de l'article « C1. Règles applicables dans les secteurs de risques naturels » des dispositions communes.*

### Protection et mise en valeur du patrimoine naturel



*Il sera fait application des dispositions de l'article « C2. Règles applicables aux éléments remarquables localisés sur le plan de zonage du PLU » des dispositions communes.*

### A1.2. Dans le secteur A strict

A condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées ;
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics (par exemple : antennes de radiotéléphonie, infrastructures relatives au haut débit, transformateurs électriques, etc.), dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et sous réserve du respect de l'article L121-8 du code de l'urbanisme ;
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes, la construction de piscine, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en plus ;

- Le changement de destination pour création de logement, d'activité économique ou touristique est autorisé pour les bâtiments identifiés au plan de zonage, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les aménagements ayant pour objet de réduire ou supprimer les risques.


### A1.3. Dans le secteur AI

A condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, seuls sont autorisés :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics (par exemple : antennes de radiotéléphonie, infrastructures relatives au haut débit, transformateurs électriques, etc.), dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et sous réserve du respect de l'article L121-8 du code de l'urbanisme ;
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes, la construction de piscine, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en plus ;
- Les aménagements ayant pour objet de réduire ou supprimer les risques.

## ARTICLE A2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### A2.1. Implantation des constructions

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « C5. Implantation des constructions » des dispositions communes.*

Toutefois, l'implantation des constructions d'habitation à l'alignement des voies publiques est interdite.

Les constructions agricoles doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

Les constructions agricoles doivent être implantées en observant un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieur à 2 m, sauf contraintes techniques particulières.

Les constructions agricoles doivent, en outre, respecter la réglementation qui leur est propre.

### A2.2. Gabarit des constructions

#### A2.2.1. Emprise au sol

Pour les extensions des habitations existantes : L'emprise au sol des extensions des habitations ne doit pas excéder 40m<sup>2</sup>.


#### A2.2.2. Hauteur

Pour les bâtiments en lien avec l'activité agricole : La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15m au faîtage.

Pour les constructions à destination d'habitation et leurs extensions dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole : La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable.


Pour les extensions des habitations existantes : La hauteur de l'extension doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale.

### A2.3. Aspect des constructions

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « C6. Aspect des constructions » des dispositions communes.*

Pour les constructions agricoles, quand il n'est pas utilisé de matériau traditionnel, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats. Ils peuvent être d'un ton rappelant la brique, le clin de bois, le pisé, pour les murs.

### A2.4. Clôtures

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « C7. Clôtures » des dispositions communes.*

Les lames de soubassement et les grillages à mailles fines constituant des obstacles à la circulation de la petite faune sont interdits.

### A2.5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions



*Il sera fait application des dispositions de l'article « C8. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » des dispositions communes.*

### A2.6. Stationnement



*Il sera fait application des dispositions de l'article « C9. Stationnement » des dispositions communes.*

## ARTICLE A3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### A3.1. Accès et voiries

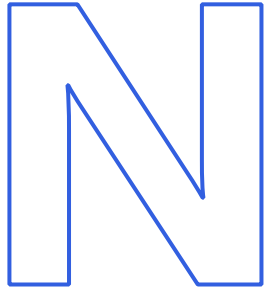


*Il sera fait application des dispositions de l'article « C3. Règles générales relatives aux accès et voiries » des dispositions communes.*

### A3.2. Desserte par les réseaux



*Il sera fait application des dispositions de l'article « C4. Desserte par les réseaux » des dispositions communes.*



**Partie VI. DISPOSITIONS SPECIFIQUES  
A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

**QUALIFICATION DE LA ZONE**

*Article R151-2 : Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ».  
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*


- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

Les zones naturelles et forestières comprennent les secteurs suivants :

| <i>Secteur</i> | <i>Qualification</i>   |
|----------------|--|
| <b>Na</b>      | Parties du territoire affectées à la protection des espaces boisés, des milieux naturels et des paysages de Sainte-Marguerite-sur-Mer. Ce secteur recouvre notamment les espaces d'habitat diffus (Vastérival, Bas de Blancmesnil, etc.).  |
| <b>Nbl</b>     | Recouvre la partie non urbanisée la plus proche du rivage (bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage).   |
| <b>Nch</b>     | Secteur entourant le Château et soumis aux prescriptions du Site Patrimonial Remarquable (arrêté préfectoral du 27 juillet 1987).  |
| <b>Nl</b>      | Recouvre les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, à préserver au titre de l'article L121-23 du Code de l'Urbanisme |
| <b>Nm</b>      | Recouvre la partie maritime de la commune (jusqu'à 12 miles marins de la côte).  |
| <b>Nsa</b>     | Secteur de la butte « En Nolent » et soumis aux prescriptions du Site Patrimonial Remarquable (arrêté préfectoral du 27 juillet 1987)  |

## ARTICLE N1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

*Cet article fixe les interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.*


 *Rappel : les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable (SPR) s'appliquent sur l'ensemble des secteurs Nch, Nsa, ainsi que sur une partie du secteur Nl.*

### N1.1. Dans l'ensemble des secteurs de la zone naturelle et forestière (Na, Nbl, Nch, Nl, Nm et Nsa)

Sont toujours interdits :


- Les dépôts de ferrailles, déchets et vieux véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques, à des aménagements destinés à sonder des indices de cavités souterraines ou à lever les risques qui leurs sont liés, à la reconstruction et à la mise en valeur du paysage (talus planté par exemple), d'un site ou d'un vestige archéologique, à la création d'une voirie publique ou aux services publics ;
- Le stationnement de caravanes, des résidences mobiles de loisirs (mobil-home), l'édification d'habitations légères de loisirs et l'installation de camping, en dehors des aires et terrains autorisés à cet effet.

Prise en compte des risques :

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « C1. Règles applicables dans les secteurs de risques naturels » des dispositions communes.*



### Protection et mise en valeur du patrimoine naturel

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « C2. Règles applicables aux éléments remarquables localisés sur le plan de zonage du PLU » des dispositions communes.*

### N1.2. Dans le secteur Na

A condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, seuls sont autorisés :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics (par exemple : antennes de radiotéléphonie, infrastructures relatives au haut débit, transformateurs électriques, etc.), sous réserve du respect de l'article L121-8 du code de l'urbanisme ;
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes, la construction de piscine, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en plus ;
- Le changement de destination pour création d'activités touristiques (hébergement hôtelier et touristique, restaurants, équipements et services à vocation touristique tels que musée, galeries, etc.) ou en lien avec la protection de l'environnement est autorisé pour les bâtiments identifiés au plan de zonage ;
- Les aménagements ayant pour objet de réduire ou supprimer les risques.

### N1.3. Dans le secteur Nbl

A condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, seuls sont autorisés :

- Les travaux confortatifs et d'amélioration des constructions et installations existantes, **sans augmentation de leur surface** ;
- Les constructions et les installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Cette disposition est notamment applicable à l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental ;
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les aménagements ayant pour objet de réduire ou supprimer les risques.

### N1.4. Dans le secteur Nch

A condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, seuls sont autorisés :

- La restauration des bâtiments existants (pour rappel, ces travaux sont soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France) ;
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, **sous réserve du respect de l'article L121-8 du code de l'urbanisme** ;
- Les aménagements ayant pour objet de réduire ou supprimer les risques.

### N1.5. Dans le secteur NI

A condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, seuls sont autorisés les aménagements légers prévus par l'article R121-5 du code de l'urbanisme.

En particulier, les travaux liés au projet de réaménagement du phare d'Ailly sont autorisés, sous réserve de l'application de l'article R121-5 du code de l'urbanisme.



La liste des aménagements légers reproduite ci-dessous correspond à la rédaction de l'article R121-5 à la date d'approbation du PLU. Elle est donnée ici à titre informatif, étant entendu qu'il convient de se reporter au code de l'urbanisme en vigueur pour connaître les dispositions applicables

([https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte\\_lc/LEGITEXT000006074075?etatTexte=VIGUEUR&etatTexte=VIGUEUR\\_DIFF](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074075?etatTexte=VIGUEUR&etatTexte=VIGUEUR_DIFF)) :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il

en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R420-1 n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup>,
  - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques,
  - A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5 m<sup>2</sup> ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L341-1 et L341-2 du code de l'environnement ;

- Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Note : les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° alinéas et les réfections et extensions prévues au 3° alinéa doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Enfin, en application de l'article L121-5 du code de l'urbanisme, les travaux liés à la gestion et à l'amélioration de la station d'épuration d'eaux usées de Sainte-Marguerite-sur-Mer sont autorisés, à condition qu'ils ne constituent pas une extension de l'urbanisation au sens de la loi littoral.

### N1.6. Dans le secteur Nm

Seuls sont autorisés :

- Les installations et travaux permettant d'assurer la sécurité sur le littoral ;
- Les occupations et utilisations du sol visant la préservation des milieux naturels et sa valorisation écologique.


### N1.7. Dans le secteur Nsa

Le secteur Nsa est un secteur protégé où toutes occupations et utilisations du sol sont interdites. En particulier, sont strictement interdits conformément aux dispositions du SPR :

- Toutes constructions ;
- Tous boisements, plantations, cultures (l'utilisation en prairie est autorisée) ;
- Tous affouillements autres que ceux entrant dans le cadre de fouilles programmées ;
- Tous réseaux matériels d'énergie ou de communication (eau, gaz, électricité, téléphone...), aériens ou souterrains.

## **ARTICLE N2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### N2.1. Implantation des constructions

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « C5. Implantation des constructions » des dispositions communes.*

### N2.2. Gabarit des constructions


#### N2.2.1. Emprise au sol

Pour les extensions des habitations existantes dans le secteur Na : L'emprise au sol des extensions des habitations ne doit pas excéder 40m<sup>2</sup>.


#### N2.2.2. Hauteur

Pour les extensions des habitations existantes : La hauteur de l'extension doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale.

### N2.3. Aspect des constructions

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « C6. Aspect des constructions » des dispositions communes.*

### N2.4. Clôtures


 *Il sera fait application des dispositions de l'article « C7. Clôtures » des dispositions communes.*

Les clôtures à édifier en limite des voies publiques doivent être constituées d'une haie vive constituée d'une ou de plusieurs essences locales, doublée d'un dispositif ajouré (grille, grillage, etc.).


Les lames de soubassement et les grillages à mailles fines constituant des obstacles à la circulation de la petite faune sont interdits.

Les barrières d'entrée doivent avoir une teinte en harmonie avec les menuiseries de la construction principale.

### **N2.5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « C8. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » des dispositions communes.*

### **N2.6. Stationnement**

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « C9. Stationnement » des dispositions communes.*


Une place de stationnement minimum est exigée pour chaque nouveau logement créé.

Pour les autres constructions, il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.


## **ARTICLE N3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

---

### **N3.1. Accès et voiries**

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « C3. Règles générales relatives aux accès et voiries » des dispositions communes.*

### **N3.2. Desserte par les réseaux**

 *Il sera fait application des dispositions de l'article « C4. Desserte par les réseaux » des dispositions communes.*

## ANNEXE N°1 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES LOCALES

A titre indicatif, une liste non exhaustive des essences végétales locales est fournie ci-après. Elle provient du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande.

| Nom Français              | Nom latin                         | Feuillage | Type de haie | Exposition |          |        | Sol<br>(de très sec à très humide) |   |   | PH<br>(de très acide à très calcaire) |    |     | Type de sol  | Hauteur<br>(mètre) | Longévité<br>(an) | Vitesse<br>de<br>pousse | Époque<br>de taille | Floraison       | Fructification | Mellifère | Toxicité |   |
|---------------------------|-----------------------------------|-----------|--------------|------------|----------|--------|------------------------------------|---|---|---------------------------------------|----|-----|--|--------------------|-------------------|-------------------------|---------------------|-----------------|----------------|-----------|----------|---|
|                           |                                   |           |              | Ombre      | Mi-ombre | Soleil | ---                                | - | 0 | +                                     | ++ | --- |  |                    |                   |                         |                     |                 |                |           |          | - |
| Ajonc d'Europe            | <i>Ulex europaeus</i>             |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Soils pauvres, siliceux, limoneux, sains, filtrants                            | 1 - 2              | 10                |                         | Automne             | II-VI<br>VIII-X |                |           |          |   |
| Alisier torminal          | <i>Sorbus torminalis</i>          |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Argileux, siliceux, calcaires  | 15 - 20            | 90 à 130          |                         | V                   |                 | IX-IX          |           |          |   |
| Argousier                 | <i>Hippophae rhamnoides</i>       |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Sableux à graveleux  | 2 - 3              | 50                |                         | VI-VII              |                 | IX-X           |           |          |   |
| Aubépine blanche**        | <i>Crataegus monogyna</i>         |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Argileux, limoneux, calcaire   | 2 - 10             | 500               |                         | Ap flo              | V               |                | VI-IX     |          |   |
| Aubépine greffée          | <i>Crataegus 'Pauls' Scarlet'</i> |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Argileux, limoneux, calcaire   | 2 - 10             |                   |                         | Ap flo              | V               |                | VI-IX     |          |   |
| Aulne à feuilles en cœur  | <i>Alnus cordata</i>              |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Argileux à peu sableux   | 10 - 20            |                   |                         |                     | III-IV          |                |           |          |   |
| Aulne glutineux           | <i>Alnus glutinosa</i>            |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Argileux à peu sableux   | 15 - 25            | 60 à 100          |                         |                     | III-IV          |                |           |          |   |
| Bouleau verrucosé         | <i>Betula pendula</i>             |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Pauvres, modérément pauvres, sableux, limoneux caillouteux                     | 20 - 25            | 100               |                         |                     | IV-V            |                |           |          |   |
| Bourdaïne                 | <i>Frangula alnus</i>             |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Surtout argileux ou tourbeux, parfois acides                                   | 1 - 5              |                   |                         | V                   |                 | VIII-IX        |           |          |   |
| Buis toujours vert        | <i>Buxus sempervirens</i>         |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Bonne terre de jardin  | 0,5 - 2            | 100 à 600         |                         |                     | III-IV          |                |           |          |   |
| Cassis                    | <i>Ribes nigrum</i>               |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Soils riches, argileux, limoneux, humifères                                    | 1 - 2              |                   |                         |                     | IV-V            |                | VIII      |          |   |
| Cerisier à grappes        | <i>Prunus padus</i>               |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Siliceux, argileux, limoneux   | 5 - 10             | 50                |                         |                     | V-VI            |                | VIII-IX   |          |   |
| Cerisier de sainte-Lucie  | <i>Prunus mahaleb</i>             |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Sable  | 4 - 12             | 50                |                         |                     | IV              |                |           |          |   |
| Charme commun (charmille) | <i>Carpinus betulus</i>           |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Alluviaux, argileux, limoneux, + ou - caillouteux, + ou - profonds             | 10 - 25            | 100 à 150         |                         |                     | IV-V            |                |           |          |   |
| Châtaignier commun        | <i>Castanea sativa</i>            |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Siliceux, légers, pierreux   | 20 - 25            | 500 à 1 500       |                         |                     | VI              |                | X-XI      |          |   |
| Chêne pédonculé           | <i>Quercus robur</i>              |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Argileux, limoneux, sableux voire tourbeux                                     | 25 - 35            | 400 à 1 000       |                         |                     | IV-V            |                | VIII-IX   |          |   |
| Chêne sessile             | <i>Quercus petraea</i>            |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Argileux, limoneux, sablonneux   | 20 - 40            | 500 à 1 000       |                         |                     | V-VI            |                | VIII - XI |          |   |
| Chèvrefeuille des bois    | <i>Lonicera periclymenum</i>      |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Siliceux, frais, humide  | 4 - 6              | 10                |                         |                     | V-VII           |                | VIII-IX   |          |   |
| Cornouiller mâle          | <i>Cornus mas</i>                 |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Argileux, limoneux   | 2 - 6              | 300               |                         |                     | II-III          |                | IV-IX     |          |   |
| Cornouiller sanguin       | <i>Cornus sanguinea</i>           |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Argileux, limoneux, profonds   | 2 - 5              | 30                |                         |                     | V-VII           |                | IX-X      |          |   |
| Deutzia                   | <i>Deutzia magnifica</i>          |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Argileux, limoneux   | 2 - 3              |                   |                         | Ap flo              | VI              |                |           |          |   |
| Églantier commun          | <i>Rosa canina</i>                |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Argileux, limoneux   | 1 - 5              | + de 50           |                         | Hiver               | V-VII           |                | IX-XII    |          |   |
| Érable champêtre          | <i>Acer campestre</i>             |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Soils riches   | 12 - 15            | 150               |                         |                     | IV-V            |                |           |          |   |
| Érable plane              | <i>Acer platanoides</i>           |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Argileux, limoneux, profonds et frais  | 20 - 30            | 200               |                         |                     | IV-V            |                |           |          |   |
| Érable sycomore           | <i>Acer pseudoplatanus</i>        |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Soils limoneux et aérés  | 20 - 30            | 300 à 500         |                         |                     | V               |                |           |          |   |
| Framboisier               | <i>Rubus idaeus</i>               |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Argiles, limons, sables, humus   | 1 - 2              |                   |                         |                     | V-VIII          |                | VIII-IX   |          |   |
| Frêne commun              | <i>Fraxinus excelsior</i>         |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Soils alluviaux limoneux à argileux, humifères, légers                         | 20 - 30            | 150 à 200         |                         |                     | IV              |                |           |          |   |
| Fusain d'Europe           | <i>Euonymus europaeus</i>         |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Limoneux à argileux, + ou - caillouteux, parfois sableux                       | 2 - 6              | 50                |                         | Hiver               | IV-V            |                | VIII-IX   |          |   |
| Genêt à balais            | <i>Cytisus scoparius</i>          |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Sableux à limoneux, + ou - caillouteux   | 1 - 3              | 10 à 25           |                         | Ap flo              | V-VII           |                |           |          |   |
| Groseille à fleurs        | <i>Ribes sanguineum</i>           |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Argileux, limoneux   | 1,75               |                   |                         | Ap flo              | IV-V            |                |           |          |   |
| Groseille à maquereaux    | <i>Ribes uva-crispa</i>           |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Argileux, limoneux   | 0,60 - 1,20        |                   |                         |                     | IV-V            |                | VIII      |          |   |
| Groseille fruits          | <i>Ribes rubrum</i>               |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Argileux, limoneux   | 1,5 - 2            |                   |                         |                     | IV-V            |                | VIII      |          |   |
| Hêtre vert                | <i>Fagus sylvatica</i>            |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Pauvres à assez riches, surtout limoneux, nécessitent de fortes précipitations | 30 - 40            | 150 à 300         |                         |                     | IV-V            |                | VIII-X    |          |   |
| Hêtre pourpre             | <i>Fagus sylvatica 'Purpurea'</i> |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Pauvres à assez riches, surtout limoneux, nécessitent de fortes précipitations | 30 - 40            | 150 à 300         |                         |                     | IV-V            |                | VIII-X    |          |   |
| Houx                      | <i>Ilex aquifolium</i>            |           |              |            |          |        |                                    |   |   |                                       |    |     | Limoneux, argileux, sableux  | 2 - 10             | 300               |                         |                     | V-VI            |                | X-XII     |          |   |



## ANNEXE N°2 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Dans les emplacements réservés, sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies, des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application du droit de délaissement. A compter du jour où le PLU est opposable aux tiers, il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

Les emplacements réservés suivants ont été institués :

| N° | Objet   | Bénéficiaire | Parcelles                   | Surface              |
|----|---|--------------|-----------------------------|----------------------|
| 1  | Elargissement et aménagement de la partie terminale du chemin du Ruguet | Commune      | Partie de ZA58              | 380 m <sup>2</sup>   |
| 2  | Elargissement du chemin de l'éolienne                                   | Commune      | Partie de ZC3, ZC13 et ZC40 | 2 620 m <sup>2</sup> |

## ANNEXE N°3 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DE CONSTRUCTION

Les 5 destinations et 20 sous-destinations des constructions sont limitativement fixées par les articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme. L'arrêté du 10 novembre 2016 en donne une description plus précise :

### **Destination « exploitation agricole et forestière »**

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

1. La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

2. La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière (en particulier : maisons forestières et scieries).

### **Destination « habitation »**

La destination de construction « habitation » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

3. La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

4. La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

### **Destination « commerce et activité de service »**

La destination de construction « commerce et activité de service » comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

5. La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Elle recouvre notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure ... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

6. La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

7. La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (par exemple : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

8. La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms ». Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie (il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs – et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spas ...

9. La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

- Les résidences de tourisme ;
- Les villages résidentiels de tourisme ;
- Les villages et maisons familiales de vacances.

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.

10. La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

#### **Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »**

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

11. La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires ...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public

industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

12. La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en commun, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produite par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

13. La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien

de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

14. La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles, mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

15. La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

16. La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

#### **Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »**

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

17. La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions

destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination inclut les constructions artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

18. La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

19. La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination inclut les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

20. La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

La sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths ...

## ANNEXE N°4 : LEXIQUE

### 1. Accès

#### Accès du terrain d'assiette du projet :

L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

#### Accès aux voies publiques :

L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

### 2. Affouillement- exhaussement

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, au contraire de l'exhaussement qui est une élévation volontaire du sol. Tous deux sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et leur hauteur ou profondeur excède 2 m.

### 3. Alignement

L'alignement est la limite entre l'emprise des voies publiques et les propriétés privées.

### 4. Annexes à la construction principale

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### 5. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### 6. Bâtiment d'exploitation agricole

Tout bâtiment nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.

### 7. Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner à tout ou partie d'un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Les différentes destinations sont fixées par l'article R151-27 du code de l'urbanisme. Ces destinations sont au nombre de cinq :

1°) exploitation agricole et forestière,

2°) habitation,

3°) commerce et activités de service,

4°) équipements d'intérêt collectif et services publics,

5°) autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Il est précisé que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Le passage de l'une à l'autre des sous-destinations définies par l'article R151-28 du code de l'urbanisme ne constitue pas un changement de destination (voir annexe n°3 : destinations et sous-destinations de construction).

### 8. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

## 9. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

## 10. Construction existante régulièrement édifiée

Une construction existante régulièrement édifiée correspond soit à un bâtiment qui a été édifié conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive, soit à un bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme (loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire).

## 11. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## 12. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## 13. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les

éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## 14. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

## 15. Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

## 16. Limite d'emprise publique et de voie

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie.

## 17. Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

## 18. Local accessoire



Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

### **19. Recul**

Le recul est la distance séparant le projet de construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé pour une voie.

### **20. Retrait**

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

1. Les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre ;
2. Les clôtures.

### **21. Terrain**

Le terrain pris en compte pour l'application du présent règlement est l'unité foncière, qui est composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

### **22. Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux