

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Commune du Val-Saint-Père



PLAN LOCAL D'URBANISME ④ Règlement

PLANIS
Aménagement • Environnement • Urbanisme

210 Rue Alexis de Tocqueville
50 000 SAINT LO
Tel : 02 33 75 63 52
Fax : 02 33 75 62 47
Email : contact@planis.fr

P.L.U.	
DOSSIER D'APPROBATION	VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU : 18 juin 2013

SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions applicables aux différentes zones	3
Zone A.....	4
Zone N	11
Zone U	20
Zone 1AU	28
Zone 2AU	35
Annexe au règlement : Dispositions générales	38

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES

ZONE A

Extrait du rapport de présentation :

Les zones agricoles recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Le secteur A correspond aux espaces agricoles situés hors des espaces proches du rivage définis au titre de la Loi Littoral.

Le secteur Apr correspond aux espaces agricoles situés dans les espaces proches du rivage définis au titre de la Loi Littoral.

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

En zone bleue et en zone marine de la carte de la commune extraite de l'Atlas des Zones sous le Niveau Marin reportée sur le plan des risques du règlement graphique, les constructions nouvelles sont interdites. De même, y sont interdits :

- * les sous-sols,
- * les remblais,
- * les constructions légères pouvant constituer des embâcles.

De plus, en zone marine de la carte de la commune extraite de l'Atlas des Zones sous le Niveau Marin reportée sur le plan des risques du règlement graphique, sont interdits les batardeaux.

De plus, sur les secteurs de débordements de nappe calculés par modélisation, et les zones où la nappe phréatique est à une profondeur de 0 à 1 m, sont interdits (plan des risques du règlement graphique) :

- * Les sous-sols

Hors de ces zones, sont interdites les constructions, les utilisations et les occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article A-2.

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- * Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone. Notamment, les exhaussements nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés sont autorisés.
- * Lorsque les constructions et installations à construire sont compatibles avec la proximité de l'habitat, celles-ci devront être édifiées en continuité des villages existants.

En secteur A :

Les constructions et installations, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole et sous réserve qu'elles soient nécessaires :

- * aux exploitations agricoles
- * aux services publics d'intérêt général ou collectif.

Les bâtiments repérés par une étoile sur le règlement graphique pour leur intérêt patrimonial pourront faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole.

Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs.

En secteur Apr (hors de la bande des 100 mètres figurant au règlement graphique) :

Sont seules autorisées :

- * les mises aux normes des bâtiments d'élevages existants, sous réserve de ne pas accroître les effluents d'origine animale,
- * les installations nécessaires aux services publics d'intérêt général ou collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole,

En secteur Apr inclus dans la bande des 100 mètres figurant au plan de zonage :

Sont seules autorisées :

- * les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ainsi que les travaux confortatifs.
- * Pour l'activité 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 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, et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ; ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

De plus, en secteur Apr (hors et en bande des 100 mètres), lorsque le projet est situé sur un site classé, la décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès prévu par l'article L.341-10 du code de l'environnement.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

Le permis de construire sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

× **Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

× **Assainissement des eaux usées :**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

× **Eaux pluviales**

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la collectivité.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En vertu de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés. Cette interdiction ne s'applique pas :

- × aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- × aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- × aux bâtiments d'exploitation agricole,
- × aux réseaux d'intérêt public,
- × à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les bâtiments agricoles devront être implantés à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Les habitations devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci (sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et à la sécurité routière).

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif pourront être implantés :

- * soit à l'alignement de la voie ou emprise publique,
- * soit selon un retrait au moins égal à 1 mètre de ces limites.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à destination d'habitation seront implantées :

- * soit en limite séparative,
- * soit selon un retrait au moins égal à 3 mètres de ces limites.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif pourront être implantés :

- * soit en limite séparative,
- * soit selon un retrait au moins égal à 1 mètre de ces limites.

Les autres constructions et installations seront implantées selon un retrait au moins égal à 3 mètres de ces limites.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur à l'acrotère des annexes et volumes secondaires¹ à toit plat n'excédera pas 5 mètres.

La hauteur maximale pour les autres types de construction est fixée à 12 m au faîtage.

Cette hauteur pourra être dépassée si cela est nécessaire pour des raisons techniques liées à la spécificité de l'installation projetée. Dans ce cas, les motivations devront être dûment justifiées et motivées au regard des impacts paysagers induits.

¹ Un volume secondaire comprend toute construction attenante au volume principal et ayant un volume inférieur à celui-ci (hauteur au faîtage ; longueur...). Ce volume secondaire peut-être une extension d'une construction déjà existante, ou être réalisé concomitamment au volume principal.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire, pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

En zone bleue et en zone marine de la carte de la commune extraite de l'Atlas des Zones sous le Niveau Marin reportée au plan des risques du règlement graphique, les constructions doivent obligatoirement comporter une zone refuge (étage, combles, surélévation) avec accès secours (châssis de toit, balcon).

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

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

En particulier, toute architecture ou élément d'architecture de type régional étranger à l'Avranchin sont interdits.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions. Notamment, il est interdit d'appliquer un revêtement sur les façades et clôtures en pierre apparente donnant sur la voie publique : celles-ci devront être préservées. Dans le cas d'une impossibilité technique avérée et dûment justifiée (infiltration d'eau par exemple), il pourra être dérogé à cette règle.

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

Les constructions devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés.

Les seules clôtures autorisées sont constituées :

- * d'une haie vive composée d'essences locales et horticoles² mélangées, doublée ou non d'un grillage (alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques), d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- * d'une clôture ou lisse ajourée d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, de couleur blanche ou de teinte proche des teintes rurales traditionnelles, doublée ou non d'un grillage (alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques) ou d'une haie d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

De plus, pour les constructions à usage d'habitation :

Les constructions devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume.

La toiture des volumes principaux devra obligatoirement être composée de 2 versants de même pente comprise entre 30° et 60°. Une pente unique ou une toiture-terrasse pourra être admise sur les volumes annexes et secondaires. Les pentes de toits des vérandas ne sont pas soumises à cette règle. Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement tant en style qu'en

² A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Virone (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp* ...

volumétrie avec la construction principale. Une pente différente pourra être acceptée dans le cadre d'un projet de toiture végétalisée.

Le matériau de couverture devra avoir la forme et la couleur :

- soit de l'ardoise,
- soit de la tuile, dans des tonalités allant du rose au brun ou dans des tonalités ardoisées. La tuile canal est interdite.

Toutefois, les toitures métalliques et les toitures végétalisées s'insérant dans un projet architectural d'ensemble sont autorisées. Les toitures des vérandas ne sont pas soumises à cette règle.

Les toitures métalliques avec une couleur identique à celle de la construction principale sont autorisées sur les annexes non contiguës.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

La teinte des façades et pignons sera définie en harmonie avec la teinte des constructions anciennes du secteur. Les nuances de blanc, et les couleurs vives sont interdits. Le bois est autorisé.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés harmonieusement, de préférence dissimulés. Toutefois, dans le cas d'une impossibilité avérée et dûment justifiée, il pourra être dérogé à cette règle. Il en est de même des éléments techniques de climatisation et d'aérothermie.

De plus, pour les bâtiments d'intérêt patrimonial, repérés par une étoile au règlement graphique :

Le changement de destination de ces bâtiments sera réalisé au moyen d'interventions sobres et respectueuses du caractère du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée.

Pour les constructions à usage agricole :

Les constructions à usage agricole devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume.

Les matériaux de toiture brillants ou de couleurs vives sont interdits. Ils seront soit de couleur ardoise, soit de teinte proche des teintes rurales traditionnelles. Les bardages devront être de teinte proche des teintes rurales traditionnelles.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les talus et les haies existants devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés ou s'ils sont identifiés comme espace boisé classé ou élément remarquable dans le rapport de présentation.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements identifiés au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme et reportés au règlement graphique, est interdit.

En cas d'arrachage d'une haie, d'un arbre ou d'un bosquet identifié comme élément remarquable au titre de l'article L.123.1.5.7°, la replantation d'un linéaire équivalent en essences locales mélangées, et répondant aux mêmes fonctions que la haie arrachée (fonction précisée dans le rapport de présentation : hydraulique, écologique, paysagère...) est exigée³.

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

Dans tous les cas, la réalisation de plantations devra être compatible avec l'application de la servitude d'utilité publique instaurée par la loi du 15 juillet 1845 (aucune plantation d'arbres à hauts tiges dans une distance inférieure à 6 mètres de la limite légale du chemin de fer).

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

³ *Tout arrachage de haie identifiée au titre de l'article L.123.1.5.7° ou L.130.1 du Code de l'Urbanisme est soumis à déclaration préalable auprès du Maire.*

ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le secteur N correspond aux espaces présentant un caractère naturel et comprend le bâti diffus présent sur le territoire.

Les secteurs Nh, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, ont été définis sur les hameaux structurés, permettant d'accueillir quelques constructions nouvelles hors du bourg, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le secteur Nr correspond aux espaces qui ont été identifiés comme remarquables au sens de l'article L.146-6 de la loi littoral, où seuls sont autorisés les aménagements légers.

Le secteur Nx est défini sur la zone d'activités du Point P et est dédié à l'activité économique.

Le secteur Ne est défini sur le centre de loisirs du Gué de l'Épine.

Le secteur Ns correspond à l'implantation de la station d'épuration

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

En zone bleue et en zone marine de la carte de la commune extraite de l'Atlas des Zones sous le Niveau Marin reportée au plan des risques du règlement graphique, les constructions nouvelles sont interdites. De même, y sont interdits :

- × les sous-sols,
- × les remblais,
- × les constructions légères pouvant constituer des embâcles.

De plus, en zone marine de la carte de la commune extraite de l'Atlas des Zones sous le Niveau Marin reportée au plan des risques du règlement graphique, sont interdits les batardeaux.

De plus, sur les zones de débordements de nappe calculés par modélisation et sur les zones où la nappe phréatique est située à une profondeur de 0 à 1 mètre, sur la carte de la DREAL reportée au plan des risques du règlement graphique, sont interdits :

- × Les sous-sols.
- × Les piscines

En toutes zones et secteurs, sont interdits :

- × les constructions sauf celles mentionnées à l'article N-2,
- × le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes, l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées, de résidences mobiles de loisirs et le camping, en dehors des terrains explicitement dédiés à leur accueil,

- × les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- × les carrières,
- × les parcs d'attraction,
- × les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux visés à l'article N-2.

De plus, en zone Nx sont interdites les occupations et utilisations du sol non liées à l'exercice d'une activité économique.

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- × Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone. Notamment, les exhaussements nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés sont autorisés.
- × Les occupations et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs.
- × A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, pour l'activité 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 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, et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ; ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

En secteurs N, Nx et Nh et Ns inclus dans la bande des 100 mètres figurant au règlement graphique :

- × sont autorisées les constructions ou installations nouvelles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- × les travaux confortatifs sur les bâtiments existants.
- × la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli suite à une sinistre, depuis moins de dix ans dès lors que ce bâtiment a été édifié régulièrement.
- × **en secteur inondable** reporté au règlement graphique, sont seules autorisées la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des bâtiments ou installation existants nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations.

En secteur N, Nx et Nh, Ne (hors de la bande des 100 mètres figurant au règlement graphique) :

Sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

- × l'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des sites et des paysages,

- × la réalisation d'annexe accolée ou non sous réserve de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol,

De plus en secteur N et Nh (hors de la bande des 100 mètres figurant au règlement graphique) :

- × les piscines sous réserve d'être implantés à proximité de l'habitation (leur emprise devra se situer dans un rayon maximal de 20 mètres de l'habitation principale)

De plus en secteur Ns (hors de la bande des 100 mètres)

- × La construction et l'extension de bâtiments publics et d'intérêt collectif sous réserve d'être en lien avec la station d'épuration et sous réserve d'obtention d'une autorisation conjointe exceptionnelle des ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement.

De plus en secteur Ne

- × La construction et l'extension de bâtiments publics, de sanitaires, d'accueil, ou d'abris, ainsi que toute installation permanente ou temporaire, sous réserve d'être en lien avec la destination de loisirs, tourisme ou d'intérêt collectif de la zone et d'une bonne intégration paysagère

De plus en secteur N, Nx et Nh (hors de la bande des 100 mètres figurant au règlement graphique)

- × le changement de destination, la restauration des constructions existantes, sous réserve d'en conserver le caractère architectural et patrimonial, et de ne pas compromettre l'activité agricole.

De plus, en secteur Nh (hors de la bande des 100 mètres figurant au règlement graphique) :

- × les constructions à usage d'habitation sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement.

De plus en secteur N et Nr (en et hors bande des 100 mètres) :

- × lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site classé, la décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable ne peut intervenir qu'après l'accord exprès prévu par l'article L.341-10 du code de l'environnement.

En secteur inondable (inclus dans la bande des 100 mètres) reporté au règlement graphique, sont seules autorisées la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des bâtiments ou installation existants nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations.

En secteur inondable (hors de la bande des 100 mètres) reporté au règlement graphique, sont seules autorisées, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des bâtiments ou installation existantes sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations.

En secteur Nr :

Conformément à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme, sont seuls autorisés, après enquête publique, les aménagements légers dans les conditions prévues par l'article L.146-6 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Le permis de construire sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

*** Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

*** Assainissement des eaux usées :**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

*** Eaux pluviales**

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la collectivité.

*** Eaux résiduaires industrielles**

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toutes natures ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Par ailleurs, si la nature des effluents n'est pas compatible avec la capacité du réseau ou de la station d'épuration, un prétraitement sera exigé ou leurs rejets seront interdits.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En vertu de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés. Cette interdiction ne s'applique pas :

- * aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- * aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- * aux bâtiments d'exploitation agricole,
- * aux réseaux d'intérêt public,
- * à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les constructions seront implantées :

- * soit à l'alignement des voies,
- * soit à l'alignement de fait,
- * soit à une distance minimale de 1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celle-ci (à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et à la sécurité routière)

Pour les constructions nouvelles, les clôtures et portails donnant l'accès sur un stationnement privé ou un garage seront implantés avec un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations seront implantées :

- * soit en limite séparative ;
- * soit selon un retrait au moins égal à 3 mètres de ces limites.

Néanmoins, **en tous secteurs**, pour les constructions existantes qui ne seraient pas implantées selon ces règles, les extensions sont autorisées dans le prolongement de leurs façades ou de leurs pignons, sous réserve :

- * que ces extensions n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies,
- * de ne pas diminuer la distance par rapport aux limites séparatives de la construction de référence, lorsque la dite construction est implantée à moins de 3 mètres de ces limites (hors implantation en limite séparative).

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'emprise des annexes, abris de jardin et piscines, devra se situer dans un rayon maximal de 25 mètres de l'habitation principale.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de faîtage des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 10 mètres à partir du terrain naturel avant décaissement, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur à l'acrotère des annexes et volumes secondaires⁴ à toit plat n'excédera pas 5 mètres.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Pour les constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif, cette hauteur pourra être dépassée si cela est nécessaire pour des raisons techniques liées à la spécificité de l'installation projetée. Dans ce cas, les motivations devront être dûment justifiées et motivées au regard des impacts paysagers induits.

En zone bleue et en zone marine de la carte de la commune extraite de l'Atlas des Zones sous le Niveau Marin reportée au plan des risques du règlement graphique, les constructions doivent obligatoirement comporter une zone refuge (étage, combles, surélévation) avec accès secours (châssis de toit, balcon).

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions. Notamment, il est interdit d'appliquer un revêtement sur les façades et clôtures anciennes en pierre apparente donnant sur la voie publique : celles-ci devront être préservées. Dans le cas d'une impossibilité technique avérée et dûment justifiée (infiltration d'eau par exemple), il pourra être dérogé à cette règle.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés harmonieusement, de préférence dissimulés. Toutefois, dans le cas d'une impossibilité avérée et dûment justifiée, il pourra être dérogé à cette règle. Il en est de même des éléments techniques de climatisation et d'aérothermie.

⁴ Un volume secondaire comprend toute construction attenante au volume principal et ayant un volume inférieur à celui-ci (hauteur au faîtage ; longueur...). Ce volume secondaire peut-être une extension d'une construction déjà existante, ou être réalisé concomitamment au volume principal.

I - Adaptation au sol

Le terrain naturel devra conserver son caractère.

Les constructions devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel avant travaux.

II - Volumétrie

La toiture des volumes principaux devra obligatoirement être composée de 2 versants-de même pente comprise entre 30° et 60°. Une pente unique ou une toiture-terrasse pourra être admise sur les volumes annexes et secondaires. Les pentes de toits des vérandas ne sont pas soumises à cette règle. Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec la construction principale. Une pente différente pourra être acceptée dans le cadre d'un projet de toiture végétalisée.

III - Toitures

Le matériau de couverture devra avoir la forme et la couleur :

- soit de l'ardoise,
- soit de la tuile, dans des tonalités allant du rose au brun ou dans des tonalités ardoisées. La tuile canal est interdite.

Toutefois, les toitures métalliques et les toitures végétalisées s'insérant dans un projet architectural d'ensemble sont autorisées. Les toitures des vérandas ne sont pas soumises à cette règle.

Les toitures métalliques avec une couleur identique à celle de la construction principale sont autorisées sur les annexes non contiguës.

IV - Façades et pignons

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

La teinte des façades et pignons sera définie en harmonie avec la teinte des constructions anciennes environnantes. Les nuances de blanc, les couleurs vives et les couleurs foncées sont interdits.

V - Clôtures

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

Seuls seront autorisés en limite du domaine public :

- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit (les couleurs saturées sont interdites) d'une hauteur maximale de 1,20 m avec ou sans accompagnement végétal (d'essences locales et/ou horticoles⁵ mélangées). Ces soubassements pourront être rehaussés d'une lisse ou d'une clôture ajourée, de couleur blanche ou proche des teintes rurales traditionnelles, éventuellement doublées d'un grillage

⁵ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Virone (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp* ...

(alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques). Dans tous les cas, la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

- Les lisses ou les clôtures ajourées de couleur blanche ou proche des teintes rurales traditionnelles, d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublées d'un grillage (alors situé en arrière de la lisse ou clôture par rapport aux voies et emprises publiques) et/ou d'une haie.
- Les haies vives composées d'essences locales et/ou horticoles mélangées, éventuellement doublées d'un grillage (alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques), d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- Les soubassements d'une hauteur maximale de 40 cm, surmontés de panneaux de grillage rigide de teinte proche des teintes rurales traditionnelles avec ou sans accompagnement végétal. La hauteur totale ne devra pas excéder 1,50 mètre.

En limite séparative, les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précitées.

En zone bleue et en zone marine de la carte de la commune extraite de l'Atlas des Zones sous le Niveau Marin, reportée au plan des risques du règlement graphique, les clôtures pleines sont interdites.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

La perméabilité des espaces de stationnement est encouragée.

Tout bâtiment destiné à l'activité professionnelle et tout bâtiment recevant du public (commerces, équipements publics etc.), quelque soit sa surface au plancher, devra *a minima* prévoir un espace de stationnement vélo extérieur, adapté aux usages et capacités d'accueil dudit bâtiment.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les talus et les haies existants devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés ou s'ils sont identifiés comme espace boisé classé ou élément remarquable dans le rapport de présentation.

En cas d'arrachage d'une haie, d'un arbre ou d'un bosquet identifié comme élément remarquable au titre de l'article L.123.1.5.7°, la replantation d'un linéaire équivalent en essences locales mélangées, et répondant aux mêmes fonctions que la haie arrachée (fonction précisée dans le rapport de présentation : hydraulique, écologique, paysagère...) est exigée⁶.

⁶ Tout arrachage de haie identifiée au titre de l'article L.123.1.5.7° ou L.130.1 du Code de l'Urbanisme est soumis à déclaration préalable auprès du Maire.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements identifiés au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme et reportés au règlement graphique, est interdit.

Dans tous les cas, la réalisation de plantations devra être compatible avec l'application de la servitude d'utilité publique instaurée par la loi du 15 juillet 1845 (aucune plantation d'arbres à hauts tiges dans une distance inférieure à 6 mètres de la limite légale du chemin de fer).

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE U

Extrait du rapport de présentation :

Les zones urbanisées sont des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le secteur U correspond aux espaces urbanisés du bourg et de l'agglomération.

Le secteur Ue correspond à l'espace urbanisé dédié aux équipements en continuité immédiate de la zone U du bourg.

Le secteur Ux correspond aux zones d'activités, et est dédié à l'activité économique.

ARTICLE U 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- ✗ les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la fonction d'habitation, ainsi qu'avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage ; hors zone Ux
- ✗ les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux visés à l'article U 2,
- ✗ les carrières,
- ✗ les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles,
- ✗ les constructions à usage agricole, forestier ou industriel incompatibles avec la proximité de l'habitat,
- ✗ le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes et camping-cars, résidences mobiles de loisirs (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs,
- ✗ Les constructions d'abris et/ou de boxes pour chevaux.

De plus, en zone inondable reportée au règlement graphique :

Sont interdits :

- ✗ tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
- ✗ les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics.

De plus, sur les secteurs de débordements de nappe calculés par modélisation, et les zones où la nappe phréatique est à une profondeur de 0 à 1 m, sont interdits (plan des risques du règlement graphique) :

- ✗ Les sous-sols

De plus, en zone Ux, sont interdites les occupations et utilisations du sol non liées à l'exercice d'une activité économique.

ARTICLE U 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ✗ Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone. Notamment, les exhaussements nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés sont autorisés,
- ✗ Les constructions et installations de toute nature, les dépôts les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs,
- ✗ les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la fonction d'habitation, ainsi qu'avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage.

En zone inondable reportée au règlement graphique :

- ✗ la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des bâtiments existants, sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations.

ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Le permis de construire sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

ARTICLE U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

✗ **Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

✗ **Assainissement eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de produire des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées pour les constructions déjà existantes, sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur

× **Eaux pluviales**

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe⁷.

× **Eaux résiduaires industrielles**

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toutes natures ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Par ailleurs, si la nature des effluents n'est pas compatible avec la capacité du réseau ou de la station d'épuration, un prétraitement sera exigé ou leurs rejets seront interdits.

× **Autres réseaux publics**

Les lignes de distributions de gaz, d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrées.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En vertu de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RN175, en dehors des espaces urbanisés. Cette interdiction ne s'applique pas :

- × aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- × aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- × aux bâtiments d'exploitation agricole,
- × aux réseaux d'intérêt public,
- × à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les constructions seront implantées :

- × soit à l'alignement des voies,
- × soit à l'alignement de fait,
- × soit à une distance minimale de 1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci (à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et à la sécurité routière).

En secteur Ux :

Les constructions nouvelles seront implantées :

⁷ Cette disposition est sous réserve d'une autorisation de la collectivité.

- ✗ A une distance minimale de 5 mètres de la RD43^e2

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations seront implantées :

- ✗ soit en limite séparative ;
- ✗ soit selon un retrait au moins égal à 3 mètres de ces limites.

Néanmoins, **en tous secteurs**, pour les constructions existantes qui ne seraient pas implantées selon ces règles, les extensions sont autorisées dans le prolongement de leurs façades ou de leurs pignons, sous réserve :

- ✗ que ces extensions n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies,
- ✗ de ne pas diminuer la distance par rapport aux limites séparatives de la construction de référence, lorsque la dite construction est implantée à moins de 3 mètres de ces limites (hors implantation en limite séparative).

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de faitage des constructions ne devra pas excéder 10 mètres à partir du terrain naturel avant décaissement, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur à l'acrotère des annexes et volumes secondaires⁸ à toit plat n'excédera pas 5 mètres.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Pour les constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif, cette hauteur pourra être dépassée si cela est nécessaire pour des raisons techniques liées à la spécificité de l'installation projetée. Dans ce cas, les motivations devront être dûment justifiées et motivées au regard des impacts paysagers induits.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

⁸ Un volume secondaire comprend toute construction attenante au volume principal et ayant un volume inférieur à celui-ci (hauteur au faitage ; longueur...). Ce volume secondaire peut-être une extension d'une construction déjà existante, ou être réalisé concomitamment au volume principal.

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

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions. Notamment, il est interdit d'appliquer un revêtement sur les façades et clôtures anciennes en pierre apparente donnant sur la voie publique : celles-ci devront être préservées. Dans le cas d'une impossibilité technique avérée et dûment justifiée (infiltration d'eau par exemple), il pourra être dérogé à cette règle.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés harmonieusement, de préférence dissimulés. Toutefois, dans le cas d'une impossibilité avérée et dûment justifiée, il pourra être dérogé à cette règle. Il en est de même des éléments techniques de climatisation et d'aérothermie.

I - Adaptation au sol

Le terrain naturel devra conserver son caractère.

Les constructions devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel avant travaux.

II - Volumétrie

Les constructions devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume.

Pour les constructions à usage d'habitation, la toiture des volumes principaux devra obligatoirement être composée de 2 versants de même pente comprise entre 30° et 60°. Une pente unique ou une toiture-terrasse pourra être admise sur les volumes annexes et secondaires. Les pentes de toits des vérandas ne sont pas soumises à cette règle. Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec la construction principale. Une pente différente pourra être acceptée dans le cadre d'un projet de toiture végétalisée.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions à usage commercial, équipements publics et d'intérêt collectif

III – Toitures

En secteur U et Ue

Le matériau de couverture devra avoir la forme et la couleur :

- soit de l'ardoise
- soit de la tuile, dans des tonalités allant du rose au brun ou dans des tonalités ardoisées. La tuile canal est interdite.

Toutefois, les toitures métalliques et les toitures végétalisées s'insérant dans un projet architectural d'ensemble sont autorisées. Les toitures des vérandas ne sont pas soumises à cette règle.

Les toitures métalliques avec une couleur identique à celle de la construction principales sont autorisées sur les annexes non contiguës.

En secteur Ux

Les matériaux de toiture brillants ou de couleurs vives sont interdits. La taule y est interdite. La couleur devra être proche des teintes rurales traditionnelles et s'intégrer dans le paysage.

IV - Façades et pignons

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

La teinte des façades et pignons sera définie en harmonie avec la teinte des constructions anciennes environnantes. Les nuances de blanc, et les couleurs vives sont interdits.

V – Clôtures

En secteur U, Ue

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

Seuls seront autorisés en limite du domaine public :

- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit (les couleurs saturées sont interdites) d'une hauteur maximale de 1,20 m avec ou sans accompagnement végétal (d'essences locales et/ou horticoles⁹ mélangées). Ces soubassements pourront être rehaussés d'une lisse ou d'une clôture ajourée, de couleur blanche ou proche des teintes rurales traditionnelles, éventuellement doublées d'un grillage (alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques). Dans tous les cas, la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.
- Les lisses ou les clôtures ajourées de couleur blanche ou proche des teintes rurales traditionnelles, d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublées d'un grillage (alors situé en arrière de la lisse ou clôture par rapport aux voies et emprises publiques) et/ou d'une haie.
- Les haies vives composées d'essences locales et/ou horticoles mélangées, éventuellement doublées d'un grillage (alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques), d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- Les soubassements d'une hauteur maximale de 40 cm, surmontés de panneaux de grillage rigide de teinte proche des teintes rurales traditionnelles avec ou sans accompagnement végétal. La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,50 mètre.

En limite séparative, les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2 mètres.

En secteur Ux

⁹ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Virone (*Viburnum plicatum*), le Cottonaster *sp* ...

Sont seules autorisées les haies vives composées d'essences locales mélangées et d'essences horticoles, éventuellement doublées d'un grillage ou d'un portail (alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et aux emprises publiques), d'une hauteur maximale de 2 mètres.

L'implantation de ces clôtures ne devra pas entraîner de problème de sécurité routière notamment en matière de visibilité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précitées.

ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

La perméabilité des espaces de stationnement est encouragée.

Stationnement des vélos et poussettes :

Un ou plusieurs locaux fermés, aisément accessibles et utilisables, doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes dans les nouvelles constructions à destination d'habitation, de loisirs ou d'activités d'une surface hors d'œuvre nette de plus de 250 m². Ces locaux doivent être accessibles de plain-pied et doivent être couverts. La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne peut, dans le cas où elle est exigible, être inférieure à 2,25% de la surface hors d'œuvre nette de l'immeuble, et en aucun cas inférieure à 10 m².

Dans les immeubles à destination d'habitation, il est recommandé de prévoir le nombre de places suivantes par types de logements¹⁰ :

Type de logement	Places à prévoir
<i>Chambre ou studio</i>	<i>0,5 à 1</i>
<i>1 à 2 pièces</i>	<i>0,5 à 1</i>
<i>3 pièces</i>	<i>1 à 1,5</i>
<i>4 pièces</i>	<i>1,5 à 2</i>
<i>5 pièces et plus</i>	<i>2 à 2,5</i>

Tout bâtiment destiné à l'activité professionnelle et tout bâtiment recevant du public (commerces, équipements publics etc.), quelque soit sa surface hors d'œuvre nette, devra *a minima* prévoir un espace de stationnement vélo extérieur, adapté aux usages et capacités d'accueil dudit bâtiment.

ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

¹⁰ Selon les préconisations du Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques (CERTU – Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer).

Les talus et les haies existants devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés ou s'ils sont identifiés comme espace boisé classé (L130-1) ou élément remarquable dans le rapport de présentation.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements identifiés au titre de l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme et reportés au règlement graphique, est interdit.

En cas d'arrachage d'une haie, d'un arbre ou d'un bosquet identifié comme élément remarquable au titre de l'article L.123.1.5.7°, la replantation d'un linéaire équivalent en essences locales mélangées, et répondant aux mêmes fonctions que la haie arrachée (fonction précisée dans le rapport de présentation : hydraulique, écologique, paysagère...) est exigée¹¹.

Pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les clôtures sur ces limites seront constituées de haies, éventuellement doublées d'un grillage, comprenant des essences exclusivement locales.

Dans tous les cas, la réalisation de plantations devra être compatible avec l'application de la servitude d'utilité publique instaurée par la loi du 15 juillet 1845 (aucune plantation d'arbres à hauts tiges dans une distance inférieure à 6 mètres de la limite légale du chemin de fer).

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

¹¹ *Tout arrachage de haie identifiée au titre de l'article L.123.1.5.7° ou L.130.1 du Code de l'Urbanisme est soumis à déclaration préalable auprès du Maire.*

ZONE 1AU

Extrait du rapport de présentation :

Les zones à urbaniser sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Dans les secteurs 1AU, 1AUa et 1AUb, les constructions y sont autorisées sous réserve d'être effectuées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et de respecter les dispositions du schéma défini dans les orientations d'aménagement.

Les secteurs 1AU sont les secteurs dont l'urbanisation est prévue à court terme.

Le secteur 1AUa correspond au secteur d'urbanisation future « Les carrières »

Le secteur 1AUb correspond à la partie nord du secteur d'urbanisation future « L'Azerie »

Le secteur 1AUx correspond au secteur d'urbanisation future de la zone d'activité de la gare

ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits en tous secteurs :

- ✗ les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la fonction d'habitation, ainsi qu'avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage ; hors zone 1AUx
- ✗ les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux visés à l'article AU 2,
- ✗ les carrières,
- ✗ les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles,
- ✗ les constructions à usage agricole, forestier ou industriel incompatibles avec la proximité de l'habitat,
- ✗ le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes, camping-cars et résidences mobiles de loisir (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs.
- ✗ Les constructions d'abris et/ou de boxes pour chevaux

En secteur 1AUx

- ✗ Toute construction qui ne serait pas liée à l'exercice d'une activité économique.

De plus, sur les secteurs de débordements de nappe calculés par modélisation, et les zones où la nappe phréatique est à une profondeur de 0 à 1 m, sont interdits (plan des risques du règlement graphique) :

- ✗ Les sous-sols

ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En tous secteurs :

- * les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone. Notamment, les exhaussements nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés sont autorisés,
- * les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la fonction d'habitation, ainsi qu'avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,

De plus, en secteurs 1AUb et 1AUx :

- * Les constructions et installations prévues dans la zone, sous réserve de la prise en compte des zones humides existantes, par la réalisation d'études complémentaires et au besoin, de la mise en place de mesures compensatoires conformément au SDAGE Seine Normandie.

De plus, en secteurs 1AU, 1AUa et 1AUb :

- * les constructions sous réserve d'être effectuées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et de respecter les dispositions du schéma défini dans les orientations d'aménagement,

De plus, sur le secteur 1AUa :

- * les opérations d'aménagement (lotissement, ZAC...) ont obligation d'être intégralement destinée aux logements locatifs.

De plus, sur le secteur 1AUb :

- * Toute opération devra prévoir au minimum 1 logement locatif social. De plus, les opérations de 5 à 10 logements devront prévoir un minimum de 40% de logements locatifs sociaux, les programmes de plus de 10 logements devront prévoir 40% de logements sociaux répartis comme suit :
 - PLUS, PLAI : 20%
 - PLS, PSLA : 20%.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉS

Les caractéristiques des voies doivent être compatibles avec le schéma d'organisation de la zone défini dans les Orientations d'Aménagement. Les orientations d'aménagement indiquent les voies et espaces de voirie nouveaux par un tracé (emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale) ou par un tracé de principe (voie à créer ou modifier). Le tracé des voies et l'emplacement des accès figurant aux orientations sont indicatifs, et devront être respectés dans l'esprit.

Le permis de construire sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

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

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

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

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif.

× Eaux pluviales

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

× Eclairage public

En présence d'éclairage public, celui-ci sera orienté vers le sol et adapté aux usages de l'emprise publique éclairée, afin de minimiser la pollution lumineuse induite.

× Eaux résiduaires industrielles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toutes natures ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Par ailleurs, si la nature des effluents n'est pas compatible avec la capacité du réseau ou de la station d'épuration, un prétraitement sera exigé ou leur rejets seront interdits.

× Autres réseaux publics

Les lignes de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrées.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions devront être implantées à l'alignement défini le cas échéant dans les orientations d'aménagement.

A défaut, les constructions seront implantées :

- × soit à l'alignement des voies,
- × soit à l'alignement de fait,
- × soit à une distance minimale de 1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

En secteur 1AUx :

Les nouvelles constructions seront implantées :

- ✕ A une distance minimale de 5 mètres de la RD 43^e2

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions prévues par les orientations d'aménagement prévalent sur cet article.

A défaut, les constructions seront implantées :

- ✕ soit en limite séparative ;
- ✕ soit selon un retrait au moins égal à 3 mètres de ces limites.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AU, 1AUa, et 1AUx

La hauteur de faitage des constructions ne devra pas excéder 10 mètres à partir du terrain naturel avant décaissement, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures. Cette hauteur pourra être dépassée si cela est nécessaire pour des raisons techniques liées à la spécificité de l'installation projetée. Dans ce cas, les motivations devront être dûment justifiées et motivées au regard des impacts paysagers induits.

De plus en secteur 1AUb :

Le nombre de niveaux des constructions est limité à 3.

En tous secteurs :

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

La hauteur à l'acrotère des annexes et volumes secondaires¹² à toit plat n'excédera pas 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au

¹² Un volume secondaire comprend toute construction attenante au volume principal et ayant un volume inférieur à celui-ci (hauteur au faitage ; longueur...). Ce volume secondaire peut-être une extension d'une construction déjà existante, ou être réalisé concomitamment au volume principal.

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés harmonieusement, de préférence dissimulés. Toutefois, dans le cas d'une impossibilité avérée et dûment justifiée, il pourra être dérogé à cette règle. Il en est de même des éléments techniques de climatisation et d'aérothermie.

I - Adaptation au sol

Le terrain naturel devra conserver son caractère.

Les constructions devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel avant travaux.

II - Volumétrie

Les constructions devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume.

En secteur 1AU et 1AUa

Pour les constructions à usage d'habitation, la toiture des volumes principaux devra obligatoirement être composée de 2 versants de même pente comprise entre 30° et 60°. Une pente unique ou une toiture-terrasse pourra être admise sur les volumes annexes et secondaires. Les pentes de toits des vérandas ne sont pas soumises à cette règle. Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec la construction principale. Une pente différente pourra être acceptée dans le cadre d'un projet de toiture végétalisée

En secteur 1AUb

Dans le cas de toiture à deux versants principaux, celle-ci sera composée de 2 versants de même pente comprise entre 30° et 60°. Les pentes de toits des vérandas ne sont pas soumises à cette règle. Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec la construction principale. Les toits plats et toits-terrasses sont autorisés.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions à usage commercial, équipements publics et d'intérêt collectif

III – Toitures

En secteur 1AU, 1AUa et 1AUb :

Le matériau de couverture devra avoir la forme et la couleur :

- × soit de l'ardoise
- × soit de la tuile, dans des tonalités allant du rose au brun ou dans des tonalités ardoisées. La tuile canal est interdite.

Toutefois, les toitures métalliques et les toitures végétalisées s'insérant dans un projet architectural d'ensemble sont autorisées. Les toitures des vérandas ne sont pas soumises à cette règle.

Les toitures métalliques de couleur identique à la toiture de la construction principale sont autorisées sur les annexes non contiguës.

En secteur 1AUx :

Les matériaux de toiture brillants ou de couleurs vives sont interdits. La taule y est interdite. La couleur devra être proche des teintes rurales traditionnelles et s'intégrer dans le paysage.

IV - Façades et pignons

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

La teinte des façades et pignons sera définie en harmonie avec la teinte des constructions anciennes environnantes. Les nuances de blanc, et les couleurs vives sont interdits.

V – Clôtures

En tous secteurs :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, plaque béton, briques creuses, etc.) est interdit en limite du domaine public.

De plus, en secteur 1AU, 1AUa et 1AUb :

Seuls seront autorisés en limite du domaine public :

- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit (les couleurs saturées sont interdites) d'une hauteur maximale de 1,20 m avec ou sans accompagnement végétal (d'essences locales et/ou horticoles¹³ mélangées). Ces soubassements pourront être rehaussés d'une lisse ou d'une clôture ajourée, de couleur blanche ou proche des teintes rurales traditionnelles, éventuellement doublées d'un grillage (alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques). Dans tous les cas, la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.
- Les lisses ou les clôtures ajourées de couleur blanche ou proche des teintes rurales traditionnelles, d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublées d'un grillage (alors situé en arrière de la lisse ou clôture par rapport aux voies et emprises publiques) et/ou d'une haie.
- Les haies vives composées d'essences locales et/ou horticoles mélangées, éventuellement doublées d'un grillage (alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques), d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- Les soubassements d'une hauteur maximale de 40 cm, surmontés de panneaux de grillage rigide de teinte proche des teintes rurales traditionnelles avec ou sans accompagnement végétal. La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,50 mètre.

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

De plus, en secteur 1AUx :

Sont seules autorisées les haies vives composées d'essences locales mélangées et d'essences horticoles, éventuellement doublées d'un grillage ou d'un portail (alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et aux emprises publiques), d'une hauteur maximale de 2 mètres.

L'implantation de ces clôtures ne devra pas entraîner de problème de sécurité routière notamment en matière de visibilité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précitées.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

¹³ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Virone (*Viburnum plicatum*), le Cottonaster *sp* ...

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est demandé 2 places de stationnement sur le domaine privé par logement.

La perméabilité des espaces de stationnement est encouragée.

Les espaces de stationnement regroupant 5 places contiguës ou plus devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Stationnement des vélos et poussettes :

Un ou plusieurs locaux fermés, aisément accessibles et utilisables, doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes dans les nouvelles constructions à destination d'habitation, de loisirs ou d'activités d'une surface de plancher de plus de 250 m². Ces locaux doivent être accessibles de plain-pied et doivent être couverts. La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne peut, dans le cas où elle est exigible, être inférieure à 2,25% de la surface de plancher de l'immeuble, et en aucun cas inférieure à 10 m².

Dans les immeubles à destination d'habitation, il est recommandé de prévoir le nombre de places suivantes par types de logements¹⁴ :

Type de logement	Places à prévoir
<i>Chambre ou studio</i>	<i>0,5 à 1</i>
<i>1 à 2 pièces</i>	<i>0,5 à 1</i>
<i>3 pièces</i>	<i>1 à 1,5</i>
<i>4 pièces</i>	<i>1,5 à 2</i>
<i>5 pièces et plus</i>	<i>2 à 2,5</i>

Tout bâtiment destiné à l'activité professionnelle et tout bâtiment recevant du public (commerces, équipements publics etc.), quelque soit sa surface de plancher, devra *a minima* prévoir un espace de stationnement vélo extérieur, adapté aux usages et capacités d'accueil dudit bâtiment.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les talus et les haies existants devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés ou s'ils sont identifiés comme espace boisé classé ou élément remarquable dans le rapport de présentation.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements identifiés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme et reportés au règlement graphique, est interdit.

En cas d'arrachage d'une haie, d'un arbre ou d'un bosquet identifié comme élément remarquable, la replantation d'un linéaire équivalent en essences locales mélangées, et répondant aux mêmes fonctions que la haie arrachée (hydraulique, écologique, paysagère...) est exigée.

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

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

¹⁴ Selon les préconisations du Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques (CERTU - Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer).

ZONE 2AU

Extrait du rapport de présentation :

Les zones à urbaniser dites zones « 2AU » concernent les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation suite à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

En sont exclues les occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Le secteur 2AUa correspond au secteur d'urbanisation future à l'ouest du bourg.

Le secteur 2AUx correspond au secteur d'urbanisation future, à vocation économique

ARTICLE 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions, installations ou extensions, sauf celles visées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En tous secteurs :

Sont autorisés, les constructions, installations et équipements, à condition qu'ils présentent un intérêt public ou collectif et sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

En secteur 2AU :

Les opérations (lotissement, ZAC...) devront prévoir un minimum de 25% de logements locatifs.

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Les caractéristiques des voies doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement établies et figurant dans le dossier de PLU (le tracé des voies et l'emplacement des accès sont indicatifs et devront être respectés dans l'esprit).

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions devront être implantées à l'alignement défini le cas échéant dans les orientations d'aménagement.

A défaut, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies ;
- soit à une distance minimale de 1 mètre de l'alignement des voies.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules ; Elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

En secteur 2AU :

Les nouvelles constructions seront implantées :

- A une distance minimale de 5 mètres de la RD43^e2

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- × soit en limite séparative,
- × soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les éléments d'intérêt paysagers (haies, arbres, talus,...), repérés au plan de zonage et dans le document d'orientations d'aménagement, doivent être maintenus ou remplacés par des éléments

équivalents (sauf accès existant ou à créer). Dans le cas d'arrachage ou d'abattage de haies, la replantation avec des essences locales¹⁵ est obligatoire.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

¹⁵ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le noisetier, le charme, l'érable champêtre, le cornouiller, le prunellier, le merisier, le châtaignier,.... ou pour les espèces horticoles le lilas, l'escallonia, le laurier thym, la viole...

ANNEXE AU RÈGLEMENT : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune du Val-Saint-Père

Le Plan Local d'Urbanisme est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace qu'elle soit ou non assujettie à autorisation ou déclaration, que cette autorisation ou cette déclaration soit exigée par les dispositions du Code de l'Urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, sont et demeurent applicables sur le territoire communal (nonobstant les dispositions du présent règlement) :

Article R. 111-2 : Salubrité et sécurité publique

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. "Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique".

Article R. 111.3-2 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique

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

R. 111-4 : Desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus. "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 hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux".

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

R .111-14-2 : Respect des préoccupations d'environnement

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R. 111-15 : Respect de l'action d'aménagement du territoire

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte "de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment" des dispositions "des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22 (ancien) ».

R. 111-21: Respect du patrimoine urbain, naturel et historique

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

Se superposent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe ;
- les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 à L.313-15 et R.313-1 du Code de l'Urbanisme ;
- les périmètres sensibles délimités en application des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (mise en œuvre par le département d'une politique de protection et de gestion des espaces naturels sensibles) ;
- les zones d'aménagement différé, délimitées en application des articles L.212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières notamment Code Civil, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, etc... ;
- les dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application ;

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

Il comprend 4 types de zones :

Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des 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 dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune peu ou pas bâtis et destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distingue les zones 1AU (à urbaniser à court terme), des zones 2AU (dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification du P.L.U.).

Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Cette zone comprend également des zones bâties hors du bourg.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

ARTICLE 5 – OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, stations d'épuration, abri pour arrêt de transports collectifs, etc.), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ou d'intérêt collectif ;
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes, etc... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

ARTICLE 6 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et notamment l'article 14 concernant les découvertes fortuites : « Toute découverte fortuite, mobilière, immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie (Service Régional de l'Archéologie 13 bis rue Saint-Ouen 14052 CAEN cedex), soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservatoire Régional ». Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code Pénal.

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art.322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

- La loi n° 2001.44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application (décret n°2002.89 du 16 janvier 2002) ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme. Devront être examinés, quelle que soit leur localisation, **les projets de lotissement, les Z.A.C., les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur des immeubles protégés au titre des monuments historiques**. Ces différents dossiers devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service Régional de l'Archéologie). Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques.
- L'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS DIVERSES

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration,
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le présent P.L.U. en application du 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés. Par contre, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage,
- La zone inondable répertoriée sur le territoire fait l'objet d'un figuré particulier. Sur ce secteur, les affouillements, exhaussements du sol, le drainage et la construction sont interdits.

ARTICLE 8 – SECTEUR SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

Toutes occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin, dans la zone inondable reportée au document graphique (1/5000^{ème}) sont interdits :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- Les constructions nouvelles à l'exception des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

ARTICLE 9 – SECTEUR SOUMIS AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée.

A cette fin, dans les zones de submersion marine reportée en annexe du rapport de présentation les prescriptions seront les suivantes :

- Interdiction des niveaux souterrains ou obligation de création d'un accès au toit
- Obligation de créer un niveau refuge
- obligation de surélever le premier niveau de plancher

ARTICLE 10 – ELEMENTS PROTEGES PAR LA LOI PAYSAGE

Les éléments du paysage repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1⁰⁷ du Code de l'Urbanisme.

Cela implique que :

- tout élément protégé qui serait détruit doit être remplacé ou reconstruit,
- une autorisation du maire est obligatoire pour tous travaux de nature à affecter de façon notable l'élément protégé.

ARTICLE 11 – LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER

Le classement en Espace Boisé Classé à Conserver (art. L.130-1 du Code de l'Urbanisme) 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. Ainsi les défrichements sont interdits dans ces espaces.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé (art. L. 222-1 du code forestier) ou d'un règlement type de gestion approuvé (art. L. 8 et art. L. 222-6 du même code) ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

ARTICLE 12 – LA BANDE DES 100 METRES (ART. L.146-4-3 DU CODE DE L'URBANISME)

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est

toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement

Cette bande est figurée à titre indicatif au plan de zonage.

DÉFINITIONS

Annexes : toute construction accolée ou non à la construction principale et qui ne présente aucune communication avec la construction principale.

Extension : toute construction en continuité avec une construction existante, qui présente un accès avec cette première construction.