

SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions générales

Titre 2 : Dispositions applicables aux différentes zones

Zone U	p 1
Articles identiques à la zone U	p 6
Secteur Ua – Tissu urbain dense et continu	p 6
Secteur Ub – Tissu urbain de densité moyenne	p 7
Secteur Uc – Extensions urbaines	p 9
Secteur Up – Village et hameaux retro-littoraux	p 11
Secteur Ux-Ue-Um	p 12
Zone 1AU	p 18
Zone 2AU	p 23
Zone N	p 25
Zone A	p 32

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

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 de Bréhal.

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 ;
- les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme.

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 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.
-

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE U

La zone U correspond aux espaces urbains de la commune.

Elle a vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux, les services et les activités compatibles avec l'habitat. La notion de compatibilité s'appréciera en fonction des nuisances éventuelles.

La zone U comprend les secteurs suivants :

- Le secteur Ua, caractérisé par un tissu urbain dense et continu ;
- Le secteur Ub, caractérisé par un tissu urbain de densité moyenne ;
- Le secteur Uc, correspondant aux extensions urbaines de l'agglomération et de Saint-Martin-de-Bréhal ;
- Le secteur Up, concernant le village et les hameaux rétro-littoraux de Saint-Martin-le-Vieux, le Pont Guyot et la Sablonnière.

Articles identiques à la zone U

ARTICLE U 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage.

Les constructions à usage agricole.

Les ateliers de fabrication des produits chimiques.

Les activités pour lesquelles une ou des zones d'accueil spécifiques ont été créées sur le territoire communal.

Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes en dehors des secteurs définis à cet effet.

Les commerces d'une S.H.O.N. supérieure à 2500 m².

Les installations et travaux divers sauf :

- Les aires de jeux ouvertes au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les affouillements et exhaussements nécessités par la construction des bâtiments ou leurs dépendances.

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

L'extension des ateliers des métiers de l'artisanat et du commerce, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances

Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants sous réserve que la nouvelle activité soit compatible avec la proximité de l'habitat ;

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

I- Accès :

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

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

II- Desserte en voirie :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

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

I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

II- Assainissement

a) eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

b) eaux pluviales

Les constructions ou installations pourront être raccordées soit au réseau collecteur des eaux pluviales, soit vers un milieu récepteur (naturel ou fossé).

En l'absence de réseau ou dans le cadre d'opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales devra être traitée au moyen de noues (ou tout autre dispositif pour une gestion alternative des eaux pluviales). En outre, le constructeur doit réaliser sur sa parcelle et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement de la voie publique ou privée,
- soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Le retrait minimal demandé est porté à 5 m par rapport à l'alignement de la voie :

- pour les nouvelles constructions situées hors zone agglomérée en bordure des routes départementales,
- devant l'ouverture des nouveaux garages donnant sur une voie publique ou privée.

Dans le cas de construction nouvelle non réalisée à l'alignement de la voie en zone agglomérée, une clôture sur rue prenant la forme de mur, sera exigée. Les murets de moins d'un mètre de haut seront tolérés s'ils sont doublés d'une haie vive.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation susvisées, les extensions sont autorisées :

- soit dans le prolongement de la façade existante,
- soit en retrait maximum de 1 mètre par rapport au pignon de ladite construction,

sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la visibilité des voies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général ou collectif.

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

Non réglementé par le Plan local d'urbanisme.

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

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

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

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

Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage.

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

Nature de l'activité	Nombre de places imposé
Habitation individuelle	2 places par logement
Groupes d'habitation	2 places par logement
Lotissement	2 places par logement
Collectifs	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Commerces de proximité	1 place pour 50 m ² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé
Supermarchés	10 places par 100 m ² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé
Résidences pour personnes âgées	1 place pour deux lits minimum
Professions libérales de santé	2 places par praticien
Hôtellerie	1 place par chambre
Débit de boisson, restauration	1 place pour 10 m ² de salle
Bureau et services administratifs	3 places pour 100 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 100 m ² de surface de plancher avec un minimum de 1 pour 2 emplois

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain, distant d'au plus de 300 m, et sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'accompagnement (d'essences locales mélangées).

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble, les noues pourront être comprises dans les espaces verts.

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé par le Plan local d'urbanisme.

Secteur Ua – Tissu urbain dense et continu**ARTICLE Ua 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement, les constructions en limite séparative sont obligatoires.

Toutefois, en cas d'impossibilité d'édifier les constructions en limite séparative, elles pourront être implantées en retrait. Dans ce cas, des dispositions devront être prises pour assurer la continuité des volumes bâtis sur rue (murs, clôtures, porches...) et les façades latérales devront être écartées des limites séparatives d'une distance de 3 mètres.

ARTICLE Ua 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) ne doit pas dépasser 14 mètres. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées afin d'assurer une homogénéité avec celle des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère.

Les constructions et équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

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

Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale pourront déroger aux dispositions réglementaires suivantes.

a) Volumétrie générale

Les toitures principales devront être composées de deux versants symétriques dont la pente sera comprise entre 40° et 50°. Une pente unique sera admise pour la construction d'annexes.

b) Ouvertures visibles de la voie publique

Chassis de toiture : ils seront positionnés à la verticale des ouvertures. Leur proportion sera nettement verticale ($H > l$) et leur dimension en rapport avec celle du versant de toiture sur lequel ils sont situés. Les lucarnes « à la coutançaise » sont autorisées.

Fenêtre : elles seront de proportion nettement verticale ($H > l$) Les vitrines et les Bow Windows pourront être autorisées.

c) Matériaux de couverture

Le matériau de couverture (de la construction principale) sera l'ardoise ou tout matériau ayant la forme et l'aspect de l'ardoise.

d) Clôtures sur voie

Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués pleins ou évidés,
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- Les grillages de plus de un mètre de hauteur non doublés d'une haie vive,
- Les couleurs vives et le blanc.

Secteur Ub – Tissu urbain de densité moyenne

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

- Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage le long du littoral ou les sentiers touristiques.

- Les groupes de garages individuels non directement liés à une maison d'habitation doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

- Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements.

ARTICLE Ub 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait de 3 mètres minimum de ces limites.

Pour les constructions d'annexes légères (abris de jardins, appentis...), il ne sera pas imposé de distance par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 80% de la surface du terrain, cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage de commerce, d'artisanat et aux bâtiments d'intérêt publics et collectifs.

ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) ne doit pas dépasser 11 mètres. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées afin d'assurer une homogénéité avec celle des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère.

Les constructions et équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

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

Des dérogations réglementaires aux dispositions suivantes, à l'exception de l'alinéa relatif aux « Clôtures sur voie », pourront être accordées dans le cas de constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale. Ces projets devront avoir été préalablement soumis et validés par le CAUE de la Manche.

a) Toitures

Les toitures des volumes principaux devront être composées de 2 versants de pentes identiques, comprises entre 30° et 50°. Les toitures plates, terrasses, faibles pentes et/ou mono-pentes seront acceptées uniquement pour les bâtiments annexes et les volumes secondaires.

b) Clôtures sur voie :

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés ;
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ;
- les grillages de plus de 1 m de hauteur au-dessus du sol non doublés par une haie vive ;
- les murs de plus de 1,80 m de haut par rapport au terrain naturel ;
- les haies vives de plus de 2 m de haut ;
- l'emploi de couleurs vives.

Secteur Uc – Extensions urbaines de l'agglomération

ARTICLE Uc 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'extension des bâtiments existants ou les constructions nouvelles liées aux activités conchyliques existantes, si elles sont situées à proximité immédiate de l'activité existante.

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

- Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage le long du littoral ou les sentiers touristiques.
- Les groupes de garages individuels non directement liés à une maison d'habitation doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements.

ARTICLE Uc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait de 3 mètres minimum de ces limites.

Pour les constructions d'annexes légères (abris de jardin, appentis ...), il ne sera pas imposé de distance par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE Uc 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la surface du terrain, cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage de commerce, d'artisanat et aux bâtiments d'intérêt publics et collectifs.

ARTICLE Uc 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) ne doit pas dépasser 11 mètres. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée.

Les constructions et équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

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

Des dérogations réglementaires aux dispositions suivantes, à l'exception de l'alinéa relatif aux « Clôtures sur voie », pourront être accordées dans le cas de constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale. Ces projets devront avoir été préalablement soumis et validés par le CAUE de la Manche.

a) Toitures

Les toitures des volumes principaux devront être composées de 2 versants de pentes identiques, comprises entre 30° et 50°. Les toitures plates, terrasses, faibles pentes et/ou mono-pentes seront acceptées uniquement pour les bâtiments annexes et les volumes secondaires.

b) Clôtures sur voie :

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés ;
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ;
- les grillages de plus de 1 m de hauteur au-dessus du sol non doublés par une haie vive ;
- les murs de plus de 1,80 m de haut par rapport au terrain naturel ;
- les haies vives de plus de 2 m de haut ;
- l'emploi de couleurs vives.

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

Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 5000 m², 10% de la surface devra être traitée en espace vert commun à tous les lots.

Secteur Up – village et hameaux rétro-littoraux

ARTICLE Up 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait de 3 mètres minimum de ces limites.

Pour les constructions d'annexes légères (abris de jardin, appentis ...) il ne sera pas imposé de distance par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE Up 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) ne doit pas dépasser 11 mètres. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée.

Les constructions et équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

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

Les matériaux de couverture utilisés devront avoir l'aspect et la couleur de l'ardoise.

Les clôtures devront respecter les hauteurs observées et privilégier les matières minérales.

Pour les clôtures sur voie, seules seront autorisées :

- Les murets d'une hauteur inférieure ou égale à 1 mètre composés de pierres de pays ;
- Les haies vives (d'essences locales mélangées) éventuellement doublées d'un grillage.

ZONES Ux, Ue et Um

La zone Ux est une zone d'activité réservée à l'accueil d'établissements artisanaux, commerciaux, de services et de petites industries ainsi que toute installation publique ou privée incompatible avec l'habitat, pouvant être admis immédiatement compte tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme. La zone Ux couvre la Zone d'activités du « Clos des Mares » et son extension.

Les établissements industriels lourds, qui nécessitent un niveau d'équipement adapté et des critères d'environnement spécifiques, doivent en être exclus.

La zone Ue est une zone réservée aux constructions et équipements scolaires, de sports et de loisirs.

La zone Um correspond à la Place Manaco (sur laquelle un projet de restructuration et de mise en valeur est en cours).

ARTICLE Ux-Ue-Um 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

En secteur Ux :

Les établissements industriels lourds susceptibles de causer de graves dommages à l'environnement

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ux-Ue 2

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises autorisation

Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs (à l'exception du secteur Um)

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes (à l'exception du secteur Um)

L'ouverture et l'exploitation de carrières

Les installations et travaux divers à l'exception de :

- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les affouillements et exhaussements de sol nécessités par la construction des bâtiments ou leur dépendances.

En secteurs Ue et Um :

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont visées à l'article Ux-Ue-Um 2.

ARTICLE Ux-Ue-Um 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone Ux :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel ;
- La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre (nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire) dès lors qu'il a été régulièrement édifié ;
- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux équipements publics et d'infrastructures d'intérêt général ou collectif, (notamment ceux liés à la gestion des eaux pluviales).

En zone Ue :

Les constructions, aménagements, installations et équipements sous réserve d'être liés aux activités scolaires, de sport, de loisirs et aux équipements et services publics d'intérêt général ou collectif.

En zone Um :

Les constructions, aménagements, installations et équipements en lien avec la valorisation de la Place Monaco et le développement touristique (y compris hébergement touristique).

ARTICLE Ux-Ue-Um 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I- Accès :

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur la route départementale n°971 (déviation).

II- Desserte en voirie :

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

III- Voirie :

- Les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques répondant à leur destination, à l'importance du trafic qu'elles supportent et doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ux-Ue-Um 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

II- Assainissement

a) eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

b) eaux pluviales

Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau. En l'absence de réseau, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

c) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestique, dans le réseau public, doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartient les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

ARTICLE Ux-Ue-Um 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE Ux-Ue-Um 6– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

En agglomération : à 5 mètres minimum de l'alignement des voies.

Hors agglomération :

- à 10 mètres de l'axe des routes départementales (y compris la RD971 E) ;
- à 100 mètres de l'axe de la RD971 (déviation).

Cependant, peuvent être implantés sur la marge de reculement des bâtiments techniques de faible emprise tels que postes transformateur, local d'accueil, ...

Aucun retrait n'est exigé par rapport aux chemins piétonniers.

ARTICLE Ux-Ue-Um 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE Ux-Ue-Um 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementé par le Plan local d'urbanisme.

ARTICLE Ux-Ue-Um 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**En zone Ux :**

La hauteur des bâtiments professionnels ne peut excéder 12 mètres au faîtage (hauteur mesurée à partir du sol naturel avant travaux).

Un dépassement de cette hauteur est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5% de la surface bâtie.

Les constructions et équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

En zones Ue et Um :

Les constructions autorisées dans les secteurs Ue et Um et les équipements publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis à la règle de hauteur.

ARTICLE Ux-Ue-Um 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**En zones Ux, Ue et Um :**

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

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

En outre, en zone Ux :**Clôtures :**

Les clôtures seront constituées de haies vives, de grilles ou de grillage.

Les clôtures pleines, en façade des voies (principales et secondaires), sont interdites. En limite séparative, elles pourront être autorisées, exceptionnellement, lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements. Sont proscrites les couleurs vives et le blanc.

ARTICLE Ux-Ue-Um 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des aires stockage ou d'y implanter des aires de vente.

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

Nature de l'activité	Nbre de places imposé
Supermarchés	10 places par 100 m ² de surface accessible à ma clientèle + 1 place par employé
Activités artisanales	1 place pour 100 m ² avec un minimum de 1 pour 2 emplois
Activités industrielles (Petite industrie)	Estimation des besoins en fonction de l'activité
Bâtiments liés aux activités scolaires, sportives, culturelles et ludiques	Estimation des besoins en fonction de l'activité

ARTICLE Ux-Ue-Um 13– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**En zone Ux :**

Un espace vert d'une largeur minimale de 15 mètres sera boisé, à la charge du lotisseur, en limite séparative de la zone et des constructions existantes.

Les abords du bassin de retenue des eaux pluviales seront également plantés et les mouvements de terre du bassin formeront des aménagements paysagers.

→ Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies (d'essences locales).

ARTICLE Ux-Ue-Um 14– POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé par le Plan local d'urbanisme.

ZONE 1AU

Les zones à urbaniser dites zones « 1AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage.
- Les affouillements et exhaussement de sol visés à l'article R.442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs en dehors des zones réservées à cet effet.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les constructions à usage agricole.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement de la zone défini dans les orientations d'aménagement*, lorsqu'il a été établi une orientation d'aménagement sur la zone.
- Toute opération d'aménagement (compatible avec la vocation de la zone) sous réserve qu'elle comprenne un minimum de 4 lots ou qu'elle porte sur une opération d'une superficie minimale de 2500 m² ou sur la superficie restante de la zone.
- Les constructions à vocation de commerce, d'artisanat, de services et d'équipement d'intérêt général ou collectif sous réserve d'être compatibles avec l'habitat (la notion de compatibilité s'apprécie en fonction des nuisances éventuelles).

* « Orientations d'Aménagement » : document n°3 annexé au présent dossier

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I- Accès :

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

II- Desserte en voirie :

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

III- Voirie :

Les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques répondant à leur destination, à l'importance du trafic qu'elles supportent et doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. 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. Elles ne doivent pas desservir plus de 10 logements.

→ Pour la desserte en voirie des zones 1AU (sur lesquelles des orientations d'aménagement ont été établies), le tracé des voies et l'emplacement des accès sont indicatifs, et devront être respectés dans l'esprit.

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

I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

II- Assainissement

a) eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

b) eaux pluviales

Les constructions ou installations pourront être raccordées soit au réseau collecteur des eaux pluviales, soit vers un milieu récepteur (naturel ou fossé).

En l'absence de réseau ou dans le cadre d'opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales devra être traitée au moyen de noues (ou tout autre dispositif pour une gestion alternative des eaux pluviales). En outre, le constructeur doit réaliser sur sa parcelle et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les retraits exigés par rapport aux différents axes sont les suivants :

Hors agglomération : à 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales et des autres voies.

En agglomération : à 5 mètres minimum de l'alignement des voies.

Aucune marge de recul n'est imposée sur les voies des dessertes internes aux opérations d'ensemble qui ont fait l'objet d'un plan de composition (déterminant soit des zones non constructibles, soit des lignes ou bandes d'implantation des façades).

Il n'est pas exigé de retrait par rapport aux chemins piétonniers, hormis lorsqu'une « Orientation d'aménagement » spécifie une disposition particulière.

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

Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance minimale de 3 mètres de ces limites.

Pour les constructions d'annexes légères (abris de jardin, appentis ...), il ne sera pas imposé de distance par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

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

Non réglementé par le Plan local d'urbanisme.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments publics d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) ne doit pas dépasser 11 mètres.

Les constructions et équipements publics d'intérêt général ou collectif sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

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

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

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Des dérogations réglementaires aux dispositions suivantes, à l'exception de l'alinéa relatif aux « Clôtures sur voie », pourront être accordées dans le cas de constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale. Ces projets devront avoir été préalablement soumis et validés par le CAUE de la Manche.

a) Toitures

Les toitures des volumes principaux devront être composées de 2 versants de pentes identiques, comprises entre 30° et 50°. Les toitures plates, terrasses, faibles pentes et/ou mono-pentes seront acceptées uniquement pour les bâtiments annexes et les volumes secondaires.

b) Clôtures sur voie :

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés ;
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ;
- les grillages de plus de 1 m de hauteur au-dessus du sol non doublés par une haie vive ;
- les murs de plus de 1,80 m de haut par rapport au terrain naturel ;
- les haies vives de plus de 2 m de haut ;
- l'emploi de couleurs vives.

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

Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (d'essences locales).

Les haies bocagères figurant au chapitre des « Orientations d'Aménagement » (à conserver) doivent être impérativement préservées et/ou régénérées.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'accompagnement (d'essences locales mélangées).

ARTICLE 1AU 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé par le Plan local d'urbanisme.

ZONE 2AU

Les zones à urbaniser dites zones « 2AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation suite à une modification du plan local d'urbanisme.

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

Toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article 2AU-2.

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

- Les constructions et équipements publics d'intérêt général ou collectif sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone ;
- Les aménagements, les extensions mesurées des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à ceux-ci sous réserve de respecter l'aspect général préexistant ;
- Les ouvrages publics d'infrastructure s'ils ont fait l'objet d'un emplacement réservé.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions annexes et les extensions devront être implantées au moins à 5 mètres des voies préexistantes.

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

Les constructions d'extensions pourront être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Pour les constructions d'annexes, il ne sera pas imposé de distance minimum par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

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

Non réglementé par le Plan local d'urbanisme.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé par le Plan local d'urbanisme.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) ne doit pas dépasser 11 mètres. Pour les annexes, cette hauteur est ramenée à 6 mètres.

Les constructions et équipements publics d'intérêt général ou collectif sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

ARTICLE 2AU 11- ASPECT EXTERIEUR

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

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé par le Plan local d'urbanisme.

ARTICLE 2AU 13– ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé par le Plan local d'urbanisme.

ARTICLE 2AU 14– POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé par le Plan local d'urbanisme.

ZONE N

Ces zones regroupent des secteurs, équipés ou non, de nature diverse (art. R.123-8 du Code de l'Urbanisme) :

- à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (notamment esthétique, historique ou écologique...) ;
- à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels.

Six types de **zones naturelles** ont été définis, en fonction des différents objectifs de développement et de préservation de la commune :

- La zone « **N** » proprement dite est une zone à caractère d'espaces naturels ou semi-naturels de la commune. La collectivité souhaite protéger ces terrains à des fins environnementales et paysagères de manière à conserver leur caractère naturel ou semi-naturel. Cela concerne notamment la vallée de la Vanlée, la vallée de La Clairette et le vallon du Pont de Bois (en limite communale nord avec Bricqueville-sur-Mer).

Cette zone comprend une zone inondable dans la vallée de La Vanlée et dans le vallon du Pont de Bois (figurant au plan de zonage sous un figuré particulier).

- Le secteur « **Na** » concerne les petits hameaux ou lieux-dits en zone rurale (habitat relativement dispersé notamment entre le havre de La Vanlée et le bourg).
On y autorise l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la sécurité routière. Dans tous les cas, il n'y a pas ou il n'y a plus de siège d'exploitation agricole sur ces hameaux.
- Le secteur « **Nr** » est une zone protégée correspondant aux espaces remarquables (en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme) couvrant le site classé du havre de La Vanlée.
- Le secteur « **Nt** » est spécifiquement réservé aux aménagements et installations nécessaires à la gestion des terrains de camping et de caravanage.
- Le secteur « **Ne** » est réservé aux installations et constructions liés aux équipements publics d'intérêt général ou collectif (stations d'épuration et de lagunage, déchetterie...). Sont compris les terrains réservés à l'extension de la station d'épuration du bourg.
- Le secteur « **Ng** » est réservé spécifiquement aux aménagements et installations nécessaires à la gestion du golf.
Cette zone doit favoriser le maintien du massif dunaire peu ou pas artificialisé, ainsi que les haies existantes.
- Le secteur « **Nm** » est réservé à la reconstruction à l'identique d'un moulin après déplacement de celui-ci situé dans le cône d'envol de l'aérodrome de Granville-Bréville/Mer.

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N1.

En secteur inondable :

- 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 eaux.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**En zone N :**

- Les constructions, installations et aménagements sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'entretien ou à la gestion d'espaces naturels ou semi-naturels,
- Les constructions, installations, extensions, aménagements et équipements nécessaires à des centres de vacances existants et à des activités de loisirs (sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement),
- La réhabilitation et le changement de destination des constructions représentatives du patrimoine bâti ancien (sous réserve d'en conserver le caractère architectural et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site),
- L'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que la construction d'annexes non contiguës à celles-ci, sous réserve de respecter l'aspect architectural existant,
- La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre (nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire) dès lors qu'il a été régulièrement édifié ;
- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux équipements publics et d'infrastructures d'intérêt général ou collectif, (notamment ceux liés à la prévention d'un risque naturel)
- Les constructions, installations et aménagements, affouillements ou exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient nécessaires à la gestion des eaux pluviales (bassins d'orage, etc...),
- Les abris de chasse, les abris d'animaux non liés à l'activité professionnelle agricole ;
- Les ouvrages publics d'infrastructure s'ils ont fait l'objet d'un emplacement réservé.

Sous réserve de ne pas dénaturer le caractère des lieux et de répondre à des nécessités techniques :

- Les aménagements liés aux activités agricoles (existantes), de pêche ou aquacoles tels que forages, captages, ouvrages techniques d'eau (conduites, pompes, rejets, refoulement, cales, pontons...), aspersion et infiltration d'eau,
- Les ouvrages de défense contre la mer,
- L'entretien des chenaux,
- Les concessions de culture marines,
- Les installations nécessaires au confortement de l'activité de plaisance et de commerce, et exigeant la proximité immédiate de l'eau (conformément à l'art. L.146-4 du Code de l'Urbanisme).

En secteur Na :

- L'aménagement, l'extension mesurée des constructions existantes (y compris à usage d'activité) et les constructions d'annexes (accolées ou non à la construction existante) sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, de ne pas augmenter les risques de nuisances et de ne pas compromettre la sécurité routière ;
- Le changement d'affectation des bâtiments existants pour un usage résidentiel (sous réserve que leur intérêt architectural ou patrimonial le justifie) ;
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve qu'ils soient liés aux constructions et occupations du sol admises dans le secteur.

En secteur Ne :

- Les constructions, installations et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics d'intérêt général ou collectif (stations d'épuration et de lagunage, déchetterie...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages et que toutes les dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve qu'ils soient liés aux constructions et occupations du sol admises dans le secteur.

En secteur Ng :

- Les aménagements et installations liés à la gestion du golf, (sont exclues toutes les constructions à usage d'hébergement)

En secteur Nt :

- Les aménagements et installations liés à l'activité touristique (terrains de camping et de caravanage), de loisir et de détente à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages et que toutes les dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site.

En secteur Nr :

Conformément à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme, ne peuvent être autorisés que les aménagements suivants :

- Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et cultures marines ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières ne créant pas de surface hors œuvre nette au sens de l'article R.112-2 ainsi que les locaux d'une superficie maximale de 50 m², liés et nécessaires à l'exercice de ces activités pour répondre aux prescriptions des règlements sanitaires nationaux ou communautaires, à condition que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

En secteurs Nt, Ng et Nr :

- Les installations liées à l'aménagement de la servitude de passage des piétons sur le littoral (S.P.P.L.) tels que sentiers, balisage, objets mobiliers...),
- Les aménagements destinés à favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux naturels (accueil ornithologique, restauration de zones de frayères, entretien des cours d'eau...),

- Les constructions et aménagements liés à la sécurité publique ou à la défense nationale (local S.N.S.M., ...) ,
- Les aménagements intégrés dans un schéma de gestion de la fréquentation s'ils permettent de favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux (aires de stationnement, aires de pique-nique, sanitaires, postes d'observation, ...).

Dans toute la zone :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**Dans la zone N et les secteurs Na, Nt, Ne, Ng et Nr :****I - accès :**

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

Le permis de construire sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage le long du littoral et sur les sentiers touristiques

II - Desserte en voirie :

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

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

Dans le secteur Nm :

Non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Dans la zone N et les secteurs Na, Nt, Ne et Ng :****I - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

II - Assainissement

a) eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

En cas d'impossibilité technique reconnue par le gestionnaire du réseau, il pourrait être accepté un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et notamment aux dispositions du schéma directeur d'assainissement

b) eaux pluviales

Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau ou vers un milieu récepteur (naturel ou fossé).

En l'absence de réseau, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Dans les secteurs Nr et Nm :

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES et emprises publiques

Dans la zone N et les secteurs Na, Nt et Ne :

Le retrait exigé par rapport à l'axe des voies sera de 10 mètres.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt général et collectif.

Dans les secteurs Nr, Ng et Nm :

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**Dans la zone N et les secteurs Na et Ne :**

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance minimale de 3 mètres de ces limites.

Dans les secteurs Nr et Nm :

Non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**Dans le secteur Na :**

L'emprise au sol des extensions ne devra pas dépasser 30% de la SHON de la construction existante (à la date d'approbation du présent P.L.U.).

Dans les autres zones et secteurs :

Non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Dans le secteur Na :**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) ne doit pas dépasser 11 mètres. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée.

Les constructions et équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

Dans les autres zones et secteurs :

Non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme

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

ARTICLE N 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**Pour la zone N et les secteurs Na, Nt, Ne, Nm, Nr et Ng :**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis ainsi qu'à la préservation des perspectives monumentales.

Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit
- Les grillages de plus de 1 m de haut au-dessus du sol non caché par une haie vive
- Les couleurs vives.

Pour les clôtures végétales, seules seront autorisées :

- Les haies vives composées d'essences locales mélangées (feuillus et persistants) et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

ARTICLE N 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES**Pour la zone N et les secteurs Na, Nt, Ne, Nm, Nr et Ng :**

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

ARTICLE N 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Pour la zone N et les secteurs Na, Nt, Ne, Nm, Nr et Ng :**

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales. Les talus, avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés.

Les bâtiments techniques situés à moins de 50 mètres des voies ou propriétés voisines, doivent être isolés par une rangée d'arbres.

ARTICLE N 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

* * * *

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A couvre les secteurs agricoles de la commune, qui sont équipés ou non. Ces secteurs sont classés à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées dans cette zone.

Dans la zone A, **les bâtiments agricoles** qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, **sont identifiés au moyen d'une étoile « * » sur le plan de zonage.**

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

Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés ;

Le camping hors terrains aménagés ;

Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sport ouverts au public ;

Les aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules ;

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

- Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :
 - à l'exploitation agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole ¹,
 - aux services publics d'intérêt général ou collectif,

Lorsque le bâtiment agricole à construire est compatible avec la proximité de l'habitat, celui-ci devra être édifié en continuité de l'agglomération ou des villages existants (art.L.146-4). Dans le cas contraire, il ne pourra être édifié qu'en dehors des espaces proches du rivage, et bénéficier de la dérogation au principe de continuité précitée, sous réserve d'un accord préalable du Préfet. Dans le cas d'une mise aux normes de l'exploitation agricole, le bâtiment agricole pourra être édifié sous conditions sur l'ensemble de la zone A (à l'exception de la bande des 100 mètres et des Espaces Remarquables).

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.
- Les abris de chasse, les abris d'animaux non liés à l'activité professionnelle agricole (dans la limite d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²).
- Les travaux de rénovation des gabions déclarés, les travaux concernant la sécurité liée à leur utilisation.
- Les ouvrages publics d'infrastructure s'ils ont fait l'objet d'un emplacement réservé.

Sur les bâtiments expressément désignés sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol admises sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole :

- La restauration d'un bâtiment existant (dont il reste l'essentiel des murs porteurs), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques dudit bâtiment* ;
- Le changement de destination d'un bâtiment agricole existant** en raison de son intérêt architectural et patrimonial ;
- L'extension mesurée des bâtiments existants.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

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. Cette sécurité est appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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).

1- Sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (ex. camping à la ferme, vente de produits du terroir...)

* Article 1^{er} de la loi Urbanisme et Habitat (ajout à l'article L. 111-3)

** Article 15 de la même loi (article L. 123-3-1 du C.U.)

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**1) Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

2) Assainissement eaux usées :

En l'absence de réseau, le dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la législation en vigueur concernant le traitement des eaux usées et leur évacuation, d'une part, et avec les dispositions du règlement sanitaire départemental et du schéma directeur d'assainissement, d'autre part, est autorisé.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété ou qui le seront dans le cadre du permis de construire visé à l'article R. 421-7-1 du CU, doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur, et notamment conformément à l'étude relative à l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif.

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

Les bâtiments d'exploitation agricole pourront s'implanter selon un retrait de :

- 35 mètres minimum par rapport à l'axe des déviations, R.D. n°971 ;
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres RD ;
- 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension mesurée des bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et à la sécurité routière.

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

(Application de l'article R.111-19 du C.U.).

Les constructions et installations 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 ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

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

Non réglementé.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, 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 (conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme).

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales. Les talus bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés y compris les plantations qui les composent.

Les constructions et installations autorisées seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage. Les plantations seront réalisées au moyen d'arbres et d'arbustes d'essences locales mélangées.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT DOCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

* * * *