

Plan Local d'Urbanisme de
la commune de **SAINT-LAURENT SUR MER(14)**
DEPARTEMENT DU CALVADOS

REGLEMENT



**VU POUR ETRE ANNEXE A
LA DELIBERATION DU
CONSEIL MUNICIPAL EN
DATE DU : 14 juin 2012**

Pièce n° 4

Le maire :

C. CHARTIER

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AU PLAN	p 4
<u>CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT</u>	p 5
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	p 5
ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE	p 5
ARTICLE 3 - RAPPEL DES PROCEDURES	p 6
ARTICLE 4 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME	p 7
ARTICLE 5 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	p 14
<u>CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL</u>	p 17
ARTICLE 1 - AFFECTATION DES ZONES	p 17
ARTICLE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX UTILISATIONS DU SOL EXISTANTES ET INCOMPATIBLES AVEC L'AFFECTATION DES ZONES DEFINIES PAR LE REGLEMENT SPECIFIQUE A CHAQUE ZONE	p 17
ARTICLE 3 - EFFET DES EMPLACEMENTS RESERVES	p 17
ARTICLE 4 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL	p 18
ARTICLE 5 - REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES	p 18
ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE	p 18
ARTICLE 7 - SECTEURS SOUMIS AUX RISQUES D'INONDATION	p 19
ARTICLE 8 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION	p 19
ARTICLE 9 : ADAPTATIONS MINEURES	p 19
ARTICLE 10 : LOTISSEMENTS APPROUVES DONT LES REGLES D'URBANISME PROPOSEES SONT MAINTENUES	p 20
ARTICLE 11 : PERMIS DE DEMOLIR	p 20
ARTICLE 12 : DATE DE REFERENCES	p 20
ARTICLE 13 : INFORMATIONS IMPORTANTES	p 20
ARTICLE 14 : MOBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES PHYSIQUES	p 21

ARTICLE 15 : ACCES AU DOMAINE PUBLIC MARITIME	p 21
ARTICLE 16 : AMENAGEMENT, PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU LITTORAL	p 21
DEFINITIONS :	p 23
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES	p 27
<u>CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U</u>	p 28
<u>CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc</u>	p 41
<u>CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ut</u>	p 53
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p 60
<u>CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU</u>	p 61
<u>CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AUt</u>	p 72
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p 74
<u>CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A</u>	p 75
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p 83
<u>CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N</u>	p 84
<u>CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1N</u>	p 92
ANNEXES	p 96

TITRE I : DISPOSITIONS
GENERALES
APPLICABLES AU PLAN

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols de SAINT-LAURENT SUR MER, approuvé par un arrêté préfectoral du 10 janvier 1980

CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L. 123-1 et R. 123-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-LAURENT SUR MER tel que précisé sur les documents graphiques.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE

Conformément aux dispositions de l'article L.123-5 du Code de l' Urbanisme :

- Le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

- Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa L.123-1 et avec leurs documents graphiques

-

Les dispositions du présent règlement se substituent aux dispositions du chapitre I, du titre I, du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles L 111-7 à L-111-11 du Code de l'Urbanisme et des dispositions dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R 111-1.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques notamment celles relatives :

1. Aux périmètres visés à l'article R 123-13 (périmètre du site classé d'OMAHA BEACH, servitudes d'utilité publique, périmètre de droit de préemption, annexes sanitaires....) qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, dans les annexes.

2. Aux périmètres protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 relative aux monuments naturels et aux sites, et figurés dans les annexes. Une partie du territoire se trouve en site classé (Site Classé d'OMAHA BEACH validé par décret le 23 août 2006)

3. Aux périmètres protégés, au titre de la loi du 31 décembre 1913, autour des monuments historiques le cas échéant. La commune de SAINT-LAURENT SUR MER est concernée par un périmètre de monument historique (portes de l'ancien manoir seigneurial)

4. Aux servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols, figurant en annexe.

5. A l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

6. Aux Espaces boisés et à boiser classés figurant aux documents graphiques soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants de Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, toutes constructions et occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique,...

En outre, il est rappelé que tous travaux susceptibles de modifier ou détruire l'état ou l'aspect d'un monument ou site classé sont interdits, sauf autorisation expresse du ministère concerné, ou du préfet pour les travaux non soumis à permis de construire et la modification des clôtures (après avis de l'architecte des bâtiments de France et si le préfet le juge utile, de la Commission Départementale des Sites), que lesdits travaux soient visés ou non par les articles R.421-38-1, R.421-38-2, R 422-1 et R. 422-2 du Code de l'Urbanisme. Pour toute démolition d'immeuble un permis de démolir doit être préalablement obtenu conformément aux dispositions des articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, conformément à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme, le permis de construire tacite ne peut être obtenu en site classé ou inscrit.

De même ; il est rappelé que le camping et le stationnement de caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage sont interdits ou soumis à une restriction de principe dans les sites classés et inscrits (article R.443-9 du code de l'Urbanisme).

ARTICLE 3 - RAPPEL DES PROCEDURES

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles R.442-2 ou R. 442-3 du Code de l'urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation préalable instituée par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.
5. Les publicités, enseignes ou pré-enseignes sont soumises aux dispositions restrictives applicables en site inscrit et classé au titre de la loi du 2 mai 1930, énoncées aux articles L.581-4 et L.581-7 et suivants du Code de l'Environnement.

ARTICLE 4 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME

Demeurent opposables à toute demande d'occupations et utilisations du sol, notamment :

1- Les règles générales d'urbanisme

a) Les articles dits d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU) suivants :

Art. 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.

Art. R.111-4 - conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique :

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

Art. R.111-4 - desserte (sécurité des usagers) accès - stationnement- lutte contre l'incendie :

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 :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire
- b) A 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 oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre 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.

Art. 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 200-1 du code rural (*ancien article 1er 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.

Art. 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 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R 122-22

Art. 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.

b) Les articles du code de l'urbanisme restant applicables suivant :

Art. L.111-1-1 lois d'aménagement et d'urbanisme

Les Directives Territoriales d'Aménagement peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et

d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elles fixent les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages (...)

Les Directives Territoriales d'Aménagement sont élaborées sous la responsabilité de l'Etat, à son initiative ou, le cas échéant, sur la demande d'une région, après consultation du conseil économique et social régional.(...)

Les Schémas de Cohérence Territoriale et les schémas de secteur doivent être compatibles avec les Directives Territoriales d'Aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'Article L.145-7.

Les Plans Locaux d'Urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur.(...)

Art. L.111- 9 - sursis à statuer dans le cadre des enquêtes préalables à une déclaration d'utilité publique :

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Art. L.111-10 - sursis à statuer à l'occasion de projets de travaux et d'aménagements communaux :

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés pour ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions. sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public intercommunal compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement, délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Art. L.121-1 - principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection de l'environnement

Les schémas de Cohérence Territoriale, les Plans Locaux d'Urbanisme et les Cartes Communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1°) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2°) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que de moyens de transport et de la gestion des eaux.

3°) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Art. L.421-3 -

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du Chapitre I^{er} du Titre I^{er} du Livre I^{er} du Code de la Construction et de l'Habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L.111-7 du Code de la Construction et de l'Habitation. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1, les dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le Conseil Municipal,

en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1^{er} novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéas du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties afférentes. Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme 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. Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements. 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 fixé par décret en Conseil d'Etat.

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

Art. L.421-4 - Opérations déclarées d'utilité publique

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

Art. L.421-5

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure

d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

Art. R.443-9

Le camping et le stationnement des caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage sont interdits :

1° Sur les rivages de la mer.

2° Dans les sites classés ou inscrits, à l'intérieur des zones définies au 3° de l'article 1er de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, autour d'un monument historique classé, inscrit ou en instance de classement, dans les zones de protection du patrimoine architectural et urbain, ainsi que dans les zones de protection établies en application de l'article 17 de la loi du 2 mai 1930 sur la protection des monuments naturels et des sites; sauf en ce qui concerne les sites classés ou en instance de classement, des dérogations à l'interdiction peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et, le cas échéant, de la commission départementale des sites; en ce qui concerne les sites classés, des dérogations peuvent être accordées par le ministre chargé des sites ou, s'il s'agit de sites naturels, par le ministre chargé de la protection de la nature et de l'environnement après avis de la commission départementale des sites ;

3° Sauf avis favorable du conseil départemental d'hygiène dans un rayon de 200 mètres des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection déterminés conformément au décret n° 67-1093 du 15 décembre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application des articles L. 1321-2, L. 1321-10 et L. 1324-3 du code de la santé publique (dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2000-548 du 15 juin 2000).

Les dispositions du Code de l'urbanisme qui prévalent sur celles du PLU :

Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L .212-1 du Code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L 212-3 du même code.

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de cinq ans à compter de la date de son achèvement (R.315-3).

- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L. 410-1)

Les dispositions du Code de l'urbanisme qui complètent celles du PLU :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

Les dispositions du Code de l'urbanisme qui s'ajoutent à celles du PLU :

1°) Le SCOT du BESSIN

2°) La loi du 2 mai 1930

3°) La loi littoral du 3 janvier 1986 et ses décrets d'application

4°) La loi d'Orientation pour la ville du 13 juillet 1991 et ses décrets d'application

5°) La Loi sur le bruit (92-1444 du 31/ 12/ 92)

6°) La Loi sur l'air (96-1236 du 30/12 /96)

7°) La Loi Paysage (93-24 du 08/01/93)

8°) Les sites archéologiques (Loi n°2001-44 relative à l'archéologie préventive, décret du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, code du patrimoine de février 2004...)

9°) La Loi sur l'eau (en application de l'article R 123-14-3 du CU)

10°) La Loi sur les déchets (13/07 /92)

11°) La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000

12°) La Loi Urbanisme et Habitat (UH) n°2003-590 du 3 juillet 2003

c) Les règles d'urbanisme contenues dans les lotissements non devenus caducs en application des dispositions de l'article L.315-4 du code de l'urbanisme :

Art. L 315-4 -

Lorsque l'approbation d'un plan d'urbanisme ou d'occupation des sols aura été prononcée postérieurement à une autorisation de lotissement, l'autorité compétente peut modifier tout ou partie des documents, et notamment le cahier des charges du lotissement, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme.

La décision de l'autorité compétente est prise après enquête publique et délibération du conseil municipal.

Lorsque le plan local d'urbanisme n'est pas encore approuvé, l'enquête publique afférente au projet de modification visé au premier alinéa du présent article peut être effectuée en même temps que l'enquête publique sur ledit plan.

Dans le cas où le lotissement a été créé depuis plus de vingt ans et comporte au moins cinquante lots, l'enquête publique prévue au deuxième alinéa du présent article fait l'objet d'une décision de l'autorité compétente affichée en mairie et à l'intérieur du lotissement et publiée dans au moins deux journaux locaux.

Dans tous les autres cas, notification de l'ouverture de l'enquête publique est adressée par lettre recommandée à chacun des propriétaires des lots, selon les règles en vigueur en matière d'expropriation.

Dans le cas où le lotissement a été autorisé postérieurement à la date d'entrée en vigueur du décret prévu à l'article L. 315-1 (alinéa 1er), le règlement du lotissement, s'il en a été établi un, peut, après la vente du dernier lot ou cinq ans après l'autorisation de lotir, être incorporé au plan d'occupation des sols rendu public ou au plan local d'urbanisme approuvé par décision de l'autorité compétente prise sur la demande ou après avis du conseil municipal de la commune. Le régime juridique des plans locaux d'urbanisme est applicable aux dispositions ainsi incorporées.

2- Les servitudes d'utilité publique dont la liste est précisée en annexe au présent document

3- S'ajoutent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique.

4- Informations importantes :

a) L'exercice de certaines activités, certaines constructions, opérations ou installations demeurent subordonné à une ou plusieurs déclarations, autorisations ou modalités en application de lois et règlements spécifiques et indépendants du droit de l'urbanisme.

b) Protection du patrimoine archéologique :

Conformément aux termes des lois du 27 septembre 1941, modifiées par les lois n°2001-44 et 2003-707, ainsi que les décrets n°2002-89 du 16 janvier 2002 et n°2004-490 du 3 juin 2004 : Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, 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 leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservatoire Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du préfet qui consulte le Conservatoire Régional de l'Archéologie.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comporte :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune (Titre 1 - Chapitre 2),
- des règles particulières à chaque zone précisant l'affectation prépondérante de ces zones et les modalités de leur occupation.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles et/ou forestières.

Les zones urbaines « U », correspondent aux espaces déjà urbanisés et aux espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone U correspond à l'urbanisation du bourg de SAINT-LAURENT SUR MER et à ses extensions.

La zone U possède un sous secteur Ua correspondant aux secteurs urbanisés du bourg qui ne sont pas desservis par l'assainissement collectif.

La zone UC : Référencée au plan par l'indice UC. Il s'agit de la zone pavillonnaire située en bordure littorale.

Sous secteur UCi « i » comme « inondation ». Celui-ci correspond en grande partie au secteur de marais arrière littoraux. Il comprend quelques constructions et habitations déjà construites et soumises aux risques d'inondation par débordement de cours d'eau et par remontées de nappe.

Sous secteur UCl « l » comme limitée : ce sous secteur correspond à la zone pavillonnaire située sur le massif dunaire

La zone Ut : Référencée au plan par l'indice Ut. Il s'agit de la zone occupée par le village vacances EDF situé dans le bourg de SAINT-LAURENT SUR MER et de la zone sur laquelle est implanté le musée d'OMAHA BEACH en bordure de la D 517 (rue de la Libération)

Les zones à urbaniser «AU », correspondent aux espaces naturels réservés pour les extensions futures de l'urbanisation

La zone 1 AU : elle correspond à une zone d'urbanisation future affectée à de l'habitat individuel essentiellement.

Elle comprend un **secteur 1 AUd** (« d » comme densification) au niveau de la rue du Val avec l'objectif de favoriser une urbanisation groupée de type maison de bourg.

La zone 2AUt : Référencée au plan par l'indice 2 AUt. Cette zone est réservée pour accueillir un projet structurant à vocation touristique (ex hébergement touristique collectif, Parc Résidentiel de Loisirs...)

Les zones Agricoles «A», correspondent aux espaces réservés pour l'activité agricole :

La zone A : Référencée au plan par l'indice A, équipée ou non, permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les zones Naturels «N», correspondent aux espaces naturels à protéger et à conserver en raison soit de la qualité des milieux naturels, des paysages, soit de son intérêt esthétique, historique, écologique, soit de son caractère d'espaces naturels. Elle comprend les secteurs suivants :

Le secteur Np : Il correspond à l'Espace remarquable au titre de la loi littoral (L 146-6) situé dans la vailleuse du RUQUET

Le secteur Ns : Il correspond au secteur de la station d'épuration.

La zone 1 N : Elle correspond aux hameaux ou écarts situés dans l'espace agricole.

Le plan indique par ailleurs :

- **Le périmètre du site classé « OMAHA BEACH »**

- **Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)**
(Cf annexe en fin de règlement)

- **Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics**, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.(Cf annexe en fin de règlement)

- **Les éléments remarquables du paysage** : Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage (patrimonial ou paysagé) identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
Dans le périmètre de protection des monuments historiques, tous travaux ayant pour effet de modifier un immeuble (bâti ou non) devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France, que ces travaux soient ou non soumis à autorisation au titre de l'urbanisme.

- **Les secteurs inondables par débordement de cours d'eau et par remontée de la nappe**. Ces secteurs ont été reportés sur le plan de zonage à partir de la cartographie de l'Atlas des zones inondables de la DIREN Basse Normandie

A chacune des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant respectivement aux titres II, III, IV et V du présent règlement.
Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque **chapitre** comporte un corps de règles composé de **quatorze articles** :

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises
- Article 3 - Accès et voiries
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Caractéristiques des terrains
- Article 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies
- Article 7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- Article 8 - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété foncière
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.
- Article 14° - Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) défini par l'article R.123-10

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

CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

ARTICLE 1 - AFFECTATION DES ZONES

L'affectation des zones et les activités, constructions ou installations qui y sont, soit autorisées, soit interdites sont précisées dans le règlement particulier y afférent. Pour la lecture des articles 1 et 2 des règlements spécifiques à chaque zone, les principes suivants sont adoptés, sous réserve de l'application des dispositions particulières du présent chapitre et sans préjudice de l'application des règles générales rappelées au chapitre 1 du présent titre.

a) Dans les zones urbaines, toute activité, construction, ou installation qui n'est pas explicitement interdite est autorisée.

b) Dans les zones naturelles d'urbanisation future toute activité, construction ou installation qui n'est pas explicitement autorisée est interdite.

ARTICLE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX UTILISATIONS DU SOL EXISTANTES ET INCOMPATIBLES AVEC L'AFFECTATION DES ZONES DEFINIE PAR LE REGLEMENT SPECIFIQUE A CHAQUE ZONE

L'extension des activités, constructions ou installations incompatibles avec l'affectation des zones, existantes à la date de référence, est interdite, à moins qu'il n'existe aucune zone qui, par nature, soit destinée à l'accueil des activités, constructions ou installations concernées.

Toutefois, des extensions mesurées pourront être autorisées sauf disposition contraire du règlement spécifique de la zone. On entend par extension mesurée, l'augmentation du volume du bâtiment ou la construction d'un bâtiment annexe sur l'îlot de propriété. Le caractère mesuré de l'extension sera analysé au regard de la vocation de la zone et de l'atteinte aux intérêts protégés. On retiendra notamment :

- le critère d'augmentation des nuisances pour les activités préexistantes en zone urbaine à vocation d'habitat ;
- la nécessité de soustraire de nouveaux terrains à l'activité agricole en zone A par rapport à la situation existante à la date de référence;
- l'effet de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan en zone d'urbanisation future ;
- le quantitatif et le qualitatif de l'extension dans les zones de protection des sites.
- le caractère mesuré sera apprécié par rapport à l'existant à la date de référence.

ARTICLE 3 - EFFET DES EMPLACEMENTS RESERVES

Sous réserve qu'il ne conduise, par son étendue, à dénaturer la vocation de la zone dans laquelle il est créé, l'emplacement réservé vaudra disposition particulière d'utiliser le sol aux fins prévues par la réserve.

Cette disposition n'est pas applicable si l'objet de la réserve est trop général pour que ses conséquences aient pu être normalement appréciées lors de l'enquête publique (ex. : une réserve pour équipement public qui ne préciserait ni la nature, ni la consistance de l'équipement prévu).

ARTICLE 4 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

Sont visés par cette disposition les ouvrages publics qui, par nature, ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et dont la construction n'a pas à faire l'objet d'une enquête publique.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, y compris les locaux dont la proximité immédiate est rendue nécessaire pour la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant les conditions ci-dessus peuvent être autorisés dans toutes les zones. Il pourra ne pas être tenu compte des règles d'implantation et de densité qui rendraient l'opération techniquement impossible.

ARTICLE 5 - REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES

Sous réserve que le principe de réhabilitation soit autorisé dans la zone, une construction est considérée comme vétuste si son état de dégradation demeure insuffisant pour qu'elle soit considérée comme une ruine. Notamment, les murs extérieurs, y compris les pointes de pignon, devront avoir été intégralement conservés et leur état de solidité devra être suffisant pour ne pas s'écrouler en cours de travaux à peine de déchéance.

La réhabilitation de ces constructions pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet de rendre l'immeuble moins conforme aux dispositions des articles 5 à 13 du règlement afférent à la zone dans laquelle il est situé.

Cette disposition ne s'applique pas au changement de destination de l'immeuble dont l'autorisation demeure régie par le règlement particulier de la zone d'implantation.

ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée si cette construction n'est pas moins conforme aux dispositions des articles 5 à 13 du règlement de la zone d'implantation et si cette reconstruction intervient dans les deux ans de la survenance du sinistre. En cas de dépassement de la densité fixée à l'article 14 du règlement de la zone d'implantation du bâtiment sinistré ou en l'absence de gestion de la densité, la surface hors oeuvre nette de l'immeuble reconstruit ne pourra excéder la surface hors oeuvre nette de l'immeuble sinistré à moins qu'une hauteur supérieure exigée pour une meilleure insertion dans les constructions existantes, ne conduise à une densité supérieure.

N'est pas considéré comme sinistre pour l'application du présent article, la destruction accidentelle en cours de travaux d'un bâtiment visé à l'article 5 ci-dessus.

ARTICLE 7 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

En zone UC :

L'intitulé de ces secteurs comporte un indice « i », comme « inondation ».

Toute 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 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.
- Toutes futures constructions dans les zones au sein desquelles la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 1 mètre, et pour lesquelles un assainissement individuel est prévu. Elles ne pourront être autorisées qu'à la condition que l'assainissement soit techniquement possible.
- Les constructions nouvelles à l'exception de :
 - L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :
 - 50 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises sous réserve que le seuil des nouvelles constructions soit surélevé à au moins 1 m au dessus du terrain naturel et qu'elle ne comporte pas de sous-sol.
- Les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

ARTICLE 8 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du plan d'occupation des sols fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

L'article R 123-9 du code de l'urbanisme énumère les neuf destinations possibles au sens du code de l'urbanisme : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En application de l'article R. 421-17, le passage d'une de ces catégories à une autre constitue un changement de destination.

ARTICLE 9 ADAPTATIONS MINEURES

1. En application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, et à l'exception des dispositions visées au point 2 ci-après.
2. Nonobstant ces dispositions, et en application du 3^{ème} alinéa de l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraintes à ces règles.

ARTICLE 10 LOTISSEMENTS APPROUVES DONT LES REGLES D'URBANISME PROPOSEES SONT MAINTENUES

En application des dispositions de l'article L.315-2-1 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions de cet article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

La liste des lotissements dans lesquels les règles d'urbanisme contenues dans les cahiers des charges ou les règlements approuvés continuent de s'appliquer, est inscrite en annexe (pièce n°5d)

ARTICLE 11 - PERMIS DE DEMOLIR

Aux abords des monuments historiques, dans les zones Ua et Ub et de tout bâtiment recensé au titre du patrimoine local, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions de l'article L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 12 - DATE DE REFERENCE

La date de référence visée par les différentes règles du présent document est la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme applicable sur le territoire communal.

ARTICLE 13- INFORMATIONS IMPORTANTES

Le pétitionnaire doit justifier dans le dossier soumis au contrôle de l'administration les éléments de fait lui permettant de prétendre au bénéfice d'une règle particulière. A défaut, l'administration qui instruit le dossier n'étant pas tenue de procéder à une enquête sur le terrain, le demandeur s'expose à un refus d'autorisation.

Les décisions du maire au nom de la commune sont soumises à un contrôle de leur légalité par le représentant de l'Etat dans le département. Le représentant de l'Etat peut exiger le retrait d'une décision illégale et demander son annulation devant le Tribunal administratif.

ARTICLE 14 - MOBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES PHYSIQUES

Toutes dispositions doivent être prises pour permettre la mobilité des personnes handicapées physiques aux abords et à l'intérieur des constructions ou installations, selon la réglementation en vigueur.

ARTICLE 15- ACCES AU DOMAINE PUBLIC MARITIME

Conformément aux dispositions de la loi 86-2 du 3 janvier 1986 portant sur l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, toutes dispositions doivent être prises pour assurer l'accès de chacun au domaine public maritime.

ARTICLE 16 - AMENAGEMENT, PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU LITTORAL

La loi sur la protection et la mise en valeur du littoral du 3 janvier 1986 s'applique sur l'ensemble du territoire communal. Les dispositions de la loi sont codifiées aux articles L.146-1 à L.146-9, L.160-6 et L.160-6-1 du code de l'urbanisme. Le décret n°2004-310 du 29 mars 2004 a modifié et précisé les conditions d'applications de l'article L.146.6. Ce décret est codifié aux articles R.146-1 et R.146-2 du code de l'urbanisme.

Les dispositions à prendre en compte sont en particulier :

- L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (article L.146-4)

- L'extension limitée de l'urbanisation des Espaces Proches du Rivage doit être justifiée et motivée par les documents locaux d'Urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L. 146-4-II).

- Sur une bande littorale de 100 m, à compter de la limite haute du rivage, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations et les campings sont interdits (art. L.146-4-III, L.146-5). 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.

- Des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation doivent être prévus (article L.146-2) et protégés à ce titre.
- Les espaces terrestres et marins, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques sont protégés au titre de l'article L.146-6. Les articles R.146-1 et R.146-2 leur sont applicables.

Dans la bande des 100 mètres en bordure du rivage, les espaces proches du rivage, les coupures d'urbanisation, les espaces remarquables tels que définis par la loi 86-2 du 3 janvier 1986 portant sur l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, les dispositions des articles L.146-2, L.146-4, L146-5, L. 146-6 et L.146-8 du code de l'urbanisme s'appliquent, hors les espaces urbanisés, en tant qu'elles sont plus restrictives en terme d'occupation du sol que les dispositions qui résultent de l'application du règlement de la zone ou du secteur du PLU dans lequel s'inscrivent ces espaces.

DEFINITIONS :

- **ALIGNEMENT** :

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

● BATIMENTS ANNEXES :

Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain et pouvant être implantées à l'écart de cette dernière...
Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers ...

Les bâtiments annexes ne doivent pas comporter de locaux à usage d'habitation.

● CATEGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : (art. R.123-9 du code de l'urbanisme)

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- commerce ;
- artisanat ;
- industrie ;
- exploitation agricole ou forestière ;
- fonction d'entrepôt ;
- et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

● COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Le **Coefficient d'Occupation du Sol (COS)** qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes, susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (...) Cf. art. R.123-10 du Code de l'urbanisme.

● SHOB / SHON (art. R.112-2 du code de l'urbanisme) :

La **Surface Hors Oeuvre Brute** d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La **Surface Hors Oeuvre Nette** d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) - des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel artisanal, industriel ou commercial ;
- b) - des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) - des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) - Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) - D'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement les surface de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

● EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions se définit par la **projection verticale des bâtiments, au sol**, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (*type balcons, terrasses, débords de toiture...*) et autres saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleil, balcons, éléments architecturaux (*encadrements, pilastres, nervures...*), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre...

Le **coefficient d'emprise au sol (C.E.S)** est le rapport de la surface bâtie au sol à la superficie de l'unité foncière.

Le **Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S) autorisé**, peut être exprimé suivant les zones et le type de construction, soit en pourcentage de la superficie du terrain concerné, soit en m².

Les bâtiments enterrés ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol dès lors que la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 0,60 m le niveau naturel environnant.

• **EMPRISES PUBLIQUES :**

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

• **EXTENSION :**

Est dénommée « extension » l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

On parle d'**extension mesurée ou limitée** lorsque celle-ci se limite à 1/3 (maximum) de la surface de la construction.

• **FAÇADE DE CONSTRUCTION :**

Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

• **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

Sauf si le règlement de zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction.

Cas particulier des constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit.

• **INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :**

Les installations et travaux divers, qui sont soumis à autorisation si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :

- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, lorsqu'ils sont ouverts au public
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R 443-4 ou R 443-7 du code de l'urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes.

- Les affouillements et exhaussement des sols, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur -s'il s'agit d'un exhaussement- ou de leur profondeur- s'il s'agit d'un affouillement- excède 2 mètres.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU , en application de l'article 7° de l'article L 123 .1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993).

Sont ainsi concernées les démolitions des bâtiments ou constructions identifiés sur le plan de zonage du PLU par une croix rose. Tout projet de démolition doit faire l'objet d'un permis de démolir.

En outre, la destruction de haies identifiées comme éléments naturels remarquables (trait vert continu identifié sur le plan de zonage) devra être soumise pour avis au Conseil Municipal de SAINT-LAURENT SUR MER.

● LIMITES SEPARATIVES :

Limites latérales :

Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Limites de fonds de parcelles :

Est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain la plus éloignée de celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

● LOTISSEMENTS ANCIENS

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R.315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (*article L.315-8 du Code de l'Urbanisme*).

● PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les articles 5, 6, 7 et 8 du règlement s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles.

L'emprise au sol éventuelle est calculée globalement. Le C.O.S. éventuel s'applique au terrain de l'opération.

● RETRAIT :

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (*articles 6 et 7 des règlements de zone*) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleil, balcons, éléments architecturaux (*encadrements, pilastres, nervures, ...*), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface hors oeuvre brute et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (*circulation piéton, voitures, ...*).

- **UNITE FONCIERE OU TERRAIN :**

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Sont prises en compte, pour le calcul des droits à construire, les parties grevées par un espace boisé classé et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16.

- **VOIE :**

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (*article 6 des règlements de zone*), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (*voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées*).

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

Un chemin d'exploitation n'est pas une voie.

- **VOLUMETRIE :**

Le règlement par zone peut évoquer un **volume principal** de construction (*ou une construction principale*) et des **volumes secondaires**.

Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume principal présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faîtage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petits et plus bas. Ce modèle architectural n'est en aucun cas obligatoire et ne doit pas empêcher l'architecture contemporaine de qualité.

TITRE II : DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES URBANISEES

ZONE U

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractéristiques générales :

La zone urbaine U concerne la zone actuellement urbanisée, à caractère central d'habitat. Elle correspond au centre bourg ancien de SAINT-LAURENT SUR MER et ses extensions.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux dispositions réglementaires afférentes.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 les constructions à usage d'activités industrielles
- 2 les constructions ou installations à usage d'activités agricoles
- 3 Les constructions ou installations qui, par leur destination, leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- 4 Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
- 5 Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 6 L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanning, P.R.L, mobil-home...)
- 7 L'ouverture et l'exploitation des carrières
- 8 Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction
- 9 les abris de fortunes, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés.
- 10 La démolition ou la destruction de tout élément bâti ou ouvrage identifié comme élément remarquable sans l'autorisation du Conseil Municipal.
11. Les éoliennes privées sont interdites en zone EPR, pour la préservation des paysages et une note paysagère avec simulations devra démontrer la bonne intégration dans les autres secteurs.

ARTICLE U2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- 1 Les constructions à vocation d'habitat

2 L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, ainsi que les annexes à l'habitat.

3 les constructions, installations et/ou équipements nécessaires aux services ou d'intérêt collectif

4 Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, à condition qu'elles soient, par leur destination liées à l'habitation, à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

5 les travaux divers tels que les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec la vocation de la zone.

6 La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.

7 Les piscines à condition que les bassins ne soient pas visibles de l'espace public et qu'ils soient implantés à l'arrière des parcelles plutôt qu'en façade.

8 Les locaux commerciaux à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et urbain, qu'ils soient nécessaires à la vie du quartier et qu'ils ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 – ACCES ET VOIRIES

I - Accès

- Terrains enclavés

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité d'une largeur de 4 mètres au moins et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

A défaut, son propriétaire doit produire une servitude de passage sur les fonds voisins selon les conditions fixées à l'article 682 du code Civil.

- Adaptation des accès à l'opération envisagée

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Accès sur les voies publiques

Pour des raisons de sécurité :

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.

L'accès depuis la voie publique doit disposer d'une visibilité suffisante. L'accès doit permettre d'entrer et de sortir du terrain sans manœuvrer sur la voie publique.

Si le terrain comporte plusieurs accès à la voie publique, l'utilisation d'un seul accès pourra être imposée si des impératifs de sécurité l'exigent.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, 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.

Le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé afin de limiter la création d'accès sur les voies.

II - Voirie

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Dans la mesure du possible, les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité d'assurer leur maillage avec le réseau viaire existant ou à créer, ces voies devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisante.

ARTICLE U4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

II - Assainissement

a) eaux usées

- Toute construction ou utilisation du sol autorisée à l'article 2 du présent règlement, doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées si elle figure dans le plan de zonage du schéma directeur d'assainissement.

Toutefois, en secteur Ua, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, il sera possible de recourir à l'assainissement non collectif, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutes les eaux usées domestiques doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement collectif.

Les rejets d'eaux usées non domestiques devront être effectués conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés, caniveaux et puits, est interdite.

Pour les eaux usées non domestiques, les rejets doivent se réaliser conformément aux dispositions prévues à l'article L 1331-10 du Code de la santé publique (en vigueur depuis le 31 Décembre 2006) :

"Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le Maire ou le Président de l'Etablissement Public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont transférés dans les conditions prévues par l'article L.5211-9- du code général des collectivités territoriales, après avis de la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente. Pour formuler un avis, celle-ci dispose d'un délai de deux mois, prorogé d'un mois si elle sollicite des informations complémentaires. A défaut d'avis rendu dans le délai imparti, celui-ci est réputé favorable.

L'absence de réponse à la demande d'autorisation plus de quatre mois après la date de réception de cette demande vaut rejet de celle-ci.

L'autorisation prévue au premier alinéa fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Toute modification ultérieure dans la nature ou la quantité des eaux usées déversées dans le réseau est autorisée dans les mêmes conditions que celles prévues au premier alinéa.

L'autorisation peut-être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux. »

Cette participation s'ajoute, le cas échéant, aux redevances mentionnées à l'article L 2224-12-2 du code général des collectivités territoriales et aux sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L 1331-2, L 1331 -3 , l 1331-6, L 1331-7 et L 1331-8 du code de la santé publique ».

b) eaux pluviales

Chaque constructeur devra réaliser à sa propre charge sur son fonds des dispositifs permettant l'évacuation des eaux pluviales provenant des zones privatives imperméabilisées.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Lorsque le réseau d'évacuation existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

- En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs.

Des aménagements spécifiques (bassin d'orage ou bassin de stockage...) pourront être exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial.

- Ces dispositions ne font pas obstacle à la collecte des eaux pluviales à la parcelle, dans une logique de développement durable. (arrosage, nettoyage de voitures...). Les réservoirs de collecte d'eau devront obligatoirement s'intégrer à l'environnement et être non visibles de l'espace public.

Afin de réduire la production d'eaux de ruissellement, l'aménageur d'une surface à urbaniser, quelle qu'elle soit, devra mettre en œuvre toutes les techniques qui permettent de réduire les surfaces imperméabilisées, de conférer à celles-ci une capacité d'infiltration, ou d'y intégrer des zones d'infiltration (gestion alternative des eaux de ruissellement)

Il devra être pensé des aménagements qui ralentissent les écoulements résiduels en allongeant le cheminement des eaux, notamment sur les pentes, l'intercalation d'ouvrages retardateurs sur son trajet, l'utilisation de "chemins d'eau" offrant une certaine rugosité et permettant l'infiltration d'un volume supplémentaire d'eau de ruissellement.

c)Défense incendie

- Toute opération d'aménagement devra intégrer les réserves nécessaires pour assurer la défense incendie.

III - Autres réseaux

Toute construction et installation le nécessitant devront être raccordées au réseau public d'électricité.

a) réseaux d'électricité, d'éclairage public et de téléphone

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enfouis.

L'enfouissement des réseaux d'électricité, d'éclairage public et de téléphone sera à la charge du constructeur ou de l'aménageur.

b) extension des réseaux et branchements (raccordements)

-Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enfouis.

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non Réglementé

En secteur Ua (assainissement non collectif) :

En secteur Ua, la surface minimale des terrains devra être conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

a) En cas d'existence "d'un alignement de fait" par rapport à la voie publique, les nouvelles constructions doivent respecter cet alignement de fait, qu'il soit constitué par d'autres bâtiments ou par un linéaire de murs.

b) En cas d'absence d'alignement de fait, toute nouvelle construction doit être implantée avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement de la voie publique.

Des reculs différents pourront être autorisés ou imposés pour permettre l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre
- ni à l'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas ses dispositions dès lors que l'extension n'en réduit pas la distance par rapport à la voie.
- ni aux équipements d'infrastructure, ni aux constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE U7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les nouvelles constructions et installations pourront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en retrait, par rapport aux limites séparatives, d'au moins 4 m.

En cas d'implantation en adossement à un bâtiment existant ou dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, la construction en limite séparative est autorisée si le nouveau bâtiment est édifié en harmonie (hauteur, longueur, matériaux) avec le bâtiment existant.

ARTICLE U8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës, édifiées sur un même terrain, ne peut être inférieure à 4 mètres. Cette distance peut-être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes de moins de 10 m².

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre
- ni aux équipements d'infrastructure,
- ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- à la reconstruction à l'identique après sinistre
- au changement d'affectation dans les volumes existants
- aux équipements publics
- aux équipements d'infrastructure, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE U 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur des habitations, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, sous la sablière des constructions, à l'exclusion des superstructures, cheminées et ouvrages techniques, est fixée à 6 m

La hauteur maximale, au faîtage, est de 11 m

La hauteur de la construction principale doit rester en harmonie avec celle des constructions principales avoisinantes.

Pour assurer cette homogénéité, une hauteur moyenne ou bien égale à l'une des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère pourra être imposée.

Au-dessus des limites de hauteur fixées, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, murs - pignons, etc...

Pour les annexes :

La hauteur des volumes secondaires et bâtiments annexes (ex : garage, atelier, entrepôt) n'excèdera pas 4 m au point le plus haut de la construction

La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,50m maximum.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure,

- ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE U 11- ASPECT EXTERIEUR

Application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

"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."

A - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

1) Esthétique générale :

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications des constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Dans un objectif de développement durable, les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'installation de capteurs solaires, dont l'intégration architecturale doit être soignée. Les panneaux solaires autorisés ne devront pas être visibles de l'espace public et des perspectives monumentales.

Par ailleurs, les nouvelles constructions qui répondent à une démarche de Développement Durable (constructions bio-climatiques, HQE ...) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent bien au bâti existant.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère au BESSIN est interdit.

La réalisation de sous-sol est interdite.

2)- Volumétrie

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

3)- Couleurs et matériaux :

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

La couleur des enduits devra être en harmonie avec l'environnement de la construction.

a) - Façades :

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction.

Les façades seront traitées en faisant appel exclusivement aux enduits ou matériaux apparents de la région.

Les murs des façades qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, essentage d'ardoise ou bois naturel non teinté) devront recevoir un enduit teinté dans la masse à base de ciment pierre ou de chaux blanche dans les teintes allant du beige clair au beige ocré.

Les enduits blancs sont interdits.

Huisseries et Menuiseries : Le choix des coloris des menuiseries et huisseries ne devra pas créer de diversité profonde dans la coloration des menuiseries des habitations environnantes. Les teintes neutres (ex : gris clair, blanc) seront à privilégier.

Les volets roulants en saillie sur la façade seront interdits.

b)- Couvertures :

Les toitures doivent être obligatoirement constituées de matériaux locaux ne créant pas de diversité profonde dans l'aspect ou la coloration des toits de la commune.

Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaire sont interdites.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent pas nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction et de son environnement.

Les matériaux de couverture recommandés sont la tuile plate (petit moule) naturelle ou vieillie et l'ardoise.

L'emploi de zinc et bac acier sera autorisé uniquement pour les toitures monopentes des annexes à condition que la pente ne soit pas visible de l'espace public.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les volumes de la construction principale seront couverts par une toiture à deux versants, de pentes comprises entre 40° et 60°.

Dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension de constructions existantes, les pentes pourront être réduites. Les bâtiments annexes (ex véranda) pourront avoir des pentes réduites ou un seul versant.

Fenêtres de toit :

Les châssis de toit devront être totalement encastrés dans la toiture ; d'une largeur maximale de 80 cm et de proportions plus hautes que larges (le rapport entre la hauteur et la largeur sera au moins de 1,4). Les châssis de toit devront respecter l'alignement vertical des fenêtres des façades.

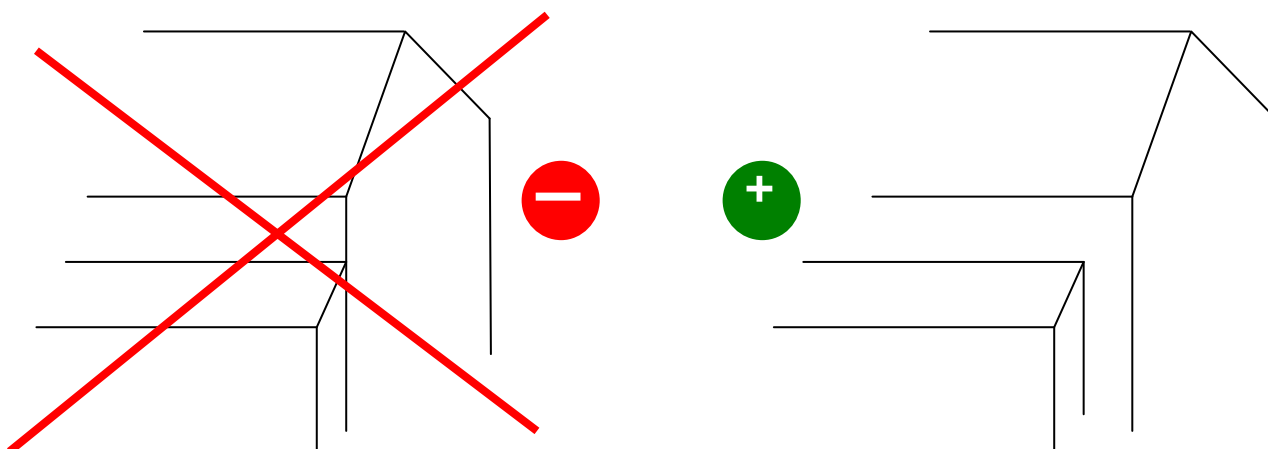
Les lucarnes, à bâtière ou à capucine, seront plus hautes que larges.

c) - Les vérandas :

Les vérandas devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux (couleurs, matériaux...) ainsi qu'à leur environnement.

L'emprise de la véranda ne devra pas être totale sur la façade de la construction ; les murs pignons seront ainsi dégagés. Les teintes de la structure de la véranda seront soutenues.

**L'emprise de la véranda sur la
façade de la maison principale**



d) - Réhabilitation ou rénovation de bâti ancien :

- A l'occasion de réhabilitation ou rénovation de bâti ancien, de nouveaux percements peuvent être créés, sous réserve que les proportions et les dimensions des ouvertures soit en harmonie avec les baies existantes dans la zone et avec l'ensemble de la façade.

B - LES CLOTURES

La pose des clôtures n'est pas obligatoire.

En cas d'implantation hors d'un alignement de fait, un mur de clôture doit restituer ce même alignement.

Les clôtures situées à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes de qualité afin de s'harmoniser avec elles.

- **Les clôtures, sur les voies publiques** et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :

- soit dans l'esprit de celles en bois déjà existantes dans la rue de la 2e Division d'Infanterie (simples planches horizontales en bois brut avec poteaux bois) ou constituées de potelets en bois brut non jointifs formant palissade (1 mètre de haut maximum).

- soit d'un mur bahut recouvert d'un enduit teinté dans la masse à base de ciment pierre ou de chaux blanche dans les teintes allant du beige clair au beige ocré ou recouvert de pierre de pays n'excédant pas 0,80 m de hauteur au dessus du sol. Le mur bahut pourra être surmonté d'une grille (fer) ou d'une palissade (PVC ou bois) ajourée. (Hauteur maximale : Mur bahut + grille ou palissade = 1,60m)

- soit d'un grillage ou lisse béton(ou lisse bois) (hauteur maximale 1,20m)

Ces clôtures pourront être doublée d'une haie taillée (hauteur maximale : 1,60 m) monospécifique (une seule essence) (troène, Eleagnus, buis, laurier du Portugal, cornouiller sanguin, Photinias, argousier...) ou d'une haie libre non monospécifique constituées d'essences locales (charme, aubépine, sorbier, prunellier, hêtre, érable champêtre, noisetier, houx...)

Les nouvelles plantations de haies de thuyas, conifères, cyprès sont interdites.

- les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m.

Sont interdits :

Pour les clôtures, en façade :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les clôtures utilisant des matériaux métalliques non décoratifs tels que tubes ou plaques de tôles et les clôtures de fortune (palissades de planche...)
- Les clôtures en PVC non ajourées en limite de voie publique.
- Les brises vents en film plastique ou en plastique dur (ex : bâches, tisse plastique...)

Pour les clôtures, en limites séparatives :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, d'une hauteur supérieure à 0,50 m. Ces panneaux pourront être surmontés d'un grillage doublé d'une haie (hauteur maximale 2 m)
- Les palissades de fortune en tôle, en bois plein.

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L .441-1 et R ; 441-1 et suivants de Code de l'urbanisme.

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

C- ADAPTATION AU SOL

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

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

D- CAS PARTICULIERS

En cas d'impératif technique, les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions de l'article U11 à l'exception du A 1) relatif à l'esthétique générale.

Projets issus d'une démarche de création architecturale :

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de constructions faisant preuve d'une conception, originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Il est rappelé à toutes fins utiles que le concepteur dispose à cet effet des possibilités offertes par l'article R.421-2 du code de l'urbanisme, dit « volet paysager du permis de construire ». Les pièces concernées (photographies, montage graphique, notice d'insertion, etc...) permettront justement d'apprécier la qualité du projet, que ce soit au niveau de son adaptation au terrain, de sa volumétrie, du choix des matériaux ou de coloris, ou encore du traitement des abords.

Les dispositions relatives aux couleurs et matériaux, aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité (Maison d'architecte et maison respectant les principes fondamentaux de la Haute Qualité Environnementale, construction bio-climatique)

ARTICLE U12- STATIONNEMENT DES VEHICULES EN DEHORS DES VOIES PUBLIQUES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, ou le changement de destination de constructions existantes au profit de l'habitat : deux places de stationnement par logement. L'accès de leur parcelle devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.
- En ce qui concerne les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, et pour en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n°91-862 du 13 juillet 1991 dite Loi d'Orientation pour la Ville, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, commerces ou services recevant du public : une aire de stationnement dont le portail sera au moins égale à 60% de la SHON des locaux concernés,
- Pour les hôtels : une place de stationnement par chambre

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension limitée des logements existants.

Devant les établissements publics, il devra être réalisé des équipements nécessaires au stationnement des vélos.

ARTICLE U 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés

Sans objet

2- Espaces libres et plantations

Les haies en limite de parcelles (haies bocagères), lorsqu'elles existent, devront être conservées ou remplacées par des haies d'essences locales.

Les parties de terrain non construites et non occupées par des aires de stationnement seront obligatoirement aménagées en espace vert et plantées.

Les aires de stationnement ou les cours, tout en s'intégrant à leur environnement notamment par des plantations d'accompagnement, devront être réalisées de façon à ce qu'elles n'entraînent pas une trop grande imperméabilisation des sols. L'utilisation de bitume ou de tout autre matériau imperméable devra être limitée.

Rappel : Les haies sont plantées à au moins 0,50m de la limite séparative, les arbres à au moins 2 m. La bonne distance entre un arbre et une construction sera déterminée en tenant compte de sa taille moyenne à l'âge adulte (Elle sera au minimum de la moitié de cette hauteur).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractéristiques générales :

La zone urbaine UC concerne la zone pavillonnaire située en bordure littorale. Elle correspond à une zone d'habitat qui s'est développée, en façade de la plage d'OMAHA BEACH, depuis les années 55-60 à aujourd'hui. Cet espace est constitué à la fois de résidences principales et de résidences secondaires.

Cette zone UC est réservée aux constructions destinées aux habitations et à leurs dépendances, aux commerces et services, qui en sont le complément naturel.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux dispositions réglementaires afférentes.

Un secteur UCl « l » comme limité est défini au nord est du territoire communal correspondant à un secteur dunaire urbanisé. Seul le comblement de la dernière dent creuse y est autorisé et l'extension limitée des constructions existantes. La construction d'annexes non attenantes aux constructions principales y est interdite.

Un secteur UCi « i » comme « inondation » correspond à un secteur urbanisé soumis à un risque d'inondation par débordement de cours d'eau (marais arrière littoraux) et par débordement de la nappe phréatique. Les sous-sols dans toutes les zones concernées par une profondeur de la nappe souterraine comprise entre 0 et 2,5 mètres sont interdits.

Cette zone UC et ce secteur UCl appartiennent au périmètre du site Classé d'OMAHA BEACH ce qui signifie que tout aménagement ou construction est soumis suivant son importance, à autorisation spéciale ministérielle ou préfectorale.

Pour toute démolition d'immeuble, un permis de démolir doit être préalablement obtenu conformément aux dispositions des articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme, le permis de construire tacite ne peut être obtenu en site classé ou inscrit.

Un secteur de Zones Submersibles est reporté sur le plan de zonage et dont l'incidence réglementaire peut évoluer notamment en fonction des études spécifiques :

- interdit toute nouvelle construction sauf celles autorisées ci-après;
- autorise, avec des prescriptions et des recommandations visant à réduire leur vulnérabilité, les aménagements des constructions existantes, les extensions d'une emprise au sol inférieure à 20 m², les constructions annexes non destinées à l'hébergement, les constructions nécessitant la proximité de la mer, les constructions et équipements techniques.

* Toute information relative à cette zone est à consulter dans les annexes et auprès des services instructeurs.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 les constructions à usage d'activités industrielles
- 2 les constructions ou installations à usage d'activités agricoles
- 3 Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- 4 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 5 Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 6 L'hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, P.R.L, mobil-home...)
- 7 L'ouverture et l'exploitation des carrières
- 8 Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- 9 les abris de fortunes, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés.
- 10 Les éoliennes privées

En secteur UCl , est interdit :

-la construction d'annexes non attenantes à la construction principale

ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- 1 La construction d'habitation

2 L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, ainsi que les annexes à l'habitat.

3 Les constructions, installations et/ou équipements nécessaires aux services ou d'intérêt collectif

4 Les travaux divers tels que les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec la vocation de la zone.

5 Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.

6 Les piscines à condition que les bassins ne soient pas visibles de l'espace public et qu'ils soient implantés à l'arrière des parcelles plutôt qu'en façade.

7 Les locaux commerciaux à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et urbain, qu'ils soient nécessaires à la vie du quartier et qu'ils ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins

En secteur UCI , est autorisé :

-le comblement de l'unique dent creuse existante et l'extension limitée (1/3 de la surface initiale) des constructions déjà construites.

En secteur UCi, est autorisé :

La surface des bâtiments à construire devra être réduite (50m² d'emprise au sol maximum) (extension de construction existante, construction d'annexes, garages...), le seuil des constructions surélevé de 1 m au minimum au dessus du terrain naturel. Les pièces de vie seront mises hors d'eau. Les sous-sols dans toutes les zones concernées par une profondeur de la nappe souterraine comprise entre 0 et 2,5 mètres sont interdits ainsi que tout obstacle à l'écoulement des eaux. les éventuels remblais devront être limités au maximum et être strictement nécessaires à cet aménagement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 – ACCES ET VOIRIES

En UC et UCI,

I - Accès

- Terrains enclavés

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité d'une largeur de 4 mètres au moins et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

A défaut, son propriétaire doit produire une servitude de passage sur les fonds voisins selon les conditions fixées à l'article 682 du code Civil.

- Adaptation des accès à l'opération envisagée

- Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Accès sur les voies publiques

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.

L'accès depuis la voie publique doit disposer d'une visibilité suffisante ; l'accès doit permettre d'entrer et de sortir du terrain sans manœuvrer sur la voie publique.

Si le terrain comporte plusieurs accès à la voie publique, l'utilisation d'un seul accès pourra être imposée si des impératifs de sécurité l'exigent.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé afin de limiter la création d'accès sur les voies.

II - Voirie

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE Uc4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

En UC et UCI,

I - Alimentation en eau potable :

- Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

II - Assainissement

a) eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à l'article 2 du présent règlement, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées si elle figure dans le zonage du schéma directeur d'assainissement.

Toutes les eaux usées domestiques doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement collectif.

Les rejets d'eaux usées non domestiques devront être effectués conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Le branchement sur le réseau public se fera par l'intermédiaire de regards ou de boîtes de raccordement accessibles pour les contrôles de prélèvements des effluents par les autorités compétentes.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les puits, fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Pour les eaux usées non domestiques, les rejets doivent se réaliser conformément aux dispositions prévues à l'article L 1331-10 du Code de la santé publique (en vigueur depuis le 31 Décembre 2006) :

"Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le Maire ou le Président de l'Etablissement Public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont transférés dans les conditions prévues par l'article L.5211-9- du code général des collectivités territoriales, après avis de la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente. Pour formuler un avis, celle-ci dispose d'un délai de deux mois, prorogé d'un mois si elle sollicite des informations complémentaires. A défaut d'avis rendu dans le délai imparti, celui-ci est réputé favorable.

L'absence de réponse à la demande d'autorisation plus de quatre mois après la date de réception de cette demande vaut rejet de celle-ci.

L'autorisation prévue au premier alinéa fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Toute modification ultérieure dans la nature ou la quantité des eaux usées déversées dans le réseau est autorisée dans les mêmes conditions que celles prévues au premier alinéa.

L'autorisation peut-être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux. »

Cette participation s'ajoute, le cas échéant, aux redevances mentionnées à l'article L 2224-12-2 du code général des collectivités territoriales et aux sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L 1331-2, L 1331-3, L 1331-6, L 1331-7 et L 1331-8 du code de la santé publique ».

b) eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Lorsque le réseau d'évacuation existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs.

Des aménagements spécifiques (bassin d'orage ou bassin de stockage...) pourront être exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial.

III - Autres réseaux

a) réseaux d'électricité, éclairage public et de téléphone

-Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

b) extension des réseaux et branchements (raccordements)

-Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés.

L'enfouissement des réseaux d'électricité, de téléphone et d'éclairage public sera à la charge du lotisseur ou du promoteur.

c) Défense incendie

Toute opération d'aménagement devra intégrer les réserves nécessaires pour assurer la défense incendie.

ARTICLE UC5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

En UC et UCI,

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement et à 10 m minimum de l'axe des voies. Les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement des constructions existantes.

ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

En UC et UCI,

Les nouvelles constructions et installations pourront être implantées :

- Soit en limite séparative à conditions que les constructions aient une hauteur de 4 m max.
- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 m

En cas d'implantation en adossement à un bâtiment existant ou dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, la construction en limite séparative est autorisée si le nouveau bâtiment est édifié en harmonie (hauteur, longueur, matériaux) avec le bâtiment existant et si la hauteur de la construction à la limite séparative n'excède pas 4 m au faitage.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En UC ,

La distance entre deux constructions non contiguës, édifiées sur un même terrain ne peut être inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut-être réduite de moitié lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales. Il est précisé que les baies de cuisines sont assimilées pour l'application du présent article à des baies principales.

En UCI,

Non réglementé

ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL

En UC et UCI,

Non réglementé

ARTICLE UC10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En UC et UCI,

La hauteur des habitations, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, sous la sablière des constructions, à l'exclusion des superstructures, cheminées et ouvrages techniques, est fixée à 6 m.

La hauteur maximale, au faîtage, est de 11 m

La hauteur de la construction principale doit rester en harmonie avec celle des constructions principales avoisinantes.

Pour assurer cette homogénéité, une hauteur moyenne ou bien égale à l'une des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère pourra être imposée.

Au-dessus des limites de hauteur fixées, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, murs - pignons, etc...

La hauteur des annexes est limitée à 4 m au faîtage.

Celle des abris de jardin est limitée à 2,50 m.

ARTICLE UC11- ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme :

"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."

A - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

1) Esthétique générale :

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications des constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Dans un objectif de développement durable, les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'installation de capteurs solaires, dont l'intégration architecturale doit être soignée. Par ailleurs, les nouvelles constructions qui répondent à une démarche de Développement Durable (constructions bio-climatiques, HQE ...) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent bien au bâti existant.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère au Bessin est interdit.

La réalisation de sous-sol est interdite.

2)- Couleurs et matériaux :

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

La couleur des enduits devra être en harmonie avec l'environnement de la construction.

a) - Façades :

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction.

Les façades seront traitées en faisant appel exclusivement aux enduits ou matériaux apparents de la région. (les teintes blanches et de couleurs vives sont interdites).

Le bardage bois est autorisé.

Les murs des façades qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, essentage d'ardoise ou bois naturel non teinté) devront recevoir un enduit teinté dans la masse à base de ciment pierre ou de chaux blanche dans les teintes allant du beige clair au beige ocré.

Huisseries et Menuiseries : Le choix des coloris des menuiseries ne devra pas créer de diversité profonde dans la coloration des menuiseries des habitations environnantes. Les teintes au ton soutenu (gris ardoise, gris anthracite...) seront à privilégier pour les huisseries. Les volets roulants seront admis lorsque le coffre sera installé à l'intérieur.

b)- Couvertures :

- **Les toitures** doivent être obligatoirement constituées de matériaux locaux ne créant pas de diversité profonde dans l'aspect ou la coloration des toits de la commune.

Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaire sont interdites.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent pas nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction et de son environnement.

Les matériaux de couverture recommandés sont la tuile plate (petit moule) naturelle ou vieillie et l'ardoise

L'emploi de zinc et de bac acier sera autorisé pour les toitures monopentes des annexes à condition que la pente ne soit pas visible de l'espace public.

- **Les combles et toitures** doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les volumes de la construction principale seront couverts par une toiture à deux versants, de pentes comprises entre 40° et 60°.

Dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension de constructions existantes, les pentes pourront être réduites. Les bâtiments annexes (ex : véranda) pourront avoir des pentes réduites ou un seul versant.

Fenêtres de toit :

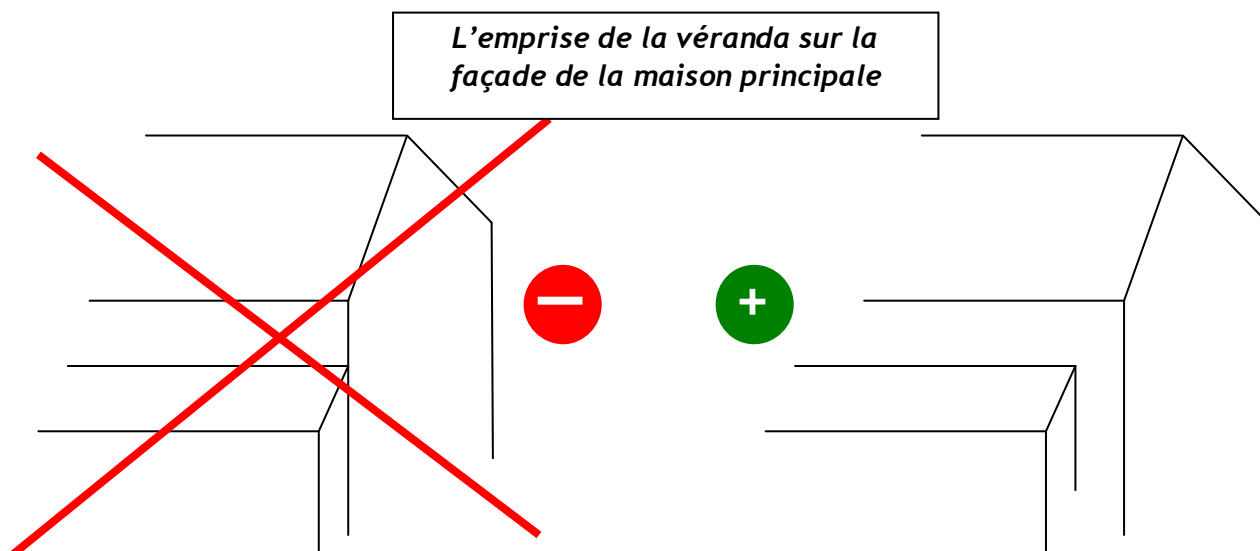
- **Les châssis de toit** devront être totalement encastrés dans la toiture ; d'une largeur maximale de 80 cm et de proportions plus hautes que larges (le rapport entre la hauteur et la largeur sera au moins de 1,4) Les châssis de toit devront respecter l'alignement vertical des fenêtres des façades.

- **Les lucarnes**, à bâtière ou à capucine, seront plus hautes que larges.

c) - Les vérandas :

Les vérandas devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux (couleurs, matériaux...) ainsi qu'à leur environnement.

L'emprise de la véranda ne devra pas être totale sur la façade de la construction ; les murs pignons seront ainsi dégagés. Les teintes de la structure de la véranda seront soutenues.



B - LES CLOTURES

En cas d'implantation hors d'un alignement de fait, un mur de clôture doit restituer ce même alignement.

Les clôtures situées à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes de qualité afin de s'harmoniser avec elles.

- **Les clôtures, sur les voies publiques** et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :

- soit dans l'esprit de celles en bois déjà existantes dans la rue de la 2e Division d'Infanterie (simples planches horizontales en bois brut avec poteaux bois) ou constituées de potelets en bois brut non jointifs formant palissade (1 mètre de haut maximum).

- soit d'un mur bahut recouvert d'un enduit teinté dans la masse à base de ciment pierre ou de chaux blanche dans les teintes allant du beige clair au beige ocré ou recouvert de pierre de pays n'excédant pas 0,80 m de hauteur au dessus du sol. Le mur bahut pourra être surmonté d'une grille (fer) ou d'une palissade (PVC ou bois) ajourée. (Hauteur maximale : Mur bahut + grille ou palissade = 1,60m)

- soit d'un grillage ou lisse béton(ou lisse bois) (hauteur maximale 1,20m)

Ces clôtures pourront être doublée d'une haie taillée (hauteur maximale : 1,60 m) monospécifique (une seule essence) (troène, Eleagnus, buis, laurier du Portugal, cornouiller sanguin, Photinias, argousier...) ou d'une haie libre non monospécifique constituées d'essences locales (charme, aubépine, sorbier, prunellier, hêtre, érable champêtre, noisetier, houx...)

Les nouvelles plantations de haies de thuyas, conifères, cyprès sont interdites.

- les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m.

Sont interdits :

Pour les clôtures, en façade :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les clôtures utilisant des matériaux métalliques non décoratifs tels que tubes ou plaques de tôles et les clôtures de fortune (palissades de planche...)
- Les clôtures en PVC non ajourées en limite de voie publique.
- Les brises vents en film plastique ou en plastique dur (ex : bâches, tisse plastique...)

Pour les clôtures, en limites séparatives :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, d'une hauteur supérieure à 0,50 m. Ces panneaux pourront être surmontés d'un grillage doublé d'une haie (hauteur maximale 2 m)
- Les palissades de fortune en tôle, en bois plein.

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L .441-1 et R ; 441-1 et suivants de Code de l'urbanisme.

C- ADAPTATION AU SOL

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

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

D- CAS PARTICULIERS

- En cas d'impératif technique, les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions de l'article Uc11 à l'exception du Uc 1) relatif à l'esthétique générale.

Projets issus d'une démarche de création architecturale :

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de constructions faisant preuve d'une conception, originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Il est rappelé à toutes fins utiles que le concepteur dispose à cet effet des possibilités offertes par l'article R.421-2 du code de l'urbanisme, dit « volet paysager du permis de construire ». Les pièces concernées (photographies, montage graphique, notice d'insertion, etc...) permettront justement d'apprécier la qualité du projet, que ce soit au niveau de son adaptation au terrain, de sa volumétrie, du choix des matériaux ou de coloris, ou encore du traitement des abords.

Les dispositions relatives aux couleurs et matériaux, aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité (Maison d'architecte et maison respectant les principes fondamentaux de la Haute Qualité Environnementale, construction bio-climatique)

ARTICLE UC12- STATIONNEMENT DES VEHICULES EN DEHORS DES VOIES PUBLIQUES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, deux places de stationnement non couvertes devront être créées sur la parcelle par logement.

- Pour toute nouvelle construction à usage de bureaux, de commerces ou d'activités artisanales une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette devra être créée.
- Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ; une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant
- Devant les établissements publics, il devra être réalisé des équipements nécessaires au stationnement des vélos.

ARTICLE UC 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En UC et UCI,

1- Espaces boisés classés

Sans objet

2- Espaces libres et plantations

Les parties de terrain non construites et non occupées par des aires de stationnement seront obligatoirement aménagées en espace vert et plantées.

Les aires de stationnement ou les cours, tout en s'intégrant à leur environnement notamment par des plantations d'accompagnement, devront être réalisées de façon à ce qu'elles n'entraînent pas une trop grande imperméabilisation des sols. L'utilisation de bitume ou de tout autre matériau imperméable devra être limitée.

Rappel : Les haies sont plantées à au moins 0,50m de la limite séparative, les arbres à au moins 2 m. La bonne distance entre un arbre et une construction sera déterminée en tenant compte de sa taille moyenne à l'âge adulte (Elle sera au minimum de la moitié de cette hauteur).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut

Caractéristiques générales :

La zone Ut correspond aux terrains du CCAS occupés par le centre de vacances EDF situé dans le bourg de SAINT-LAURENT SUR MER et au secteur du musée d'OMAHA BEACH situé en bordure de la D 517 (Rue de la Libération).

Cette zone est vouée à de l'activité touristique

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ut1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 Tout type de construction ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone
- 2 Les installations classées
- 3 Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes
- 4 L'ouverture et l'exploitation des carrières
- 5 Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- 6 les abris de fortunes, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés.

ARTICLE Ut2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- 1 Les constructions, installations ou équipements directement liée ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- 1 Les commerces et/ou activités à vocation touristique
- 3 Les aires de jeux et de sports ouvertes au public

4 Les aires de stationnement ouvertes au public

5 L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que leurs annexes.

6 les constructions, installations et/ou équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

7 Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ut3 – ACCES ET VOIRIES

I - Accès

- Terrains enclavés

Tout terrain enclavé, qui ne dispose pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique et par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

- Adaptation des accès à l'opération envisagée

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Accès sur les voies publiques

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.

Il peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

II - Voirie

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE Ut4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable :

- Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

II - Assainissement

a) eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à l'article 2 du présent règlement, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Le branchement sur le réseau public se fera par l'intermédiaire de regards ou de boîtes de raccordement accessibles pour les contrôles de prélèvements des effluents par les autorités compétentes.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Pour les eaux usées non domestiques, les rejets doivent se réaliser conformément aux dispositions prévues à l'article L 1331-10 du Code de la santé publique (en vigueur depuis le 31 Décembre 2006) :

"Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le Maire ou le Président de l'Etablissement Public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont transférés dans les conditions prévues par l'article L.5211-9- du code général des collectivités territoriales, après avis de la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente. Pour formuler un avis, celle-ci dispose d'un délai de deux mois, prorogé d'un mois si elle sollicite des informations complémentaires. A défaut d'avis rendu dans le délai imparti, celui-ci est réputé favorable.

L'absence de réponse à la demande d'autorisation plus de quatre mois après la date de réception de cette demande vaut rejet de celle-ci.

L'autorisation prévue au premier alinéa fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Toute modification ultérieure dans la nature ou la quantité des eaux usées déversées dans le réseau est autorisée dans les mêmes conditions que celles prévues au premier alinéa.

L'autorisation peut-être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux. »

Cette participation s'ajoute, le cas échéant, aux redevances mentionnées à l'article L 2224-12-2 du code général des collectivités territoriales et aux sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L 1331-2, L 1331 -3 , l 1331-6, L 1331-7 et L 1331-8 du code de la santé publique ».

b) eaux pluviales

Afin de réduire la production d'eaux de ruissellement, l'aménageur d'une surface à urbaniser, quelle qu'elle soit, devra mettre en œuvre toutes les techniques qui permettent de réduire les surfaces imperméabilisées, de conférer à celles-ci une capacité d'infiltration, ou d'y intégrer des zones d'infiltration (gestion alternatives des eaux de ruissellement).

Il devra être pensé des aménagements qui ralentissent les écoulements résiduels en allongeant le cheminement des eaux, notamment sur les pentes, l'intercalation d'ouvrages retardateurs sur son trajet, l'utilisation de "chemins d'eau" offrant une certaine rugosité et permettant l'infiltration d'un volume supplémentaire d'eau de ruissellement.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Lorsque le réseau d'évacuation existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs.

Des aménagements spécifiques (bassin d'orage ou bassin de stockage...) pourront être exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement type déshuileur/débourbeur.

ARTICLE Ut5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Ut6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE Ut7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Toute nouvelle construction doit être au moins implantée à une distance minimale de 4 m par rapport aux limites séparatives.

En cas d'implantation en adossement à un bâtiment existant ou dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, la construction en limite séparative est autorisée si le nouveau bâtiment est édifié en harmonie (hauteur, longueur, matériaux) avec le bâtiment existant.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE Ut8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ut9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ut 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 11 m

Volumes secondaires et annexes : La hauteur des volumes secondaires et des annexes pourra être inférieure ou égale aux hauteurs fixées précédemment, sans jamais les dépasser.

ARTICLE Ut 11- ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme :

"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.

A - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Les nouvelles constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La qualité de l'architecture et la simplicité et les proportions de leurs volumes
- La qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale : Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de

nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

A l'exception des constructions faisant preuve d'une recherche architecturale marquée et de qualité, et dans un souci d'intégration dans le paysage, les bâtiments à édifier devront respecter les principes suivants.

Toitures :

Les formes seront simples (toit à 2 pentes comprises entre 40° et 60°). Toutefois, des pentes plus faibles seront autorisées en fonction des besoins liés à l'activité.

De même, les annexes pourront avoir une toiture monopente.

Le matériau de couverture sera majoritairement l'ardoise ou la tuile plate naturelle ou vieillie.

Les couvertures en plaques fibro-ciment ou tôles sont interdites.

Dans un principe de développement durable, l'utilisation de panneaux photovoltaïques sur les toitures est autorisée à condition que leur intégration architecturale soit de qualité.

Façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus est interdit. Les façades devront recevoir un enduit teinté dans la masse.

Dans tous les cas, les teintes des façades doivent s'harmoniser avec le paysage naturel avoisinant. Les teintes trop claires faisant tâches dans le paysage sont interdites.

L'emploi de bardage en bois est autorisé.

Sont interdits :

Les imitations de matériaux tels que fausse brique, faux pans de bois

Extension de bâtiments existants et constructions d'annexes

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

B - LES CLOTURES

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures de qualité avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Dans un environnement peu bâti, les clôtures seront de préférence végétales, composées par des essences locales ;

Sont interdits :

Les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés

Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit.

<p>-L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L .441-1 et R ; 441-1 et suivants de Code de l'urbanisme.</p>
--

ARTICLE Ut 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES EN DEHORS DES VOIES PUBLIQUES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Devant les établissements publics, il devra être réalisé des équipements nécessaires au stationnement des vélos.

ARTICLE Ut 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés

Sans objet

2- Espaces libres et plantations

Les parties de terrain non construites et non occupées par des aires de stationnement seront obligatoirement aménagées en espace vert et plantées.

Les aires de stationnement ou les cours, tout en s'intégrant à leur environnement notamment par des plantations d'accompagnement, devront être réalisées de façon à ce qu'elles n'entraînent pas une trop grande imperméabilisation des sols. L'utilisation de bitume ou de tout autre matériau imperméable devra être limitée.

Rappel : Les haies sont plantées à au moins 0,50m de la limite séparative, les arbres à au moins 2 m. La bonne distance entre un arbre et une construction sera déterminée en tenant compte de sa taille moyenne à l'âge adulte (Elle sera au minimum de la moitié de cette hauteur).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ut 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE III : DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

Caractéristiques générales

La zone 1 AU comprend des terrains non aménagés réservés pour une urbanisation future à destination principale de logements.

L'ensemble de la zone doit obligatoirement être raccordé à l'assainissement collectif.

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

Elle compte un secteur 1 AU d (« d » comme densification) au niveau de la rue du Val avec l'objectif de favoriser une urbanisation groupée de type maison de bourg.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 les constructions à usage d'activités industrielles ou à usage d'entrepôt.
- 2 Les constructions ou installations à usage d'activité agricole
- 3 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- 4 les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- 5 L'hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, P.R.L, mobil-home...)
- 6 Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 7 L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 8 Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers
- 9 Les abris de fortunes, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés
- 10 Les éoliennes privées

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans la zone 1 AU

1 Les constructions à vocation d'habitation

2 Les constructions liées à de l'activité à condition que cette activité soit compatible avec la fonction d'habitat.

3 Les extensions du bâtiment principal et les annexes.

4 Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général.

5 Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 – ACCES

I - Accès :

- Terrains enclavés

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité d'une largeur de 4 mètres au moins et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

A défaut, son propriétaire doit produire une servitude de passage sur les fonds voisins selon les conditions fixées à l'article 682 du code Civil.

- Adaptation des accès à l'opération envisagée

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Accès sur les voies publiques

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.

L'accès depuis la voie publique doit disposer d'une visibilité suffisante ; l'accès doit permettre d'entrer et de sortir du terrain sans manœuvrer sur la voie publique.

Si le terrain comporte plusieurs accès à la voie publique, l'utilisation d'un seul accès pourra être imposée si des impératifs de sécurité l'exigent.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- La création de voies en impasse est interdite.

Article L 228-2 du Code de l'environnement :

"A l'occasion des réalisations ou des rénovations des voies urbaines; à l'exception des autoroutes et voies rapides, doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de piste, marquages au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins ou contraintes de la circulation. L'aménagement de ces itinéraires cyclables doit tenir compte des orientations du plan de déplacements urbains, lorsqu'il existe."

ARTICLE 1 AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

II - Assainissement

a) Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Pour les eaux usées non domestiques, les rejets doivent se réaliser conformément aux dispositions prévues à l'article L 1331-10 du Code de la santé publique (en vigueur depuis le 31 Décembre 2006) :

"Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le Maire ou le Président de l'Etablissement Public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont transférés dans les conditions prévues par l'article L.5211-9- du code général des collectivités territoriales, après avis de la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente. Pour formuler un avis, celle-ci dispose d'un délai de deux mois, prorogé d'un mois si elle sollicite des informations complémentaires. A défaut d'avis rendu dans le délai imparti, celui-ci est réputé favorable.

L'absence de réponse à la demande d'autorisation plus de quatre mois après la date de réception de cette demande vaut rejet de celle-ci.

L'autorisation prévue au premier alinéa fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Toute modification ultérieure dans la nature ou la quantité des eaux usées déversées dans le réseau est autorisée dans les mêmes conditions que celles prévues au premier alinéa.

L'autorisation peut-être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux. »

Cette participation s'ajoute, le cas échéant, aux redevances mentionnées à l'article L 2224-12-2 du code général des collectivités territoriales et aux sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L 1331-2, L 1331 -3 , l 1331-6, L 1331-7 et L 1331-8 du code de la santé publique ».

c) Eaux pluviales

Afin de réduire la production d'eaux de ruissellement, l'aménageur d'une surface à urbaniser, quelle qu'elle soit, devra mettre en œuvre toutes les techniques qui permettent de réduire les surfaces imperméabilisées, de conférer à celles-ci une capacité d'infiltration, ou d'y intégrer des zones d'infiltration.

Il devra être pensé des aménagements qui ralentissent les écoulements résiduels en allongeant le cheminement des eaux, notamment sur les pentes, l'intercalation d'ouvrages retardateurs sur son trajet, l'utilisation de " chemins d'eau" offrant une certaine rugosité et permettant l'infiltration d'un volume supplémentaire d'eau de ruissellement.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Lorsque le réseau d'évacuation existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs.

Des aménagements spécifiques (bassin d'orage ou bassin de stockage...) seront exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (ex : lotissement), les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement type déshuileur/débourbeur.

Par ailleurs, le plan d'aménagement d'ensemble de telles opérations devra intégrer une gestion "alternative" ou "intégrée" des eaux pluviales à travers notamment la réalisation de noues plantées pour l'infiltration des eaux non traitées au niveau de la parcelle, et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

La voie structurante servira de support à la réalisation de noues plantées.

En ce qui concerne le domaine public, il sera indispensable de faire appel à des moyens appropriés : revêtement poreux, bassins filtrants, chaussées drainantes et autres aménagements d'hydraulique douce.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la collecte des eaux pluviales à la parcelle, dans une logique de développement durable. (arrosage, nettoyage de voitures...). Les réservoirs de collecte d'eau devront obligatoirement s'intégrer à l'environnement.

c) Défense incendie

Toute opération d'aménagement devra intégrer les réserves nécessaires pour assurer la défense incendie.

III - Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité, d'éclairage public et de téléphone à l'intérieur des opérations d'ensemble seront enterrés.

Le choix du matériel d'éclairage public destiné à être rétrocédé au domaine public devra être précisé lors de la demande d'autorisation d'urbanisme et devra recevoir l'agrément des services techniques de la commune.

ARTICLE 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

En 1 AU et 1 AUd,

A défaut d'indications graphiques, les constructions s'implanteront :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait d'au moins 4 m

Les portails seront implantés à au moins deux mètres de la voie publique pour des raisons de sécurité.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

En 1 AU et 1 AUd,

Les nouvelles constructions s'implanteront :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait d'au moins 4 m par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins qu'ils ne soient jointifs, la distance entre deux bâtiments sur une même unité foncière ne devra jamais être inférieure à 4 m.

Cette distance peut-être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à vis ne comportent pas de baies principales.

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 11 m au faîtage et à 6 mètres à l'égout du toit.

Limite d'application de la règle :

- Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation et locaux techniques d'ascenseur.

- les annexes isolées (ex : garages) auront une hauteur maximale de 4m mesurée au faîtage

La hauteur des abris de jardin ne devra pas excéder 2,5 m maximum.

ARTICLE 1AU11- ASPECT EXTERIEUR

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme :

«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.»

A - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

1) Esthétique générale :

L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

La réalisation de sous-sol est interdite.

Les nouvelles constructions qui répondent à une démarche de Développement Durable (constructions bio-climatiques, HQE...) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent bien au bâti existant.

3)- Volumétrie :

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

2)- Couleurs et matériaux :

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

La couleur des enduits devra être en harmonie avec l'environnement de la construction.

a) - Façades :

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction.

Les façades seront traitées en faisant appel exclusivement aux enduits ou matériaux apparents de la région.

L'emploi de bardage en bois est autorisé.

Les murs des façades qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, essentage d'ardoise ou bois naturel non teinté) devront recevoir un enduit teinté dans la masse à base de ciment pierre ou de chaux blanche dans les teintes allant du beige clair au beige ocré.

De même les enduits blancs sont interdits.

Huisseries et Menuiseries : Le choix des coloris des menuiseries ne devra pas créer de diversité profonde dans la coloration des menuiseries des habitations environnantes.

Les volets roulants en saillie sur la façade seront interdits.

b)- Couvertures :

- **Les toitures** doivent être obligatoirement constituées de matériaux locaux ne créant pas de diversité profonde dans l'aspect ou la coloration des toits de la commune.

Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaire sont interdites.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent pas nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction et de son environnement.

Les matériaux de couverture recommandés sont la tuile plate naturelle ou vieillie et l'ardoise

L'emploi de zinc et de bac acier sera autorisé pour les toitures monopentes des annexes à condition que la pente ne soit pas visible de l'espace public.

Dans un objectif de développement durable, les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'installation de capteurs solaires, dont l'intégration architecturale doit être soignée.

- **Les combles et toitures** doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les volumes de la construction principale seront couverts par une toiture à deux versants, de pentes comprises entre 40° et 60°.

Dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension de constructions existantes, les pentes pourront être réduites. Les bâtiments annexes pourront avoir des pentes réduites ou un seul versant.

Fenêtres de toit :

- **Les châssis de toit** devront être totalement encastrés dans la toiture ; leur longueur et leur largeur seront respectivement d'1,20 m et de 0,80 m au maximum. Les châssis de toit devront respecter l'alignement vertical des fenêtres des façades.

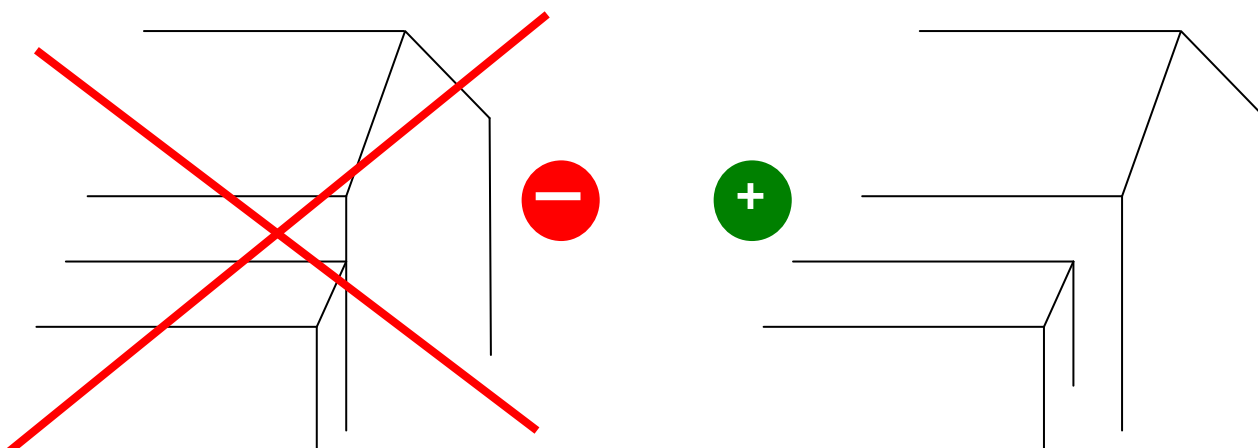
- **Les lucarnes**, à bâtière ou à capucine, seront plus hautes que larges.

c) - Les vérandas :

Les vérandas devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux (couleurs, matériaux...) ainsi qu'à leur environnement.

L'emprise de la véranda ne devra pas être totale sur la façade de la construction ; les murs pignons seront ainsi dégagés. Les teintes de la structure de la véranda seront soutenues.

L'emprise de la véranda sur la façade de la maison principale



B - LES CLOTURES

La pose des clôtures n'est pas obligatoire.

En cas d'implantation hors d'un alignement de fait, un mur de clôture doit restituer ce même alignement.

Les clôtures situées à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes de qualité afin de s'harmoniser avec elles.

- **Les clôtures, sur les voies publiques** et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :

- soit d'un mur bahut recouvert d'un enduit teinté dans la masse à base de ciment pierre ou de chaux blanche dans les teintes allant du beige clair au beige ocré ou recouvert de pierre de pays n'excédant pas 0,80 m de hauteur au dessus du sol. Le mur bahut pourra être surmonté

d'une grille (fer) ou d'une palissade (PVC ou bois) ajourée. (Hauteur maximale : Mur bahut + grille ou palissade = 1,60m)

- soit d'un grillage ou lisse béton(ou lisse bois) (hauteur maximale 1,20m)

Ces clôtures pourront être doublée d'une haie taillée (hauteur maximale : 1,60 m) monospécifique (une seule essence) (troène, Eleagnus, buis, laurier du Portugal, cornouiller sanguin, Photinias, argousier...) ou d'une haie libre non monospécifique constituées d'essences locales (charme, aubépine, sorbier, prunellier, hêtre, érable champêtre, noisetier, houx...)

Les nouvelles plantations de haies de thuyas, conifères, cyprès sont interdites.

- les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m.

Sont interdits :

Pour les clôtures, en façade :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les clôtures utilisant des matériaux métalliques non décoratifs tels que tubes ou plaques de tôles et les clôtures de fortune (palissades de planche...)
- Les clôtures en PVC non ajourées en limite de voie publique.
- Les brises vents en film plastique ou en plastique dur (ex : bâches, tisse plastique...)

Pour les clôtures, en limites séparatives :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, d'une hauteur supérieure à 0,50 m . Ces panneaux pourront être surmontés d'un grillage doublé d'une haie (hauteur maximale 2 m)
- Les palissades de fortune en tôle, en bois plein.

<p>-L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L .441-1 et R ; 441-1 et suivants de Code de l'urbanisme.</p>

C- ADAPTATION AU SOL

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

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

D- CAS PARTICULIERS

- En cas d'impératif technique, les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions de l'article 1 AU 11 à l'exception du A 1) relatif à l'esthétique générale.

Projets issus d'une démarche de création architecturale :

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de constructions faisant preuve d'une conception, originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Il est rappelé à toutes fins utiles que le concepteur dispose à cet effet des possibilités offertes par l'article R.421-2 du code de l'urbanisme, dit « volet paysager du permis de construire ». Les pièces concernées (photographies, montage graphique, notice d'insertion, etc...) permettront justement d'apprécier la qualité du projet, que ce soit au niveau de son adaptation au terrain, de sa volumétrie, du choix des matériaux ou de coloris, ou encore du traitement des abords.

Les dispositions relatives aux couleurs et matériaux, aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité (Maison d'architecte et maison respectant les principes fondamentaux de la Haute Qualité Environnementale, construction bio-climatique)

ARTICLE 1AU 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES EN DEHORS DES VOIES PUBLIQUES

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.

- Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, deux places de stationnement non couvertes devront être créées sur la parcelle par logement.

- Pour toute nouvelle construction à usage de bureaux, de commerces ou d'activités artisanales une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette devra être créée.

Devant les établissements publics, il devra être réalisé des équipements nécessaires au stationnement des vélos

ARTICLE 1AU 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés

-Néant

2- Espaces libres et plantations

Les haies en limite de parcelles (haies bocagères), lorsqu'elles existent, devront être conservées ou remplacées par des haies d'essences locales.

Les parties de terrain non construites et non occupées par des aires de stationnement seront obligatoirement aménagées en espace vert et plantées.

Pour les lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres devront être intégrés au projet.

Les aires de stationnement ou les cours, tout en s'intégrant à leur environnement notamment par des plantations d'accompagnement, devront être réalisées de façon à ce qu'elles n'entraînent pas une trop grande imperméabilisation des sols. L'utilisation de bitume ou de tout autre matériau imperméable devra être limitée.

- La limite de l'opération devra être paysagée (écran arboré) afin d'améliorer l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

Rappel : Les haies sont plantées à au moins 0,50m de la limite séparative, les arbres à au moins 2 m. La bonne distance entre un arbre et une construction sera déterminée en tenant compte de sa taille moyenne à l'âge adulte (Elle sera au minimum de la moitié de cette hauteur).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

ZONE 2 AUt

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AUt

Caractéristiques générales

La zone 2 AUt comprend des terrains destinés à l'urbanisation future dans le cadre de la réalisation d'un aménagement à vocation touristique (Hébergement touristique collectif, Parc résidentiel de loisirs...)

Actuellement une zone 2AUt n'est dotée d'aucun droit à bâtir et est momentanément inconstructible.

La procédure d'ouverture à l'urbanisation de la zone devra garantir un aménagement cohérent et rationnel de l'ensemble de la zone, dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

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

La zone 2 AUt sera réglementée lors d'une modification ultérieure du Plan Local d'Urbanisme si le projet est considéré d'intérêt général.

La commune a la possibilité de décider du projet qu'elle souhaite voir réalisé, en définissant la nature et les caractéristiques de ce dernier en concertation entre les interlocuteurs concernés (propriétaires, aménageurs, commune...).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2Aut1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction compromettant l'urbanisation ultérieure est interdite.

ARTICLE 2 Aut 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont seulement autorisés les affouillements et exhaussement de sol liés aux équipements d'infrastructure

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les articles 3 à 13 ne sont pas réglementés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 Aut 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

L'article 14 n'est pas réglementé

TITRE IV : DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractéristiques générales

La zone A est une zone de protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ne sont autorisées, dans cette zone, que les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :

1 Toute nouvelle construction d'habitation ne sera autorisée dans la limite EPR.

2 Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à l'exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article A2, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt général.

3 Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à l'exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article A2, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt général.

4 Tout changement de destination au profit d'occupations non liées et nécessaires à l'activité agricole

3 les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,

4 Les décharges

5 les carrières, affouillements et exhaussement de sol

6 Le stationnement des caravanes quelque soit la durée d'occupation, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

7 L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, PRL)

8 Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

9 La démolition ou la destruction de tout élément bâti ou ouvrage identifié comme élément remarquable sans l'autorisation du Conseil Municipal

10 L'abattage des éléments naturels (haies, arbres remarquables...) identifiés comme éléments remarquables sans l'autorisation du Conseil Municipal.

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

Sont admises, sous conditions, et sous réserves d'une prise en considération de la qualité architecturale, à l'environnement, aux perspectives et aux paysages, les occupations et utilisations du sol ci-dessous :

1 Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne seront autorisées que sous réserve que la construction ne concerne qu'une seule unité d'habitation destinée au chef d'exploitation agricole, en activité, qu'elle soit localisée à proximité immédiate du siège d'exploitation et que la présence de la maison principale de l'exploitant soit indispensable à proximité des installations agricoles.

2 Le changement d'affectation et l'extension mesurée de constructions existantes pour permettre l'implantation d'activités autorisées par le statut agricole (gîtes ruraux, chambres ou tables d'hôtes, etc...) dans la limite de la capacité des voies et réseaux existants.

3 Les installations classées directement liées et nécessaires à l'activité agricole,

4 Les extensions et restaurations des annexes et/ou dépendances lorsqu'elles sont liées à l'activité agricole

5 Les occupations et utilisations du sol liées aux ouvrages publics d'infrastructure ou d'intérêt collectif (voirie, eau, gaz, électricité, bassin d'orage...),

6 Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

7 La reconstruction à l'identique après sinistre.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 – ACCES

I - Accès :

- Terrains enclavés

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité d'une largeur de 4 mètres au moins et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

A défaut, son propriétaire doit produire une servitude de passage sur les fonds voisins selon les conditions fixées à l'article 682 du code Civil.

- Adaptation des accès à l'opération envisagée

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :

* La visibilité soit suffisante

* Les véhicules puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie.

- Accès sur les voies publiques

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

II - Voirie :

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou locaux assimilés (gîtes, chambres d'hôtes...) doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :

a) Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la collecte des eaux pluviales, dans une logique de développement durable (arrosage, nettoyage de voitures...).

Les réservoirs de collecte d'eau devront obligatoirement s'intégrer à l'environnement.

II - Electricité-téléphone :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un quartier ou hameau, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux marges de reculement éventuelles portées sur le plan.

Si aucune indication n'est portée sur le plan, le retrait exigé par rapport à l'axe des différentes voies de circulation est le suivant :

- * 100 m de l'axe de la RD 514
- * 25 m de l'axe des voies départementales 15 m de l'axe des autres voies.
- * 5 m de l'axe des autres chemins.

Cependant, peuvent être implantés dans les marges de recul, des bâtiments techniques agricoles s'ils s'intègrent à un ensemble de bâtiments agricoles préexistant et s'ils ne portent pas préjudice au bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure, constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général
- ni à l'extension mesurée d'une construction existante qui serait implantée à une distance moindre, dès lors que cette extension en réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'axe de la voie.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriété, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser et si elle n'entraîne pas d'arasement de haies de qualité : de qualité écologique (protection de la faune et de la flore), de qualité fonctionnelle : effet brise vent et de qualité paysagère (limite naturelle de secteurs urbanisés, intégration paysagère...)

Sinon, elle doit observer un retrait par rapport aux limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

L'extension limitée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriété.

Les dispositions du présent article ne sont applicables :

- * ni à la reconstruction à l'identique après sinistre
- * - ni aux équipements d'infrastructure,
- * - ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à 4 m.

Cette distance peut-être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à vis ne comportent pas de baies principales.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage, cette hauteur étant mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, murs-pignons, etc...

Les dispositions du présent article ne sont applicables :

- * ni à la reconstruction à l'identique après sinistre
- * - ni aux équipements d'infrastructure,
- * - ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Pour les constructions à usage technique et/ou agricole :

La hauteur de ce type de construction est limitée à 15m au faîtage sauf pour les installations à faible emprise au sol (ex : silos...).

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure, constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE A11- ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme :

"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."

A- ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

La réalisation de sous-sol est interdite.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés..) sont interdites.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

En façade, l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteintes au caractère des sites ou paysages naturels et urbains. Sont notamment interdits le blanc et les couleurs vives.

- Les bardages en bois sont autorisés.

- Les citernes ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les parcs de stationnement de véhicules de toutes sortes, visibles de l'espace public, devront être protégés du regard par une haie végétale d'une hauteur suffisante.

- La réutilisation de bâtiments anciens doit respecter le caractère du bâtiment existant.

- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins des détails (corniches, linteaux, etc...) doivent être respectés.

- Lors du projet d'aménagement, on veille à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

- Des adaptations peuvent, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets d'extension et de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'ils respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.

- L'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux doivent être respectés.

- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des villages et zones constructibles, des écrans végétaux doivent être impérativement plantés afin de masquer la construction. Des vues peuvent cependant être ménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.

B - CLOTURES

- Les clôtures situées à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Les murs en pierres apparentes seront conservés et restaurés. Leur hauteur maximale après restauration sera celle de l'ouvrage préexistant.

Les nouvelles clôtures sont obligatoirement composées de lisses normandes ou /et d'une haie (doublées ou non de grillage)

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les clôtures exclusivement en grillage, non doublées d'une haie vive.
- Les clôtures en PVC non ajourées

Sont autorisées :

- * Les clôtures, non pleine, en bois de qualité

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L .441-1 et R ; 441-1 et suivants de Code de l'urbanisme.

C - ADAPTATION AU SOL

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

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

D - PYLONES

L'implantation de pylône doit être étudiée de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

ARTICLE A12- STATIONNEMENT DES VEHICULES EN DEHORS DES VOIES PUBLIQUES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE A13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés

-Les espaces boisés classés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-16.

2- Espaces libres et plantations

1 Les haies bocagères existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2 Les talus, avec leur végétation, bordant les voies ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés (sauf nécessité de détruire imposée par des travaux de restructuration foncière).

5 Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétique et sonore) devront être entourées par une haie végétale formant écran.

4 Des effets de masques autour des bâtiments agricoles seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales. Les plantations seront réalisées au moyen d'arbres et arbustes d'essences locales

5 Les aires de stationnement ou les cours, tout en s'intégrant à leur environnement notamment par des plantations d'accompagnement, devront être réalisées de façon à ce qu'elles n'entraînent pas une trop grande imperméabilisation des sols. L'utilisation de bitume ou de tout autre matériau imperméable devra être limitée.

6 L'édification des clôtures est soumise à déclaration (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Rappel : Les haies sont plantées à au moins 0,50m de la limite séparative, les arbres à au moins 2 m. La bonne distance entre un arbre et une construction sera déterminée en tenant compte de sa taille moyenne à l'âge adulte (Elle sera au minimum de la moitié de cette hauteur).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE V : DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractéristiques générales

La zone N correspond aux espaces, sites et paysages de qualité ou remarquables à protéger de toute nouvelle occupation ou utilisation du sol qui serait de nature à compromettre leur intérêt esthétique, écologique ou paysager. L'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

Cette zone comporte 2 secteurs :

Un secteur Np (« p » comme protégé) qui correspond à une zone de protection renforcée des sites et des paysages. Elle couvre au titre des dispositions des articles L.146-6 et R 146-1 du code de l'urbanisme (loi littoral du 03/01/86) les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.

Un secteur Ns recouvrant la parcelle occupée par la station d'épuration située à l'est du HAMELET.

Un secteur de Zones Submersibles est reporté sur le plan de zonage et dont l'incidence réglementaire peut évoluer notamment en fonction des études spécifiques :

- interdit toute nouvelle construction sauf celles autorisées ci-après;
- autorise, avec des prescriptions et des recommandations visant à réduire leur vulnérabilité, les aménagements des constructions existantes, les extensions d'une emprise au sol inférieure à 20 m², les constructions annexes non destinées à l'hébergement, les constructions nécessitant la proximité de la mer, les constructions et équipements techniques.

* Toute information relative à cette zone est à consulter dans les annexes et auprès des services instructeurs.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N :

Sont interdits les occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article 2 et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 Les nouvelles constructions à usage d'habitation
- 2 Le camping, le caravanning et tout hébergement léger de loisirs.

3 Le stationnement des caravanes sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

4 Les installations et travaux divers, à l'exception de ceux définis à l'alinéa a) de l'article R. 442- du Code de l'Urbanisme.

5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

6 Les décharges

7 Les dépôts de toute nature

8 Les abris de fortunes, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,

9 Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

Est également interdit :

- La démolition ou la destruction de tout élément bâti ou ouvrage identifié comme élément remarquable sans l'autorisation du Conseil Municipal.

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

Sont admis sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère ou environnementale et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

En zone N,

1 L'aménagement et l'extension mesurée (+ 1/3 de la surface initiale) des bâtiments existants.

2 La construction d'une annexe non attenante à l'habitation principale à condition qu'elle soit édifiée sur la parcelle de la résidence principale et que sa superficie soit inférieure à 50 m².

3 le changement d'affectation des bâtiments anciens d'architecture traditionnelle, sous réserve que l'état du bâtiment et son intérêt architectural le justifient.

4 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

5 Les affouillements et exhaussements de sol liés aux extensions

6 Les aménagements légers nécessaires à l'activité de loisirs, de détente et de tourisme. (chemins de randonnée, balisage...).

En zone Np :

Sont admis sous conditions :

1 Les aménagements légers visés à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme (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...)

2 Les ouvrages, installations strictement liés et nécessaires aux activités maritimes ou bien à la défense contre la mer.

3 Les équipements publics ou d'intérêt général ainsi que les ouvrages et installations qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs.

En zone Ns :

* Les constructions et installations nécessaires à la station d'épuration sont seulement autorisées.

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'occupation actuelle de la zone sont également autorisés

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 – ACCES

1 Les constructions ou installations devront être desservies par des voies publiques ou privées ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères.

II - Voirie :

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Les voies et cheminements figurant dans le Plan Départemental de Randonnée sont à conserver ou doivent respecter les dispositions prévues à l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 9 Janvier 1985.

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou locaux assimilés (gîtes, chambres d'hôtes...) doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :

a) Eaux usées :

- Toute construction ou utilisation du sol autorisée à l'article 2 du présent règlement, doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées si elle figure dans le plan de zonage du schéma directeur d'assainissement.

Les constructions ou utilisations du sol installées en dehors du plan de zonage devront se conformer à la réglementation en vigueur sur l'assainissement non collectif et notamment au SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif)

b) Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la collecte des eaux pluviales, dans une logique de développement durable (arrosage, nettoyage de voitures...).

Les réservoirs de collecte d'eau devront obligatoirement s'intégrer à l'environnement.

III - Electricité- Téléphone :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou déjà réalisé dans un quartier ou hameau, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux marges de reculement éventuelles portées sur le plan.

Si aucune indication n'est portée sur le plan, le retrait minimum exigé par rapport à l'axe des routes départementales est 25m, 15 m pour les autres voies. .

Ces reculs ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de l'extension de bâtiments construits à l'alignement et si cette extension à l'alignement ne constitue pas une gêne pour la circulation.

De même, les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure, constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

En zone N et Ns :

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriété, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser et si elle n'entraîne pas d'arasement de haie de qualité écologique (protection de la faune et de la flore), de qualité fonctionnelle : effet brise vent et de qualité paysagère (limite naturelle de secteurs urbanisés, intégration paysagère...)

Sinon, elle doit observer un retrait par rapport aux limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. ($L > H/2$)

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

Non réglementée

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

En zone N :

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m² maximum.

ARTICLE N10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone N,

La hauteur de toute construction ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage, cette hauteur étant mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, murs-pignons, etc...

En ce qui concerne les annexes, leur hauteur est limitée à 4 m au faîtage.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure, constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE N11- ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme :

"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."

En zone N :

Dispositions particulières :

Les constructions doivent être aussi peu visibles que possible et dissimulées dans la végétation

Extension de bâtiments existants : les extensions devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux (harmonie des volumes, échelles des percements et associations de matériaux et de teintes)

Annexes : Les annexes présentent des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

Réhabilitation : Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant.

Adaptation au sol :

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

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Matériaux :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le Bessin. Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse.

Huisseries et Menuiseries : Le choix des coloris des menuiseries et huisseries ne devra pas créer de diversité profonde dans la coloration des menuiseries des habitations environnantes. Les teintes neutres (ex : gris clair, blanc) seront à privilégier. Les volets roulants seront admis lorsque le coffre sera installé à l'intérieur.

Toitures et couvertures :

- **Les toitures** doivent être obligatoirement constituées de matériaux locaux ne créant pas de diversité profonde dans l'aspect ou la coloration des toits de la commune.

Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaire sont interdites.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent pas nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction et de son environnement.

Les matériaux de couverture recommandés sont la tuile plate naturelle ou vieillie et l'ardoise.

L'emploi de zinc sera autorisé pour les toitures monopentes des annexes à condition que la pente ne soit pas visible de l'espace public.

- **Les combles et toitures** doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les volumes de la construction principale seront couverts par une toiture à deux versants, de pentes comprises entre 40° et 60°.

Dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension de constructions existantes, les pentes pourront être réduites. Les bâtiments annexes pourront avoir des pentes réduites ou un seul versant.

Fenêtres de toit :

- **Les châssis de toit** devront être totalement encastrés dans la toiture ; leur longueur et leur largeur seront respectivement d'1,20 m et de 0,80 m au maximum. Les châssis de toit devront respecter l'alignement vertical des fenêtres des façades.

- Les lucarnes, à bâtière ou à capucine, seront plus hautes que larges.

Clôtures : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures de qualité avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les murs existants en pierres apparentes seront conservés et restaurés. Leur hauteur maximale après restauration sera celle de l'ouvrage préexistant.

Sont interdits :

Pour les clôtures, en façade :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
- les murs de parpaings, non destinés à rester apparents ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les clôtures utilisant des matériaux métalliques non décoratifs tels que tubes ou plaques de tôles et les clôtures de fortune (palissades de planche...)
- * Les clôtures en PVC non ajourées en limite de voie publique
- * Les brises vents en film plastique ou en plastique dur (ex : bâches, tisse plastique ...)

Pour les clôtures, en limites séparatives :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, d'une hauteur supérieure à 0,50m en limite séparative de propriété. Ces panneaux pourront être surmontés d'un grillage doublé d'une haie (hauteur maximale 2 m)
- Les palissades de fortune en tôle, bois.

<p>-L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L .441-1 et R ; 441-1 et suivants de Code de l'urbanisme.</p>
--

Les pylones :

L'implantation de pylône doit être étudiée de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

ARTICLE N12- STATIONNEMENT DES VEHICULES EN DEHORS DES VOIES PUBLIQUES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE N13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-16.

2- Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Les talus, avec leur végétation, bordant les voies ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés (sauf nécessité de détruire imposée par des travaux de restructuration foncière).
 - Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'accompagnement.
-
- Les aires de stationnement ou les cours, tout en s'intégrant à leur environnement notamment par des plantations d'accompagnement, devront être réalisées de façon à ce qu'elles n'entraînent pas une trop grande imperméabilisation des sols. L'utilisation de bitume ou de tout autre matériau imperméable devra être limitée.
- Les plantations seront réalisées au moyen d'arbres et arbustes d'essences locales

Rappel : Les haies sont plantées à au moins 0,50m de la limite séparative, les arbres à au moins 2 m. La bonne distance entre un arbre et une construction sera déterminée en tenant compte de sa taille moyenne à l'âge adulte (Elle sera au minimum de la moitié de cette hauteur).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE 1N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 N

Caractéristiques générales

La zone 1 N est une zone de protection des sites et des paysages. Elle correspond aux hameaux ou écarts situés dans l'espace agricole.

Toute urbanisation nouvelle en est exclue sauf la construction d'annexe sous condition et l'extension mesurée des constructions existantes (ex : vérandas, extension du corps principal de l'habitation...).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 Les constructions, installations dépôts et établissements de toute nature.
- 2 Le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 3 l'implantation des maisons mobiles en dehors des terrains aménagés à cet effet.
- 4 Les affouillements et exhaussements du sol.
- 5 Les exploitations de carrières.
- 6 Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés.
- 7 La démolition ou la destruction de tout élément bâti ou ouvrage identifié comme élément remarquable sans l'autorisation du Conseil Municipal.

ARTICLE 1 N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 L'aménagement et le changement d'affectation et de destination des bâtiments existants sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère du paysage.

2 Les extensions mesurées (+1/3 de la surface initiale) des constructions existantes sous réserve de respecter leur aspect général préexistant et d'une bonne intégration dans le site environnant.

3 Les annexes non contiguës aux constructions existantes sous réserve qu'elles soient édifiées sur la parcelle de la construction principale, que leur surface n'excède pas 50 m² et d'une bonne intégration dans le site environnant.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 N3 – ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Le permis de construire sera refusé si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les moyens d'approche du matériel de lutte contre l'incendie et le fonctionnement général de la circulation (débouchés dangereux...).

ARTICLE 1 N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert normalement une alimentation en eau potable, doit être alimentée soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

2- Assainissement

a) Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction nouvelle sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence de réseau les eaux et matières usées devront être dirigées vers des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux dispositions des réglementations sanitaires en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

3- Autres réseaux

- Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés, à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

ARTICLE 1 N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1 N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les extensions devront respecter l'alignement des constructions existantes.

Les annexes seront implantées au minimum à 4 m de l'alignement.

ARTICLE 1 N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative elles devront observer un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE 1 N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1 N9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1 N10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ne peut excéder 6 m à l'égout de la toiture et 11 m au faîtage, cette hauteur étant mesurée par rapport au point le plus bas des constructions à partir du sol existant avant travaux.

En ce qui concerne les annexes, la hauteur maximale de celles-ci ne doit pas excéder 4m au total. La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 2,50m.

Au-dessus de ces limites seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, murs, pignons etc...

ARTICLE 1 N11- ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme :

"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

Extension de bâtiments existants : les extensions devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux (harmonie des volumes, échelles des percements et associations de matériaux et de teintes)

Annexes : Les annexes présentent des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

A -L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L .441-1 et R ; 441-1 et suivants de Code de l'urbanisme.

VOIES PUBLIQUES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1 N13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Sans objet

2 -Obligations de Planter

D'une manière générale, le caractère bocager devra être sauvegardé. Les talus, avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, devraient être préservés.

Les aires de stationnement ou les cours, tout en s'intégrant à leur environnement notamment par des plantations d'accompagnement, devront être réalisées de façon à ce qu'elles n'entraînent pas une trop grande imperméabilisation des sols. L'utilisation de bitume ou de tout autre matériau imperméable devra être limitée.

ARTICLE 1 N14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ANNEXES

LES ESPACES BOISES CLASSES

(Articles L.130-1 et suivants et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme)

I - APPLICATION DU CLASSEMENT :

○ LES PLU PEUVENT CLASSER COMME ESPACES BOISES ... :

↳ ... les **BOIS, FORETS, PARCS A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER**, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

↳ ... des **ARBRES ISOLEES, DES HAIES ET RESEAUX DE HAIES, DES PLANTATIONS D'ALIGNEMENTS.**

(C. urb., art.L. 130-1, al. 1^{er} complété par la loi «Paysage» n° 93-24, 8 janv. 1993, art. 3, IV)

○ CRITERES POUR LE CLASSEMENT :

↳ **LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISE N'EST PAS SUBORDONNE A LA VALEUR DU BOISEMENT EXISTANT.**

◆ La qualité médiocre des arbres situés sur une parcelle déjà partiellement urbanisée ne fait pas obstacle au classement.

◆ De la même manière, est jugée légale une mesure de classement qui concerne une propriété située dans une zone naturelle non constructible faisant partie d'un important massif boisé alors même que des aménagements routiers situés à proximité provoquent une humidité peu propice à une exploitation forestière normale.

↳ **LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISE N'EST PAS SUBORDONNE NON PLUS A L'EXISTENCE PREALABLE D'UN BOISEMENT.**

□ des terrains totalement dépourvus de boisement peuvent être classés.

◆ des terrains dont les boisements auraient été détruits du fait d'incendies ou de tempêtes.

◆ des terrains n'ayant jamais fait l'objet de boisement : les auteurs d'un PLU pouvant, pour des motifs d'urbanisme, prévoir la modification des modalités existantes d'utilisation du sol.

○ MOTIFS JUSTIFIANT LE CLASSEMENT :

↳ **TOUT MOTIF D'URBANISME :**

- ♦ Participation à la qualité paysagère d'un site en créant des cloisonnements, en ouvrant des perspectives, en accompagnant des cheminements ;
- ♦ Préservation de la qualité des eaux par le rôle auto-épurateur des haies et anti-érosif des talus ;
- ♦ Délimitation des espaces urbanisés en créant des limites franches permettant une bonne intégration paysagère ;
- ♦ Réalisation d'une «coulée verte» entre deux zones urbanisées ;
- ♦ Protection contre les nuisances sonores provenant d'infrastructures routières par ex. ;

II - EFFETS DU CLASSEMENT

Le classement des espaces boisés a pour effets :

- ❶ **DE SOUMETTRE A AUTORISATION PREALABLE TOUTE COUPE OU ABATTAGE D'ARBRES;**
- ❷ **D'INTERDIRE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION OU TOUT MODE D'OCCUPATION DU SOL DE NATURE A COMPROMETTRE LA CONSERVATION, LA PROTECTION OU LA CREATION DES BOISEMENTS ;**
- ❸ **D'ENTRAINER LE REJET DE PLEIN DROIT DE TOUTE DEMANDE D'AUTORISATION DE DEFRIQUEMENT ;**

○ NOTION DE COUPE D'ARBRES - DISTINCTION COUPE ET DEFRIQUEMENT :

La **coupe** est une opération visant à améliorer ou régénérer un peuplement forestier. Elle obéit à certaines règles techniques et elle est soumise à certaines obligations réglementaires prévues à la fois par le Code forestier et le Code de l'urbanisme.

Une coupe, bien conduite, et de quelque nature qu'elle soit, assure le maintien de l'état boisé, parfois au travers d'une régénération naturelle ou d'une plantation.

En revanche, le **défrichage met fin à la destination forestière d'un sol.**

Le Code forestier prévoit l'ensemble des procédures de contrôle du défrichage amenant soit à une autorisation, soit à un refus.

Le fait pour un propriétaire de parcelles boisées de procéder à la coupe de bois de chauffage ne nécessite donc pas l'obtention d'une autorisation de défrichage. Qui plus est, plusieurs types de coupe peuvent entrer dans l'une ou l'autre des catégories, prévues par un arrêté préfectoral, dispensant le propriétaire de toute demande.

Il est donc conseillé aux propriétaires d'espaces boisés de prendre contact avec la direction de l'agriculture et de la forêt du département de situation de leurs parcelles afin de connaître la réglementation et les procédures à respecter

❶ PRINCIPE D'AUTORISATION PREALABLE DES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à **autorisation préalable** dans les espaces boisés classés (C. urb., art. L. 130-1, al. 5 partiel) (C. urb., art. R. 130-1, al. 1^{er}).

↳ L'autorisation n'est pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions de l'article L. 111-1 du Code forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code forestier ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

↳ Exemples :

- Les coupes d'éclaircies des futaies régulières prélevant 1/3 du volume existant sur pied au maximum ;
- Les coupes rases de peupleraies, sous réserve de reboisement à l'identique dans un délai de 5 ans ;
- Les coupes définitives de résineux sous réserves de reboisement à l'identique dans les 5 ans ;
- Les coupes rases de taillis simple respectant les souches ;
- Les coupes rases de taillis sous futaie prélevant moins de 40 % du volume des réserves existantes ;
- Les coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres (arbres morts, malades ou parasités).

❷ INTERDICTION DE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION :

○ **PRINCIPE** : Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (C. urb., art. L. 130-1, al. 2).

↳ Sont considérées comme incompatibles avec le classement en espaces boisés :

- Les opérations qui conduisent à remettre en cause les boisements, ne serait-ce que de manière accessoire. *Ex : Ainsi, l'autorisation de restaurer une ruine peut-elle être refusée compte tenu de l'aménagement des accès et des stationnements qui doivent l'accompagner et qui impliquent des déboisements ;*

- Certaines opérations qui, bien que ne nécessitant pas une autorisation de coupe et d'abattage, sont de nature à en **compromettre la conservation, la protection ou la création.** (*Ex : C'est le cas de la construction sur un terrain classé espace boisé, d'une maison d'habitation, d'une rampe d'accès de 93 m à un parking public, d'un terrain de camping, d'une piscine couverte, du parc de stationnement d'un bâtiment autorisé ou de ses voies d'accès.*)

↳ En revanche, sont considérées comme compatibles :

- Les constructions qu'implique la vocation forestière de l'espace boisé : bâtiments affectés à la lutte contre l'incendie, abris forestiers, etc.

⊗ **INTERDICTION DES DEFRICHEMENTS :**

○ DEFINITION DU DEFRICHEMENT :

Le défrichement est défini comme « **une opération ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière** » à la différence de la coupe et de l'abattage d'arbres qui sont des actes de gestion et d'exploitation normale des boisements.

Sont assimilées à un défrichement les **opérations volontaires ayant pour conséquence d'entraîner à terme la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière**, sauf si elles sont entreprises en application d'une servitude d'utilité publique (*C. for., art. L. 311-1 partiel*)

Le **défrichement** peut être **direct** : dessouchage, terrassement... ou **indirect** : occupation du sol incompatible au maintien de l'écosystème forestier : camping, pâturage de forêt, etc...

↳ Rejet de plein droit :

Le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier. Cet rejet est constaté par arrêté du préfet. (*C. urb., art. L. 130-1, al. 3*) (*C. urb., art. R. 130-7, al. 1^{er}*).

↳ Coupe d'arbres assimilée à un défrichement :

Ex : Doit être assimilée à un défrichement au sens de l'article L. 311-1 du Code forestier et doit donc être rejetée une demande d'autorisation de coupe d'arbres situés sur des parcelles de bois classées par un POS portant sur une surface de 24 hectares et dont le périmètre reproduit celui d'un parcours de golf projeté par le pétitionnaire, dès lors que la coupe est de nature à menacer la destination forestière des parcelles : (CE, 11 mai 1994, SCI du golf de Poligny, Min. Agr.).

↳ Dérogations pour l'exploitation de certains produits minéraux importants :

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un POS rendu public ou approuvé avant le **10 juillet 1973** ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement (C. urb., art.L. 130-1, al. 4).

Dans ce cas, la demande de défrichement est instruite dans les formes et délais prescrits par le Code forestier sous réserve des dispositions suivantes :

a) elle doit être accompagnée d'une étude d'impact, ainsi que de l'engagement du pétitionnaire de réaménager le site selon les prescriptions dont l'autorisation d'exploitation de carrière sera assortie si elle est accordée ;

b) elle est soumise pour avis au directeur régional de l'industrie et de la recherche (DRIRE) en ce qui concerne l'intérêt de l'exploitation du gisement pour l'économie nationale ou régionale et à la DIREN en ce qui concerne les conséquences de l'exploitation pour l'environnement.

Si la mise en exploitation d'un gisement de produits minéraux dans un espace boisé classé ne nécessite pas l'autorisation de défrichement au titre de la législation forestière, mais est subordonnée à une autorisation de coupe et abattage, cette autorisation ne peut être accordée que si la procédure définie au deuxième alinéa ci-dessus, a été respectée.

(C. urb., art. R. 130-7, al. 2 et 3).

EMPLACEMENTS RESERVES

(Article L. 123-1 al. 8 du code de l'urbanisme)

○ **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts** sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés est reportée en légende des documents graphiques et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou du service public qui en demande l'inscription au PLU.

○ **Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1 al. 8 et R.123-11 d) du code de l'urbanisme.**

- Toute construction y est interdite,

- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.423-1 du code de l'urbanisme.

- Le propriétaire d'un terrain inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

. conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;

. mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain dans un délai de un an (art. L. 230-3 du C.U)