DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Commune de Bacilly

Plan Local d'Urbanisme

❹ Règlement

REÇU LE
27 FEV. 2012
SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

DOSSIER D'APPROBATION	
Elaboration d'un Plan Local d'Urbanisme	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du : 15 SEP. 2011 JP DEBON MAIRIE DE BACILLY 50530

PLANIS
Aménagement • Environnement • Urbanisme

210 Rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 63 52
Fax 02 33 75 62 47

SOMMAIRE

1 : Dispositions générales 2

1 – Champ d'application du Plan Local d'Urbanisme 2

2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols 2

3 – Patrimoine archéologique 3

4 – Cession gratuite de terrain 3

5 – Ouvrages spécifiques 4

6 – Equipements publics d'intérêt général ou collectif 4

7 – Division du territoire en zones 4

8 – Secteurs soumis à risque d'inondation 6

9 – Droit de Préemption Urbain 6

2 : Dispositions particulieres relatives aux différentes zones 7

Zone Agricole dite « A » 7

Zone Naturelle dite « N» 12

Zone Urbaine dite « U » 19

Zone A Urbaniser à court ou moyen terme dite «1AU » 25

Zone A Urbaniser à plus long terme dite « 2AU » 30

3 : Annexe : Territoires humides 33

1 : DISPOSITIONS GENERALES

1 – Champ d'application du Plan Local d'Urbanisme

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Bacilly.

2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols

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

- **Article R. 111-2 : Salubrité et sécurité publique**

  Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **Article 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.

- **Article R .111-15 : Respect des préoccupations d'environnement**

  Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

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

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

- **les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol définies en annexe,
- **les périmètres sensibles** délimités en application des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (mise en œuvre par le département d'une politique de protection et de gestion des espaces naturels sensibles),
- **les zones d'aménagement différé**, délimitées en application des articles L.212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- **toute règle ou disposition découlant de législations ou règlementations particulières** notamment Code Civil, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, Code Général des Collectivités Territoriales, Code de la Construction et de l'Habitation, etc.

- **les dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau »** et ses décrets d'application,
- **les règles d'urbanisme des lotissements** y compris celles dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation ont été décidées conformément aux dispositions de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme.

3 – Patrimoine archéologique

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

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

D'autre part, dans le cadre des procédures d'urbanisme :

- La loi n° 2001.44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application (décret n°2002.89 du 16 janvier 2002) ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme.
  Devront être examinés, quelle que soit leur localisation, **les projets de lotissement, les Z.A.C., les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur des immeubles protégés au titre des monuments historiques**.
  Ces différents dossiers **devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Régionale des Affaires Culturelles** (Service Régional de l'Archéologie). Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques.
- L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme stipule que : « 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 ».

4 – Cession gratuite de terrain

En vertu de l'article R.332-15 du Code de l'Urbanisme, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger une cession gratuite de terrain sous certaines conditions.

« L'autorité qui délivre le permis de construire ou le permis d'aménager portant sur un lotissement ne peut exiger la cession gratuite de terrains qu'en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création des voies publiques, et à la condition que les surfaces cédées ne représentent pas plus de 10% de la surface du terrain faisant l'objet de la demande.

Toutefois, cette possibilité de cession gratuite est exclue lorsque le permis de construire concerne un bâtiment agricole autre qu'un bâtiment d'habitation. (...) ».

5 – Ouvrages spécifiques

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, supports pour haut-débit, abri pour transport collectif, etc.), nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif,
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, etc. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

6 – Equipements publics d'intérêt général ou collectif

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics d'intérêt général ou collectif tels que château d'eau, station d'épuration,...

7 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les éléments paysagers à protéger, ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

Il comprend 4 types de zones principales :

- **Les zones urbaines dites « zones U »**

  Les zones urbaines correspondent aux secteurs de la commune qui sont déjà urbanisés et aux secteurs où l'urbanisation sera admise car les équipements publics existants (eau potable, assainissement, voirie...) ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions (sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble).

  La destination principale de la zone U est l'habitat, mais elle peut permettre également d'accueillir des commerces, services, activités compatibles avec les logements.

  Elles comprennent les sous-secteurs suivants :

  - ✓ Uc : Zone urbanisée dense et centrale, correspondant au centre ancien composé de bâti traditionnel
  - ✓ Ue : Secteur urbain d'extension, à densité moyenne et accueillant principalement des pavillons

- **Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

  Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs de la commune qui ont actuellement un caractère naturel ou agricole, peu ou pas bâtis, et destinés à être ouverts à l'urbanisation.

  On distingue les *zones 1AU* (à urbaniser à court terme), des *zones 2AU* (à urbaniser à long terme) en fonction notamment de l'état de leur desserte par les réseaux.

  ✓ **Zone 1AU** : La desserte en équipements (eau potable, voirie, électricité, voire assainissement collectif) à la périphérie immédiate de la zone existe et présente une capacité suffisante. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et conformément aux orientations d'aménagement définies.

  ✓ **ZONE 2AU :** La zone 2AU s'apparente à une réserve foncière. Son ouverture à l'urbanisation, à plus long terme, est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.

- **Les zones agricoles dites « zones A »**

  Les zones agricoles correspondent à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif (dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone).

  Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont :

  • les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation, etc.)

  • les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation,

  • les bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangar, garage, coopérative agricole, etc.).

  Un secteur indicé « Ab » a été défini dans le but de limiter l'impact des bâtiments agricoles dans les secteurs offrant des points de vue remarquables sur la baie du Mont Saint Michel.

- **Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

  Les zones naturelles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit :

  - de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,

  - de l'existence d'une exploitation forestière,

  - de leur caractère d'espaces naturels.

  Les zones « N » comprennent également des secteurs bâtis hors du bourg correspondant à de petits hameaux ou des villages.

  Compte tenu de la nature très variée des secteurs présents au sein de la zone naturelle, plusieurs sous-secteurs ont été définis :

  ✓ Np : Zone à fort enjeu protégée en raison de la haute qualité répertoriée des milieux (zone Natura 2000)

  ✓ Na : Secteur dans lequel les changements de destination, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les réalisations d'annexes sont autorisées mais pas les constructions nouvelles. Il s'agit généralement de petits hameaux existants qui n'ont pas vocation à être développés.

- ✓ Nh : Zone de taille et de capacité d'accueil limitées, correspondant à généralement à des hameaux structurés, dans laquelle les constructions neuves sont autorisées à condition notamment qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des milieux naturels ni à l'activité agricole.
- ✓ Nx : Secteurs marqués par la présence d'activités économiques, dont un sous-secteur Nxf correspondant à un ferrailleur.
- ✓ Nl : Secteur à vocation de loisirs et de tourisme dans lequel seules les constructions liées à ces activités sont autorisées.
- ✓ Ns : Secteur destiné à la station d'épuration.

8 – Secteurs soumis à risque d'inondation

Au regard de l'atlas régional des zones inondables de la DREAL de Basse-Normandie, le territoire communal est soumis à un risque d'inondation par débordement du Lerre et du Vergon ainsi que leurs affluents.
Toutes occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver ce risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin, dans la zone inondable reportée au document graphique, sont interdits :

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

La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations.

9 – Droit de Préemption Urbain

La commune de Bacilly instaure le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) sur l'ensemble des zones urbaines (Uc, Ue) et à urbaniser (1AU et 2AU) du territoire communal.

2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX DIFFERENTES ZONES

Zone Agricole dite « A »

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

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

Sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules, dépôts de ferrailles
- Les parcs d'attraction, terrains de jeux et de sport ouverts au public
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- les parcs résidentiels de loisirs
- Le camping ainsi que le stationnement des caravanes, camping-cars hors terrains aménagés
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres[1] ainsi que toutes les installations nécessaires à leur implantation

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations, ainsi que les travaux de restauration, d'extension ou de changement de destination, sous réserve qu'elles soient nécessaires :
  - aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles[2],
  - aux services publics d'intérêt général ou collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.

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

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible.

---

[1] *Pour la détermination de ce seuil, la hauteur à prendre en compte est celle de l'ouvrage comprenant le mât et la nacelle, à l'exclusion de l'encombrement des pâles (article L.421-1-1 du CU).*

[2] *Sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.*

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

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

L'alimentation individuelle pourra être autorisée en complément du réseau d'eau potable à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre toute pollution accidentelle puissent être considérées comme assurées.

Assainissement eaux usées :

- Eaux usées

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

- Eaux pluviales

  Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

  - dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe,
  - dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

  En outre, le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de 30 mètres par rapport à l'emprise des routes départementales et communales.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celle-ci.

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

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

Les nouvelles constructions, y compris les annexes, seront implantées à une distance minimale de cinq mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne dépassera pas 4,5 mètres à l'égout de la toiture et 8,5 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

Pour les bâtiments professionnels, la hauteur ne devra pas excéder 8,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées,...) ou des ouvrages spécifiques (silo, antenne,...).

Dans le secteur « Ab » :

La hauteur maximale des nouvelles constructions, y compris les ouvrages techniques de faibles emprises ou spécifiques, ne devra pas dépasser celles des bâtiments déjà existants.

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

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

Toute construction, y compris les annexes telles que garages, abris divers, remises, ... réalisée avec des moyens de fortune, est interdite.

Des dérogations au présent règlement pourront être données par l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme dans le cas de formes architecturales nouvelles ou de constructions mobilisant les énergies renouvelables, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et d'absence de gêne pour le voisinage.

Aspect :

L'aspect des constructions et installations devra aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage, et le cas échéant, être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien existant.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques,... , devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'un bardage, quelle que soit la destination du bâtiment.

Les couleurs vives, ainsi que le blanc sont proscrits pour les façades et pignons.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitat, à l'exclusion du secteur « Ab » :

Les couleurs des façades devront avoir une tonalité neutre et respecter une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région : ton pierre, toute déclinaison de ocre-beige à ocre-jaune.

Pour la restauration de bâtiments anciens traditionnels et les constructions en « Ab » :
La pierre de pays constituera le matériau dominant. La pierre éventuellement démontée devra être réutilisée en priorité pour les façades visibles de la rue. A défaut, le bois est préconisé ou l'emploi de matériaux recouverts d'un enduit qui devra être en harmonie avec les constructions proches.

Toitures :

Les toitures des constructions devront s'harmoniser dans le paysage et avec les constructions proches.

Toute utilisation de matériau hétéroclite ou pouvant présenter un aspect éblouissant, y compris pour les annexes, est interdite.

Clôtures :

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le bâti et le paysage

Sont interdits :

- Les panneaux de béton ou bois préfabriqués, plein ou évidés ;
- Les grillages de plus de 1 mètre de haut non doublés d'une haie composée d'essences locales [3]
- Les murs de plus de 0,8 mètre de haut. Pour ces derniers, les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents (parpaing,...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

Exceptionnellement, et sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage, les grillages de plus 1 mètre de haut non doublés d'une haie, ainsi que des murs ou des clôtures pleines de hauteurs supérieures à celles précédemment indiquées pourront être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités techniques (soutènement,...) ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou à l'activité des constructions édifiées.

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

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

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

Les plantations existantes ainsi que les talus et leur végétation doivent être maintenus ou remplacés par des éléments paysagers composés d'essences locales, en particulier ceux :

- repérés au plan de zonage en vertu de l'article L.123.1-7 (sauf accès existant ou à créer ou nécessité imposée dans le cadre d'une procédure de restructuration foncière),
- présents aux limites séparatives.

Des rideaux d'arbres ou des haies, composés d'essences locales, devront masquer les stockages extérieurs des activités économiques, ainsi que les constructions situées en secteur « Ab ».

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

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

Zone Naturelle dite « N»

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

En zone N stricte, correspondant notamment aux espaces humides proches des cours d'eau ainsi qu'aux secteurs en co-visibilité avec le Mont St Michel, est interdit tout nouveau projet d'habitation.

En outre, un secteur « Np » a été défini, de fort enjeu de protection au regard de la haute qualité répertoriée des milieux (zone Natura 2000).

La zone naturelle intègre également des secteurs bâtis correspondant à de petits hameaux ou des villages, qui n'ont pas vocation à être fortement développés. Parmi ces derniers, le P.L.U. distingue :

- ✓ Des secteurs « Na », dans lesquels les changements de destination, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les réalisations d'annexes sont autorisées ; mais pas les constructions nouvelles ;
- ✓ Des secteurs « Nh » : correspondant à des hameaux dans lesquels les constructions neuves sont autorisées à condition notamment qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des milieux naturels ni à l'activité agricole ;
- ✓ Des secteurs « Nx », occupés par des activités économiques, avec un sous-secteur « Nxf » correspondant à un ferrailleur ;
- ✓ Un secteur « Nl » , à vocation de loisirs - tourisme dans lequel seules les constructions liées à ces activités sont autorisées ;
- ✓ Une zone « Ns », spécifiée pour la station d'épuration.

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

Sont interdits :

Quels que soient les secteurs (« N », « Np », « Na », « Nh », « Nx », « Nxf », « Nl », « Ns »)

- Les carrières
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles en dehors des possibilités précisées à l'article N-2
- L'implantation de nouveaux sièges et bâtiments d'exploitations agricoles
- Les campings, parcs résidentiels de loisirs, en dehors des possibilités précisées à l'article N-2
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres[4] ainsi que toutes les installations nécessaires à leur implantation

A l'exclusion du secteur « Nh » :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation

En secteur « N » :

- Pour des projets d'habitation : l'extension, le changement de destination, la restauration des constructions existantes, les constructions annexes accolées ou non, ainsi que les piscines.

De plus, en secteurs « Np » :

- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées
- Le stationnement isolé de plus de 3 mois, le garage collectif de caravanes, camping-cars ou bateaux

---

[4] *Pour la détermination de ce seuil, la hauteur à prendre en compte est celle de l'ouvrage comprenant le mât et la nacelle, à l'exclusion de l'encombrement des pâles (article L.421-1-1 du CU).*

Dans la zone inondable reportée au document graphique sont interdits :

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

Dans les espaces humides identifiés notamment par la DREAL (cf. annexes) sont interdits :

- Tout affouillement, exhaussement, ou remblai ;
- Toute construction nouvelle à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles préservent le caractère ainsi que les fonctionnalités de la zone humide.

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

Sont autorisés pour l'ensemble de la zone (« N », « Np », « Na », « Nh », « Nx », « Nxf », « Nl », « Ns »)

- Les constructions et installations qui sont nécessaires :
  - aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - à l'entretien ou à la valorisation du site,

  sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale du secteur.

Sont autorisés à l'exclusion des secteurs « Np», « Ns » et « N » :

- Le garage collectif de caravanes, de camping-cars, ou de bateaux, sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments existants
- Le stationnement isolé de caravanes ou camping-cars de plus de trois mois sous réserve :
  - de se situer dans des remises ou bâtiments existants,
  - ou dans le cas d'un projet de construction ou de rénovation sur le terrain concerné, à la condition de ne pas dépasser une durée d'utilisation à titre de résidence temporaire ou principale de plus de 1 an.
- Les abris d'animaux non liés à l'activité professionnelle agricole, sous réserve :
  - d'être sans risque pour la sécurité ou la salubrité publique,
  - du respect des marges sanitaires,
  - d'être compatible avec la tranquillité du voisinage,
  - d'une bonne intégration paysagère et dans l'environnement,
  - d'obtenir une autorisation après déclaration préalable.

Sont autorisés en secteurs « Na » et « Nh » :

- L'extension mesurée, le changement de destination, la restauration des constructions existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole[5], d'être compatible avec la tranquillité du voisinage et d'une bonne intégration paysagère.
- Les constructions annexes accolées ou non, ainsi que les piscines, sous réserve que leur emprise se situe dans un rayon maximal de 20 mètres de l'habitation principale, de ne pas porter atteinte à l'activité agricole[5] et d'une bonne intégration paysagère.

---

[5] *Pour les constructions situées à moins de 100 mètres d'un siège d'exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans, une extension d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole en activité.*

Sont autorisés en secteur « Nh » :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.
- La construction ou l'extension mesurée de bâtiments d'activités professionnels sans risque pour la sécurité et la salubrité publique, lorsque leur implantation est compatible avec la proximité de l'habitat, la tranquillité du voisinage, et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Sont autorisés en secteur « Nx » :
Sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et dans l'environnement :

- Les constructions nouvelles à usage d'industrie, d'artisanat, de commerce, de bureau
- L'extension mesurée, le changement de destination des bâtiments existants en conservant leur vocation économique
- Les constructions d'annexes accolées ou non, ainsi que les dépôts ou abris, en lien avec les bâtiments d'activités
- Les aires de stationnement nécessaires à l'activité

Sont autorisés en secteurs « Nxf » :

- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles sous réserve d'être liés à l'activité professionnelle existante ainsi que d'une bonne intégration dans l'environnement et le paysage

Sont autorisés en secteur « Nl » :

- Les aires de stationnement, les aires de jeux et de sports, à condition d'être ouverts au public
- La construction et l'extension de bâtiments sanitaires, d'accueil, ou d'activités de type commerces ou bureaux, sous réserve d'être en lien avec la destination de loisirs et de tourisme de la zone et d'une bonne intégration paysagère
- L'aménagement de camping, caravaning.

Dans la zone inondable reportée au document graphique (1/5000ème) :

La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations.

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

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible.

La création de nouvel accès sur la RD.911. au niveau du « carrefour du Fougeray » est en particulier interdite.

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

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

L'alimentation individuelle pourra être autorisée en complément du réseau d'eau potable à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre toute pollution accidentelle puissent être considérées comme assurées.

Assainissement :

- Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et stipulées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Le branchement au réseau collectif sera obligatoire dès la réalisation ou l'extension de celui-ci dans un délai de 24 mois.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits (notamment par une activité économique) ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement, conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

En outre, le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie des parcelles non desservies par l'assainissement collectif devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'installations individuelles conformes aux normes en vigueur et stipulées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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

Les nouvelles constructions, ainsi que leurs annexes, devront être implantées :

- à l'alignement de fait[6], lorsqu'il existe,
- à défaut d'alignement existant,
  - à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'emprise de la RD.911 et de la RD.41 (c'est-à-dire accotement, fossé, talus compris).
  - selon un retrait minimal de 10 mètres par rapport à l'emprise des autres voies (c'est-à-dire accotement, fossé, talus compris).

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celle-ci.

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

[6] *Est considéré comme « alignement de fait » le retrait prépondérant constaté de l'implantation des façades sur rue par rapport à la voie.*

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

Les nouvelles constructions seront implantées à une distance minimale de cinq mètres des limites séparatives.

Les abris de jardins de moins de 20 m² et d'une hauteur inférieure à 2,5 m au faîtage pourront être implantés à des distances inférieures jusqu'en limite de propriété.

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

L'emprise des constructions annexes, ainsi que des piscines, devra se situer dans un rayon maximal de 20 mètres de l'habitation principale.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 20% de la surface de la parcelle (cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U).
Dans toute la zone Naturelle (« N », « Np », « Na », « Nh », « Nx », « Nxf », « Nl », « Ns »), les extensions ne devront pas dépasser 30% de la S.H.O.N.[7] du bâtiment initialement construit.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne dépassera pas 4,5 mètres à l'égout de la toiture et 8,5 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

Pour les bâtiments professionnels, la hauteur ne devra pas excéder 8,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées,...) ou des ouvrages spécifiques.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant les hauteurs ci-dessus admises pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de ces hauteurs, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

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

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

Toute construction, y compris les annexes telles que garages, abris divers, remises, ... réalisée avec des moyens de fortune, est interdite.

---

[7] *S.H.O.N. : Surface Hors Œuvre Nette = surface de plancher de la construction moins les combles non aménageables, les sous-sols d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre, les caves sans ouverture sur l'extérieur, les balcons et garages.*

Des dérogations au présent règlement pourront être données par l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme dans le cas de formes architecturales nouvelles ou de constructions mobilisant les énergies renouvelables, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et d'absence de gêne pour le voisinage.

Aspect :

L'aspect des constructions, y compris leurs annexes, ainsi que des différentes installations, devra aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage, et le cas échéant, être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien existant.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques,... , devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'un bardage, quelle que soit la destination du bâtiment.

Les couleurs vives, ainsi que le blanc sont proscrits pour les façades et pignons.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitat :

Les couleurs des façades devront avoir une tonalité neutre et respecter une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région : ton pierre, toute déclinaison de ocre-beige à ocre-jaune.

Pour la restauration de bâtiments anciens traditionnels :

La pierre de pays constituera le matériau dominant. La pierre éventuellement démontée devra être réutilisée en priorité pour les façades visibles de la rue. A défaut, le bois est préconisé ou l'emploi de matériaux recouverts d'un enduit qui devra être en harmonie avec les constructions proches.

En secteur « Nx » :

Les bâtiments, tant dans leurs volumes que leurs teintes, devront s'insérer de manière harmonieuse dans le paysage.

Toitures :

Les toitures des constructions devront s'harmoniser dans le paysage et avec les constructions proches.

Toute utilisation de matériau hétéroclite ou pouvant présenter un aspect éblouissant, y compris pour les annexes, est interdite.

Les pentes des toits devront s'inspirer de l'architecture traditionnelle : elles devront présenter, pour les toitures principales des bâtiments à usage d'habitation, 2 versants de même pente comprise entre 40° et 50°.

Clôtures :

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le bâti et le paysage.
Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, d'une hauteur de plus de 50 cm
- Les grillages de plus de 1 mètre de haut non doublés d'une haie composée d'essences locales [8]
- Les murs de plus de 80 cm de haut. Pour ces derniers, les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents (parpaing,...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

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

Exceptionnellement, et sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage, les grillages de plus 1 mètre de haut non doublés d'une haie, ainsi que des murs ou des clôtures pleines de hauteurs supérieures à celles précédemment indiquées pourront être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités techniques (soutènement,...) ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou à l'activité des constructions édifiées.

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

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

Il sera demandé deux places de stationnement pour toute nouvelle construction à usage d'habitation.

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

Les plantations existantes ainsi que les talus et leur végétation doivent être maintenus ou remplacés par des éléments paysagers composés d'essences locales, en particulier ceux :

- repérés au plan de zonage en vertu de l'article L.123.1-7 (sauf accès existant ou à créer ou nécessité imposée dans le cadre d'une procédure de restructuration foncière).
- existants sur les limites séparatives.

Des rideaux d'arbres ou des haies, composés d'essences locales, devront masquer les stockages extérieurs des activités économiques (dépôts de matériaux, de matériels,...).

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

Zone Urbaine dite « U »

La zone U correspond aux secteurs urbanisés du bourg et ses extensions.
Les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La destination principale de la zone U est l'habitat, mais elle peut permettre également d'accueillir des commerces, services, et toutes activités compatibles avec les logements.

Deux sous-secteurs spécifiques ont été définis :

- ✓ Un secteur Uc, correspondant au centre ancien, composé de bâti traditionnel et relativement dense ;
- ✓ Un secteur Ue, correspondant aux extensions urbaines et présentant une plus faible densité.

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

Sont interdits dans toute la zone :

- L'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles
- Les établissements et installations nouveaux à la date d'approbation du PLU qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage
- Les constructions nouvelles à usage agricole, les extensions ou toute transformation de bâtiments existants en bâtiments agricoles
- les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les garages collectifs de caravanes, mobil-homes, de camping-cars ou de bateaux sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments déjà existants
- Le stationnement isolé de caravanes, mobil-homes ou camping-cars de plus de trois mois sous réserve :
  - de se situer dans des remises ou bâtiments existants,
  - ou dans le cas d'un projet de construction ou de rénovation sur le terrain concerné, à la condition de ne pas dépasser une durée d'utilisation à titre de résidence temporaire ou principale de plus de 1 an.
- L'extension de bâtiments d'activités existant à la date d'approbation du présent PLU sous réserve de pas augmenter les nuisances ainsi que d'une bonne intégration visuelle et paysagère
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.

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

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible.

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

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

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

L'alimentation individuelle pourra être autorisée en complément du réseau d'eau potable à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre toute pollution accidentelle puissent être considérées comme assurées.

Assainissement :

- Eaux usées

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

  Le branchement au réseau collectif sera obligatoire lors de la réalisation ou de l'extension de celui-ci dans un délai maximal de 24 mois.

  Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits (notamment par une activité économique) ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement, conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

- Eaux pluviales

  Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :
  - dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe,
  - dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

  En outre, le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les nouvelles constructions devront être implantées :

- à l'alignement de fait[9], lorsqu'il existe,
- à défaut d'alignement existant, selon un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies (c'est-à-dire trottoir, accotement, fossé, talus compris).

Toutefois, des implantations différentes seront admises pour des extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et non implantées à l'alignement dans le prolongement de celles-ci.

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

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

En zone « Uc » :

Les constructions, y compris les annexes, seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

En zone « Ue » :

Les constructions, y compris les annexes, seront implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Les abris de jardins de moins de 20 m² et d'une hauteur inférieure à 2,5 m au faîtage pourront être implantés à des distances inférieures jusqu'en limite de propriété, quelle que soit la zone.

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

Non réglementé.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

---

[9] *Est considéré comme « alignement de fait » le retrait prépondérant constaté de l'implantation des façades sur rue par rapport à la voie.*

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone « Uc » :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne dépassera pas 11 mètres au faîtage et 7,5 mètres à l'égout de la toiture par rapport au terrain naturel.

En zone « Ue » :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne dépassera pas 4,5 mètres à l'égout de la toiture et 8,5 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

Pour les bâtiments professionnels, quelque soit le secteur (Uc, Ue), la hauteur ne devra pas excéder 8,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises ou des ouvrages spécifiques (cheminées, antenne...).

Néanmoins, des travaux limités d'aménagement et de transformation de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant les hauteurs ci-dessus admises pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de ces hauteurs, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

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

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

Toute construction, y compris les annexes telles que garages, abris divers, remises, ... réalisée avec des moyens de fortune, est interdite.

Des dérogations au présent règlement pourront être données par l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme dans le cas de formes architecturales nouvelles ou de constructions mobilisant les énergies renouvelables, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et d'absence de gêne pour le voisinage.

Aspect :

L'aspect des constructions, y compris leurs annexes, ainsi que des différentes installations, devra être en harmonie avec l'aspect des constructions existantes, et le cas échéant, avec le patrimoine bâti ancien existant.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques,... , devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'un bardage, quelle que soit la destination du bâtiment.

Les couleurs vives, ainsi que le blanc, sont proscrits pour les façades et pignons.

En secteur Uc :

Les façades et pignons respecteront le caractère des constructions proches, tant en ce qui concerne les volumes, la matière et l'aspect du parement que le rythme des percements de façon à conserver l'unité architecturale du secteur.

La pierre de pays sera le matériau dominant pour les constructions et restaurations des façades des bâtiments visibles de la rue.

En secteur Ue :

Les couleurs des façades devront avoir une tonalité neutre et respecter une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région : ton pierre, toute déclinaison de ocre-beige à ocre-jaune.

Toitures :

Les toitures des constructions devront s'harmoniser dans le paysage et avec les constructions proches.

Toute utilisation de matériau hétéroclite ou pouvant présenter un aspect éblouissant, y compris pour les annexes, est interdite.

En secteur Uc :

Les pentes des toits devront s'inspirer de l'architecture traditionnelle : elles devront présenter, pour les toitures principales des bâtiments à usage d'habitation, 2 versants de même pente comprise entre 40° et 50°.

Clôtures :

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le bâti et le paysage.
Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, d'une hauteur de plus de 50 cm
- Les grillages de plus de 1 mètre de haut non doublés d'une haie composée d'essences locales [10]
- Les murs de plus de 80 cm de haut. Pour ces derniers, les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents (parpaing,...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

Exceptionnellement, et sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage, les grillages de plus 1 mètre de haut non doublés d'une haie, ainsi que des murs ou des clôtures pleines de hauteurs supérieures à celles précédemment indiquées pourront être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités techniques (soutènement,...) ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou à l'activité des constructions édifiées.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et activités devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement.

---

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations composées d'essences locales[11], en particulier celles repérées au plan de zonage en vertu de l'article L.123.1-7 (sauf accès existant ou à créer).

Des rideaux d'arbres ou des haies, composés d'essences locales, devront masquer les stockages extérieurs des activités économiques (dépôts de matériaux, matériels,…).

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

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

Zone A Urbaniser à court ou moyen terme dite «1AU »

Les zones à urbaniser dites zones « 1AU » concernent des secteurs peu ou non bâtis destinés à être ouverts à l'urbanisation.
On trouve, en périphérie immédiate de ces zones, les réseaux nécessaires et de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (voies publiques, réseaux d'eau et d'électricité,...).
Les constructions sont autorisées dans les zones 1AU :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

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

Sont interdits :

- L'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles
- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage
- Les constructions à usage agricole ou forestier
- les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes ou de camping-cars

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions sous réserve d'être compatibles avec le schéma et les principes d'aménagement de la zone défini dans le document d'orientations d'aménagement
- Le stationnement isolé de caravanes, mobil-homes ou camping-cars de plus de trois mois sous réserve :
  - de se situer dans des remises ou bâtiments,
  - ou dans le cas d'un projet de construction ou de rénovation sur le terrain concerné, à la condition de ne pas dépasser une durée d'utilisation à titre de résidence temporaire ou principale de plus de 1 an.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.
- Les abris d'animaux non liés à l'activité professionnelle agricole, sous réserve :
  - d'être sans risque pour la sécurité ou la salubrité publique,
  - du respect des marges sanitaires,
  - d'être compatible avec la tranquillité du voisinage,
  - d'une bonne intégration paysagère et dans l'environnement,
  - d'obtenir une autorisation après déclaration préalable,
  - de ne pas contrarier l'aménagement ultérieur de la zone.

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

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible.

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

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

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement :

- Eaux usées

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

  Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits (notamment par une activité économique) ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement, conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

- Eaux pluviales

  Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

  - dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe,
  - dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

  En outre, le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'emprise des voies (c'est-à-dire trottoir, accotement, fossé, talus compris).

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

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

Les constructions, y compris les annexes, seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les abris de jardins de moins de 20 m² et d'une hauteur inférieure à 2,5 m au faîtage pourront être implantés à des distances inférieures jusqu'en limite de propriété.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne dépassera pas 4,5 mètres à l'égout de la toiture et 8,5 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

Pour les bâtiments professionnels, la hauteur ne devra pas excéder 8,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises ou des ouvrages spécifiques (cheminées, antenne...).

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

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

Toute construction, y compris les annexes telles que garages, abris divers, remises, ... réalisée avec des moyens de fortune, est interdite.

Des dérogations au présent règlement pourront être données par l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme dans le cas de formes architecturales nouvelles ou de constructions mobilisant les énergies renouvelables, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et d'absence de gêne pour le voisinage.

Aspect :

L'aspect des constructions, y compris leurs annexes, ainsi que des différentes installations, devra être en harmonie avec l'aspect des constructions proches, et le cas échéant, avec le patrimoine bâti ancien existant.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques,... , devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'un bardage, quelle que soit la destination du bâtiment.

Les couleurs vives, ainsi que le blanc sont proscrits pour les façades et pignons.

Les couleurs des façades devront présenter une tonalité neutre et respecter une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région : ton pierre, toute déclinaison de ocre-beige à ocre-jaune.

Toitures :

Les toitures des constructions devront s'harmoniser dans le paysage et avec les constructions proches.

Toute utilisation de matériau hétéroclite ou pouvant présenter un aspect éblouissant, y compris pour les annexes, est interdite.

Clôtures :

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le bâti et le paysage.
Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, d'une hauteur de plus de 50 cm
- Les grillages de plus de 1 mètre de haut non doublés d'une haie composée d'essences locales [12]
- Les murs de plus de 80 cm de haut. Pour ces derniers, les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents (parpaing,...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

Exceptionnellement, et sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage, les grillages de plus 1 mètre de haut non doublés d'une haie, ainsi que des murs ou des clôtures pleines de hauteurs supérieures à celles précédemment indiquées pourront être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités techniques (soutènement,...) ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou à l'activité des constructions édifiées.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et activités devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement.

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations composées d'essences locales, en particulier celles repérées au plan de zonage en vertu de l'article L.123-7 (sauf accès existant ou à créer).

Des rideaux d'arbres ou des haies, composés d'essences locales, devront masquer les stockages extérieurs des activités économiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, les espaces verts ou plantés devront représenter un minimum de 30% du terrain sur lequel se réalise l'opération.

Pour toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure ou égale à 4 lots à usage d'habitat, les espaces publics (voirie, stationnement, espaces verts, aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons, etc.) devront représenter au minimum 20% de la surface du terrain d'assiette de l'opération. Ces espaces devront inclure une aire de stationnement comprenant autant de places que de lots.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

Zone A Urbaniser à plus long terme dite « 2AU »

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

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

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

Sont interdits :

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

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

Sont autorisés sous conditions :

Les constructions, installations techniques et équipements nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

Les abris d'animaux non liés à l'activité professionnelle agricole, sous réserve :

- d'être sans risque pour la sécurité ou la salubrité publique,
- du respect des marges sanitaires,
- d'être compatible avec la tranquillité du voisinage,
- d'une bonne intégration paysagère et dans l'environnement,
- d'obtenir une autorisation après déclaration préalable
- de ne pas contrarier l'aménagement ultérieur de la zone.

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'emprise des voies (c'est-à-dire trottoir, accotement, fossé, talus compris).

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

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

Les constructions, y compris les annexes, seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Les éléments du paysage repérés au plan de zonage en vertu de l'article L.123-7 du CU seront conservés ou remplacés par des plantations composées d'essences locales[13] (sauf accès existants ou à créer).

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

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

3 : ANNEXE : TERRITOIRES HUMIDES