

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

SLO

ID : 050-200067205-20210707-DEL2021_088-DE

PLU

PLAN LOCAL
D'URBANISME

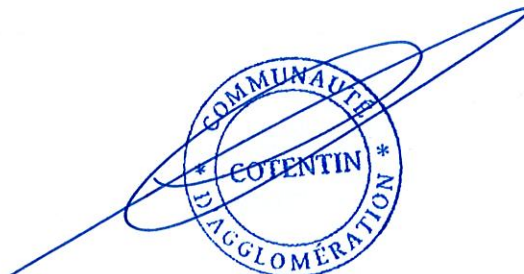


Commune de Denneville

4. Règlement écrit

Modification simplifiée n° 1

DOSSIER D'APPROBATION	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 29 juin 2021
-----------------------	--

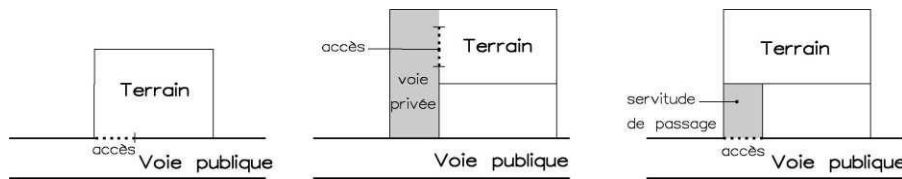


SOMMAIRE

GLOSSAIRE	P.3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	P.5
ZONE A	P.6
ZONE N	P.15
ZONE U	P.24
ZONE 1AU	P.33

GLOSSAIRE ET DEFINITIONS COMMUNES AUX ZONES

Accès privatif : Passage nécessaire pour desservir une unité foncière, dans les meilleures conditions, à partir d'une voie publique ou privée :



- soit directement lorsque celle-ci possède une issue suffisante et praticable ou une façade réelle sur cette voie. Cet accès fait alors partie intégrante de l'unité foncière concernée.
- soit indirectement, par l'intermédiaire d'un aménagement particulier sur une ou plusieurs autres unités foncières voisines, après obtention d'une servitude de passage, lorsque l'unité foncière concernée est enclavée et n'a aucune issue ou aucune façade réelle sur une voie ou n'a qu'une issue insuffisante ou impraticable sur cette voie (Code Civil- article 682 et suivants).

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Alignement : limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fonds privé et ce qui est le domaine public.

Annexe : Une annexe est une construction secondaire telle que garage piscine abri de jardin atelier non professionnel, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Chaussée : partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

Emprise au sol : l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (art. R.420-1 du Code de l'urbanisme).

La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

Equipements collectifs d'intérêt général : il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin ; il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

Espace Boisé Classé : il s'agit d'une protection des espaces boisés (forêt, bois, parcs, plantations isolées ou en alignement...) à conserver ou à créer, opposable au tiers. Le classement EBC 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. Le défrichement des boisements ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable (art. L.130-1 du Code de l'urbanisme).

Extension : agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie ou plusieurs extensions.

Faitage : ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

Limite séparative : les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Surface de plancher : la surface de plancher remplace automatiquement la SHON et la SHOB à compter du 1er mars 2012.

La surface de plancher de la construction (art. R.112-2 du code de l'urbanisme) est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière : bien foncier regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

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

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE A

Extrait du rapport de présentation :

Les zones agricoles (A) recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. (Code de l'urbanisme, article R.151-22).

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle (Code Rural, article L.311-1).

En zone A peuvent seules être autorisées :

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
 - *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*
- ... »

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

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

ARTICLE A.1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone A :

- Les constructions, installations, utilisations et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article A2 ;
- Les dépôts de véhicules, ferraille et déchets divers ;
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés autorisés, et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux prévus à l'article A2.

De plus, dans les espaces humides, identifiés notamment par la DREAL Basse-Normandie et reportés sur le plan de zonage (pièce 5.1), sont interdits :

- Tout affouillement, exhaussement ou remblais ;
- Les constructions nouvelles à l'exception de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et préservant le caractère ainsi que les fonctionnalités de la zone humide.

De plus, dans les espaces proches du rivage, sont interdits au titre de la loi littoral :

Les constructions, installations, utilisations et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues par la Loi Littoral, à condition :

- de s'effectuer dans le cadre de la mise aux normes des exploitations agricoles existantes, à condition qu'elles ne conduisent pas à augmenter les effluents,
- d'être intégrées au sein du périmètre de l'exploitation et de ne pas modifier de manière importante les caractéristiques du bâti existant.

De plus, sur les secteurs de risque lié aux profondeurs de nappe phréatiques identifiés notamment par la DREAL Basse-Normandie et reportés sur la carte des risques naturels (pièce 5.2),

Pour les secteurs entre 0 et 1 m où il y a un risque d'inondation des réseaux et sous-sols, sont interdits :

- les sous-sols,
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC),
- l'infiltration d'eau pluviale dans le sol.

Pour les secteurs de 1 m à 2,5 m où il y a un risque d'inondation des sous-sols, sont interdits :

- les sous-sols,
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

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

Dans le secteur A (stricte), sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations directement nécessaires aux exploitations agricoles, pastorales ou forestières.

Dans le secteur A (stricte) sont autorisés sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes ne constituant pas de préjudices au développement et au fonctionnement des activités agricoles :

- Les constructions nouvelles, réhabilitations, extensions et changements d'affectation des bâtiments existants pour un usage de logement nécessaire à l'exploitation agricole, sous réserve du respect des dispositions de l'article L121-10 du Code de l'Urbanisme et à condition d'être réalisés à proximité immédiate des bâtiments existants.
- Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Au titre de l'article L121-10, ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines
- La réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ;
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Les installations et travaux permettant l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites et paysages, ainsi que d'être compatibles avec la tranquillité et la sécurité du voisinage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, ou pour la restauration et la création de talus plantés.
- Les changements de destination des bâtiments identifiés dans le règlement graphique (pièce 5.1) par le figuré particulier : ★ sous réserve :
 - de s'effectuer vers une destination d'habitation, d'hébergement hôtelier ou d'activité artisanale, et d'être validé par un avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestier (CDPENAF) ;
 - que les constructions et installations agricoles, forestières ou relatifs aux cultures marines faisant l'objet d'un changement de destination soient édifiées préalablement à la loi Elan du 24/11/18.
- La reconstruction après sinistre, sous réserve du respect des emprises et volumes initiaux et d'être situé à maximum 10 mètres de l'implantation initiale.

Dans le secteur Apr sont seules autorisées :

- les mises aux normes des bâtiments d'élevages existants, sous réserve de ne pas augmenter les effluents d'origine animale ;
- les installations nécessaires aux services publics d'intérêt général ou collectif, en application de l'article L. 151-11.

Dans l'ensemble de la zone A (secteurs A strict et Apr)

- **Les extensions et les annexes accolées des constructions sont autorisées à conditions :**

- qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- que la hauteur au faîtage de l'extension ou de l'annexe accolée soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ;
- que la surface de plancher de l'extension ou de l'annexe accolée soit limitée à 30 % de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m² de surface de plancher, l'extension ou l'annexe accolée pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

SLW
ID : 050-200067205-20210707-DEL2021_088-DE

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 sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour les nouvelles constructions :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet ;
- Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

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.

Tout projet pourra être refusé en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement de réseau.

Assainissement des eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation doit être raccordé à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées par le S.P.A.N.C (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort des risques de remontées de nappes phréatiques (profondeur de l'eau entre 0 et 1m).

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.

ARTICLE A.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction, exception faite des saillies traditionnelles et éléments architecturaux inhérents au gros œuvre des bâtiments par rapport au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique devant être au minimum de 75m de la RD650 pour les constructions à usage d'habitation et de 35m pour celles à usages agricole, et au minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Les bâtiments à usage agricole devront être implantés selon les retraits suivants :

- routes départementales.....distance minimale de 35 m de l'axe
- autres voies.....distance minimale de 10 m de l'axe
- berges des cours d'eau et rivières.....distance minimale 10 m de l'axe

Toutefois, pourront être implantés sur les marges de recul, des bâtiments techniques agricoles s'ils s'intègrent à un ensemble de bâtiments agricoles préexistant et sans préjudice pour le bon fonctionnement de la circulation.

Les habitations devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres-de l'emprise des voies.

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

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

ARTICLE A.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à destination d'habitation seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit selon un retrait minimal de 3 mètres de ces limites.

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

Les autres constructions et installations seront implantées selon un retrait au moins égal à 5 mètres de ces limites.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas diminuer les distances aux limites séparatives préexistantes et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation ainsi qu'à la sécurité routière.

ARTICLE A.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES LINES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A.8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTION

Non réglementé

ARTICLE A.9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter :

- une hauteur de façade mesurée soit au niveau de l'égout d'un toit en pente, soit au niveau supérieur de l'acrotère (*) en cas de toiture terrasse ;
- une hauteur au faîtage, point le plus élevé du toit.

Les hauteurs des constructions ou parties de constructions sont mesurées en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de la construction et jusqu'au niveau de l'acrotère (*) ou de l'égout du toit et du faîtage.

Les hauteurs de façade mesurées à l'égout du toit ou l'acrotère sont identiques. Par simplification, les hauteurs de façade applicables seront exprimées par rapport à l'égout du toit excepté dans les cas où elles sont expressément précisées.

L'attique ne constitue pas un élément de la façade.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage par rapport au point le plus bas de l'emprise de la construction sur le terrain naturel avant travaux.

Concernant les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, la hauteur au faîtage de l'extension doit être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage et à l'égout du toit de la construction principale, ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés :

- des ouvrages techniques de faibles emprises tels que souches de cheminées, garde-corps, antennes, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaires etc, sous réserve des dispositions de l'article 10.
- des travaux sur des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

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

* voir Glossaire

ARTICLE A.10 – ASPECT EXTERIEUR DES AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

ID : 050-200067205-20210707-DEL2021_088-DE

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, dans le cas où 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.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

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

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

Dans le cadre de rénovation, il est interdit d'appliquer un revêtement sur les façades en pierre apparente visibles de la voie publique : celles-ci devront être préservées. Toutefois, en cas de nécessité de réaliser une isolation thermique et pluviale par l'extérieur, seuls seront autorisés les bardages et enduits qui respectent les teintes traditionnelles environnantes.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés :

- en toiture, sous réserve d'y être intégrés,
- aux abords de la construction sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les murs et murets en pierre existants devront être conservés, restaurés et entretenus.

Clôtures en limite séparative :

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton d'aspect béton brut,
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne serait pas destinés par nature à demeurer apparent,
- les panneaux, les lisses et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,80 mètres de hauteur,
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage doit être situé en limite séparative de propriété,
- les canisses,
- les haies synthétiques.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture en limite séparative ne pourra excéder 1,80 mètres. Les clôtures des parcelles jouxtant des zones A et N non bâties seront doublée en haies bocagères

Clôtures sur rue :

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton d'aspect béton brut,
- les murs en maçonnerie d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre,
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne serait pas destinés par nature à demeurer apparent,
- les panneaux, lisses et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,50 mètres de hauteur,
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage serait alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques,
- les canisses,
- les haies synthétiques.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture sur rue ne pourra pas

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

Le matériau de couverture de la construction principale devra avoir la couleur de l'ardoise ou de la tuile plate vieillie dans le cas de toitures à 2 ou 4 pentes. D'autres matériaux de couverture seront autorisés dans le cas d'autres pentes (Aspect zinc, aspect cuivre...). La teinte du matériau de couverture des constructions annexes devra être similaire à celle du bâtiment principal édifié sur la parcelle.

La teinte des façades et pignons sera définie en harmonie avec la teinte des constructions anciennes du secteur. Les couleurs vives sont interdites. Le bois et les murs végétalisés sont autorisés.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés harmonieusement, tout comme les éléments techniques de climatisation et d'aérothermie.

Les extensions de type vérandas¹ devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Le simple pan, et les matériaux adéquats à la construction d'une véranda sont autorisés.

De plus, pour les constructions à usage agricole :

Les matériaux de toiture et de bardage brillants seront interdits. Ces matériaux seront soit de couleur ardoise, soit de teinte discrète, proche des teintes rurales environnantes (vert feuillage sombre, terre sombre...). Les bardages bois ou végétalisés, ainsi que les toitures végétalisées sont autorisés.

Dans le respect de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, des adaptations aux règles édictées dans le présent article pourront être autorisées dans le cas de constructions requérant toute forme d'énergie renouvelable ou utilisant des matériaux renouvelables, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et d'absence de gêne pour le voisinage.

ARTICLE A.11 – 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 et emprises publiques affectées à la circulation.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

¹Voir Glossaire, « extensions »

ARTICLE A.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs en pierres seront conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés. Certains sont de plus, protégés au titre de la loi paysage.

Pour les haies bocagères, talus et chemin identifiés sur le plan de zonage du règlement graphique (pièce 5.1), en application au 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative de plus de 5 mètres de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

- être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique ou agricoles, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- prévoir une mesure compensatoire adaptée, c'est-à-dire l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères.

Les espaces boisés figurant sur le plan de zonage du règlement graphique (pièce 5.1) 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.130-23.

Des rideaux d'arbres ou des haies, privilégiant les essences locales devront masquer :

- les stockages extérieurs des activités économiques,
- les bâtiments techniques agricoles, ainsi que les abris d'animaux.

ARTICLE A.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A.14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AU CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. (article R.151-24 du code de l'urbanisme).

Le secteur N correspond aux espaces présentant un caractère naturel ainsi qu'aux zones bâties hors du bourg.

Apparaissent également au document graphique les zones inondables.

ARTICLE N.1 –TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone N :

- Les constructions, installations, utilisations et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article N2 ;
- le stationnement isolé des caravanes, l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées, et le camping en dehors des terrains explicitement dédiés à leur accueil ;
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles ;
- les carrières ;
- les parcs d'attraction ;
- les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux visés à l'article N-2.

De plus, en secteur inondable reporté sur le plan de zonage du règlement graphique (pièce 5.1), sont interdits :

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

De plus, dans les espaces humides, reporté sur le plan de zonage du règlement graphique (pièce 5.1), sont interdits :

- Tout affouillement, exhaussement ou remblais ;
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et préservant le caractère ainsi que les fonctionnalités de la zone humide.

De plus, dans les espaces proches du rivage, sont interdits au titre de la loi littoral :

Les constructions, installations, utilisations et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues par la Loi Littoral, à condition de :

- de s'effectuer dans le cadre de la mise aux normes des exploitations agricoles existantes, à condition qu'elles ne conduisent pas à augmenter les effluents.
- d'être intégrées au sein du périmètre de l'exploitation et de ne pas modifier de manière importante les caractéristiques du bâti existant

De plus, dans les secteurs de risque lié aux profondeurs de nappe phréatiques, reportés sur le plan des risques naturels du règlement graphique (pièce 5.2),

- lorsque la profondeur de la nappe est située entre 0 et 1 m, il y a un risque d'inondation des réseaux et sous-sols, sont interdits :
 - les sous-sols,
 - l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC),
 - l'infiltration de l'eau pluviale dans le sol.
- lorsque la profondeur de la nappe est située entre 1 m et 2,5 m, il y a un risque d'inondation des sous-sols, sont interdits :
 - les sous-sols,
 - l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

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

Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés sous conditions :

- les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.
- La réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, ou pour la restauration et la création de talus plantés ;
- Les changements de destination des bâtiments identifiés dans le règlement graphique (pièce 5.1) par le figuré : ★, sous réserve :
 - de s'effectuer vers une destination d'habitation, d'hébergement hôtelier ou d'activité artisanale et d'être validés par un avis de la Commission Départementale de la nature, des paysages et des sites.
 - que les constructions et installations agricoles, forestières ou relatifs aux cultures marines faisant l'objet d'un changement de destination soient édifiées préalablement à la loi Elan du 24/11/18.

Pour les extensions dans l'ensemble de la zone N :

- Les extensions et les annexes accolées des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - que la hauteur au faîtage de l'extension ou de l'annexe accolée soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ;
 - que la surface de plancher de l'extension ou de l'annexe accolée soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m² de surface de plancher, l'extension ou l'annexe accolée pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².

De plus, en zone inondable, identifiée notamment par la DREAL Basse-Normandie et reportée sur le plan de zonage du règlement graphique (pièce 5.1), sont autorisées sous conditions:

- la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée 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.

De plus sur les secteurs de risque lié au niveau marin reportés sur le plan des risques du règlement graphique (pièce 5.2), sont autorisés sous condition :

- Les extensions sous condition de prévoir un niveau refuge s'il n'en n'existe pas déjà un sur la construction principale pour les territoires situés entre 0 et 1 mètre sous la cote du niveau de référence (en bleu clair).

ARTICLE N.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Le permis de construire 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 celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour les nouvelles constructions :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet ;
- Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

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.

Tout projet pourra être refusé en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement de réseau.

Assainissement des eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation doit être raccordé à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées par le S.P.A.N.C (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort des risques de remontées de nappes phréatiques (profondeur de l'eau entre 0 et 1m).

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.

ARTICLE N.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction, exception faite des saillies traditionnelles et éléments architecturaux inhérents au gros œuvre des bâtiments par rapport au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique devant être au minimum de 75m de la RD650 pour les constructions à usage d'habitation et de 35m pour celles à usages agricole, et au minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

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

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

ARTICLE N.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations seront implantées :

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

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas diminuer les distances aux limites séparatives préexistantes lorsqu'elles sont comprises entre 0 et 3 mètre, et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation ainsi qu'à la sécurité routière.

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

ARTICLE N.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N.8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N.9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter :

- une hauteur de façade mesurée soit au niveau de l'éégout d'un toit en pente, soit au niveau supérieur de l'acrotère (*) en cas de toiture terrasse ;
- une hauteur au faîtage, point le plus élevé du toit.

Les hauteurs des constructions ou parties de constructions sont mesurées en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de la construction et jusqu'au niveau de l'acrotère (*) ou de l'éégout du toit et du faîtage.

Les hauteurs de façade mesurées à l'éégout du toit ou l'acrotère sont identiques. Par simplification, les hauteurs de façade applicables seront exprimées par rapport à l'éégout du toit excepté dans les cas où elles sont expressément précisées.

L'attique ne constitue pas un élément de la façade.

Au-dessus des limites fixées ci-après ne peuvent être édifiées que :

- des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps, antennes, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaires etc, sous réserve des dispositions de l'article 10 ;
- des travaux sur des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

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

Concernant les extensions (*) des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, la hauteur au faîtage de l'extension doit être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale, ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

ARTICLE N.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R111.27 du code de l'urbanisme :

« 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 monumentale. »

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

En particulier, toute architecture ou élément d'architecture de type régional étranger au Cotentin (de type savoyard, provençal etc.) sont interdits.

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

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés :

- en toiture, sous réserve d'y être intégrés,
- aux abords de la construction sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

* voir Glossaire

Volumétrie

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

Les extensions de type vérandas² devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Le simple pan, et les matériaux adéquats à la construction d'une véranda sont autorisés.

Toitures

Le matériau de couverture de la construction principale devra avoir la couleur de l'ardoise ou de la tuile plate vieillie dans le cas de toitures à 2 pentes. D'autres matériaux de couverture seront autorisés dans le cas d'autres pentes (aspect zinc, aspect cuivre...). La teinte du matériau de couverture des constructions annexes devra être similaire à celle du bâtiment principal édifié sur la parcelle.

Dans tous les cas, les couvertures ou bardages de type plaques ondulés sont interdits.

Dans le cadre de projets de constructions intégrées, s'inscrivant dans les principes du développement durable, d'autres formes, pentes et matériaux de toiture pourront être autorisés.

Façades et pignons

Dans le cadre de rénovation, il est interdit d'appliquer un revêtement sur les façades en pierre apparente visibles de la voie publique : celles-ci devront être préservées. Toutefois, en cas de nécessité de réaliser une isolation thermique et pluviale par l'extérieur, seuls seront autorisés les bardages et enduits qui respectent les teintes traditionnelles environnantes.

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

La teinte des façades et pignons sera définie en harmonie avec la teinte des constructions anciennes environnantes. Les couleurs vives sont interdites. Le bois, ou les murs végétalisés sont autorisés.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés harmonieusement, tout comme les éléments techniques de climatisation et d'aérothermie.

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les murs et murets en pierre existants devront être conservés, restaurés et entretenus.

Clôtures en limite séparative, sont interdits :

- les clôtures en plaque béton d'aspect béton brut,
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne serait pas destinés par nature à demeurer apparent,
- les panneaux, les lisses et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,80 mètres de hauteur,
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage serait alors situé en limite séparative de propriété,
- les canisses,
- les haies synthétiques.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture en limite séparative ne pourra excéder 1,80 mètres. Les clôtures des parcelles jouxtant des zones A et N non bâties seront doublées en haies bocagères.

Clôtures sur rue, sont interdits :

- les clôtures en plaque béton d'aspect béton brut,
- les murs en maçonnerie d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre,

2 Voir Glossaire, « extensions »

- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, et qui ne seraient pas destinés par nature à demeurer apparents, ou un bardage ou autre parement,
- les panneaux, lisses et claustras d'aspect bois ajourés ou non, lisses ou non de plus de 1,50 mètres de hauteur,
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage serait alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques,
- les canisses,
- les haies synthétiques.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture sur rue ne pourra pas excéder 1,80 mètre.

Dans le respect de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, des adaptations aux règles édictées dans le présent article pourront être autorisées dans le cas de constructions requérant toute forme d'énergie renouvelable ou utilisant des matériaux renouvelables, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et d'absence de gêne pour le voisinage.

ARTICLE N.11 – 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 et emprises publiques affectées à la circulation.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE N.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs en pierres seront conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés. Certains sont de plus, protégés au titre de la loi paysage.

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle. Certains sont de plus, protégés au titre de la loi paysage.

Pour les haies bocagères, talus et chemins identifiés au règlement graphique (pièce 5.1), en application au 2° du III de l'article L.123-1-5, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative de plus de 5 mètres de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

- être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique ou agricoles, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- prévoir une mesure compensatoire adaptée, c'est-à-dire l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères.

Les espaces boisés figurant au règlement graphique (pièce 5.1) 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.130-23.

ARTICLE N.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N.14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AU CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

.

ZONE U

Extrait du rapport de présentation :

D'une manière générale, la zone U correspond aux secteurs urbanisés, c'est-à-dire au bourg de Denneville, ainsi qu'au secteur de la plage.

En vertu de l'article R.123-5 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Plusieurs secteurs délimitent des espaces spécifiques :

Le secteur Ua : correspond aux secteurs urbanisés du bourg. Ce secteur est destiné aux constructions à usage d'habitation et aux activités compatibles avec la proximité de l'habitat.

Le secteur Ub : correspond aux secteurs urbanisés de la plage. Ce secteur est destiné aux constructions à usage d'habitation et aux activités compatibles avec la proximité de l'habitat.

Le secteur Ue : correspond aux secteurs urbains accueillant des équipements et installations publiques

Le secteur Ut : correspond aux secteurs d'accueil d'hébergements touristiques.

ARTICLE U.1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone U, en tous secteurs (Ua, Ub, Ue, Ut), sont interdits :

- Toutes activités relevant du régime des installations classées, sauf exceptions visées à l'article U.2 ;
- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la fonction d'habitation, ainsi qu'avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage ;
- Toutes constructions agricoles ou toutes transformations de bâtiments existants en bâtiments agricoles en dehors des terrains explicitement dédiés à leur accueil ;
- Les dépôts de véhicules, ferrailles et de déchets divers ;
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Le stationnement isolé des caravanes et le camping, en dehors des terrains explicitement dédiés à leur accueil pour une durée supérieure à trois mois ;
- Les parcs d'attraction ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux visés à l'article U.2 ;

De plus, en secteur Ut :

- Les constructions et installations dont l'usage ne serait pas lié à l'activité touristique.

De plus, en secteur Ue :

- Les constructions et installations non liées à des équipements ou installations publiques.

Dans les zones à risque de remontée de nappe, identifiées notamment par la DREAL et reportées sur la pièce 5.2 « Plan des risques et autres éléments naturels », sont interdits :

- les sous-sols où le niveau de la nappe en période de très hautes eaux est compris entre 0 et 1m.

Dans les zones à risque de submersion marine, identifiées notamment par la DREAL et reportées sur la pièce 5.2 « Plan des risques et autres éléments naturels » ; en zone situées à plus d'un mètre en dessous du niveau marin centennal, sont interdits :

- les constructions nouvelles ;
- les sous-sols ;
- les remblais ;
- les constructions légères pouvant constituer des embâcles.

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

Dans l'ensemble de la zone U, en tous secteurs (Ua, Ub, Ue, Ut), sont autorisés :

- Les exhaussements nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient :
 - nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone,
 - justifiés par la topographie du terrain (intégration dans la pente) ;
- Les activités soumises à la législation relatives aux installations classées et assujetties au régime de la déclaration, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci ;
- Les garages collectifs pour hivernage de caravanes, de camping-cars ou de bateaux sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments déjà existants ;
- Le changement de destination, la restauration de constructions existantes, sous réserve d'en conserver le caractère architectural et patrimonial ;
- L'extension des constructions existantes sous réserve d'une bonne insertion avec la construction principale ;
- La construction d'annexes non reliées à la construction principale à condition que le surface de plancher n'excède pas 30 m² et que l'emprise au sol maximale ne soit pas supérieure à 30% de l'emprise au sol de la construction principale.

Dans les zones à risque de submersion marine, identifiées par la DREAL et reportées sur la pièce 5.2 « Plan des risques et autres éléments naturels », sont autorisés sous condition :

- Pour les territoires situés plus d'1 mètre sous la cote du niveau de référence (en bleu foncé) :
 - les extensions sous condition de prévoir un niveau refuge s'il n'en n'existe pas déjà un sur la construction principale ;
- Pour les territoires situés entre 0 et 1 mètre et à plus d'1 mètre sous la cote du niveau de référence (en bleu clair et en vert) :
 - Les constructions nouvelles sous réserve de prévoir un niveau refuge.

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent également permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

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

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

Les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées par le S.P.A.N.C (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort des risques de remontées de nappes phréatiques (profondeur de l'eau entre 0 et 1m).

Eaux pluviales

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

Electricité et autres réseaux divers

En cas de branchement à ces réseaux, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements après consultation par la collectivité des services concessionnaires, en accord avec les services compétents et suivant les prescriptions en vigueur afin de prévoir leur enfouissement.

ARTICLE U.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction, exception faite des saillies traditionnelles (*) et éléments architecturaux inhérents au gros œuvre des bâtiments par rapport au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise concernée pour un retrait devant être au minimum de 3 mètres par rapport à la voie publique.

Les constructions principales doivent s'implanter en fonction de l'implantation des constructions principales existantes du même côté de la voie, si cela est possible.

Des reculs différents pourront être autorisés :

- en bordure des rues créées au sein de groupes d'habitations lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera ;
- en cas d'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies réservées aux circulations douces.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.

* voir Glossaire

ARTICLE U.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

ID : 050-200067205-20210707-DEL2021_088-DE

En tous secteurs (Ua, Ub, Ue, Ut) les constructions et installations seront implantées :

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

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas diminuer les distances aux limites séparatives préexistantes lorsqu'elles sont comprises entre 0 et 3 mètres, et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne ainsi qu'à la sécurité routière.

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

ARTICLE U.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U.8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Ub :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de l'unité foncière dans le cas où celle-ci fait moins de 500 m². Au-delà, l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 35% de l'unité foncière.

ARTICLE U.9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter :

- une hauteur de façade mesurée soit au niveau de l'égout d'un toit en pente, soit au niveau supérieur de l'acrotère (*) en cas de toiture terrasse ;
- une hauteur au faîtage, point le plus élevé du toit.

Les hauteurs des constructions ou parties de constructions sont mesurées en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de la construction et jusqu'au niveau de l'acrotère (*) ou de l'égout du toit et du faîtage.

Les hauteurs de façade mesurées à l'égout du toit ou l'acrotère sont identiques. Par simplification, les hauteurs de façade applicables seront exprimées par rapport à l'égout du toit excepté dans les cas où elles sont expressément précisées.

L'attique ne constitue pas un élément de la façade.

Au-dessus des limites fixées ci-après ne peuvent être édifiées que des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps, antennes, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaires etc, sous réserve des dispositions de l'article 10.

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

En secteurs U (strict) :

La hauteur des constructions annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder une hauteur de 4 mètres hors tout.

En secteurs Ua, Ub, Ut :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 m au faîtage et 6 mètres à l'égout du toit à partir du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures.

De plus, pour le secteur Ut: La hauteur des constructions doit respecter les prescriptions affichées dans l'OAP du secteur concerné.

Dans l'ensemble de la zone U, en tous secteurs (Ua, Ub, Ue, Ut) :

L'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants antérieurement à la date d'approbation du PLU et dépassant les hauteurs ci-dessus admises, peut être autorisé, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE U.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans l'ensemble de la zone U, en tous secteurs (Ua, Ub, Ue, Ut) :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, dans le cas où 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.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

* voir Glossaire

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés :

- en toiture, sous réserve d'y être intégrés,
- aux abords de la construction sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Adaptation au sol

Le terrain naturel devra conserver sa topographie générale. L'adaptation au sol pourra toutefois être nécessaire pour faciliter l'intégration de la construction dans le paysage.

Volumétrie

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

Les extensions de type vérandas³ devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Le simple pan, et les matériaux adéquats à la construction d'une véranda sont autorisés.

Toitures

Le matériau de couverture devra avoir la couleur de l'ardoise ou de la tuile plate vieillie. Le bac acier est autorisé.

Dans le cadre de projets de constructions intégrées, s'inscrivant dans les principes du développement durable, d'autres formes, pentes et matériaux de toiture pourront être autorisés.

Façades et pignons

Dans le cadre de rénovation, il est interdit d'appliquer un revêtement sur les façades en pierre apparente visibles de la voie publique : celles-ci devront être préservées. Toutefois, en cas de nécessité de réaliser une isolation thermique et pluviale par l'extérieur, seuls seront autorisés les bardages et enduits qui respectent les teintes traditionnelles environnantes.

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

La teinte des façades et pignons sera définie en harmonie avec la teinte des constructions anciennes environnantes. Les couleurs vives et le noir sont interdits. Le bois, ou les murs végétalisés sont autorisés.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés harmonieusement, tout comme les éléments techniques de climatisation et d'aérothermie.

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les murs et murets en pierre existants devront être conservés, restaurés et entretenus.

Clôtures en limite séparative :

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton d'aspect béton brut,
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne serait pas destinés par nature à demeurer apparent,
- les panneaux, les lisses et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,80 mètres de hauteur,
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage serait alors situé en limite séparative de propriété,
- les canisses,
- les haies synthétiques.

³ voir Glossaire, « extensions »

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture en limite séparative et des clôtures des parcelles jouxtant des zones A et N non bâties seront dou

Envoyé en préfecture le 07/07/2021
Reçu en préfecture le 07/07/2021
Affiché le 07/07/2021
ID : 050-200067205-20210707-DEL2021_088-DE

Clôtures sur rue :

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton d'aspect béton brut,
- les murs en maçonnerie d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre,
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne seraient pas destinés par nature à demeurer apparent,
- les panneaux, lisses et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,50 mètres de hauteur,
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage serait alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques,
- les canisses,
- les haies synthétiques.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture sur rue ne pourra pas excéder 1,80 mètre

En zone Ut, les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage sera alors situé en limite des voies et emprises publiques. Se référer aux prescriptions affichées dans l'OAP du secteur concerné.

Dans le respect de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, des adaptations aux règles édictées dans le présent article pourront être autorisées dans le cas de constructions requérant toute forme d'énergie renouvelable ou utilisant des matériaux renouvelables, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et d'absence de gêne pour le voisinage.

ARTICLE U.11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone U, en tous secteurs (Ua, Ub, Ue, Ut) :

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

ARTICLE U.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs en pierres seront conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés. Certains sont de plus, protégés au titre de la loi paysage.

Pour les haies bocagères, talus et chemins identifiés au règlement graphique (pièce 5.1 « Plan de zonage »), en application au 2° du III de l'article L.123-1-5, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative de plus de 5 mètres de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

- être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique ou agricoles, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- prévoir une mesure compensatoire adaptée, c'est-à-dire l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères.

Les espaces boisés figurant au plan de zonage (pièce 5.1 du règlement graphique) 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.130-23.

ARTICLE U.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE U.14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AU CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Zone 1AU

Extrait du rapport de présentation :

Les zones à urbaniser dites « zones 1AU » concernent les secteurs à caractère encore naturel, peu ou non bâtis, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen terme.

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, électricité...).

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement et le cas échéant par les orientations d'aménagement et de programmation (art. R.123-6 du code de l'urbanisme).

Le secteur 1AUt correspond à un secteur d'urbanisation future dédié aux hébergements et activités touristiques

Le secteur 1AUI correspond à un secteur d'urbanisation future dédié à l'accueil d'une structure de type PRL (parc résidentiel de loisirs)

Le secteur 1AUc correspond à un secteur d'urbanisation future destiné à l'accueil d'activités économiques liées à la conchyliculture et l'artisanat.

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

Dans l'ensemble de la zone 1AU, en tous secteurs (1AU, 1AUt, 1AUI, 1AUC) sont interdits :

- Toutes activités relevant du régime des installations classées, sauf exceptions visées à l'article 1AU.2 ;
- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la fonction d'habitation, ainsi qu'avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage ;
- Toutes constructions agricoles ou toutes transformations de bâtiments existants en bâtiments agricoles en dehors des terrains explicitement dédiés à leur accueil ;
- Les dépôts de véhicules, ferrailles et de déchets divers ;
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Les entrepôts ;
- Le stationnement isolé des caravanes et le camping, en dehors des terrains explicitement dédiés à leur accueil ;
- Les parcs d'attraction ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux visés à l'article 1AU.2 ;

De plus, en secteur 1AUt :

- Les constructions et installations dont l'usage ne serait pas lié à l'activité touristique.

De plus, en secteur 1AUI :

- Les constructions et installations dont l'usage ne serait pas lié à des activités d'hébergement touristique de type parc résidentiel de loisirs.

De plus, en secteur 1AUC :

- Les constructions et installations dont l'usage ne serait pas lié aux activités économiques liées à la conchyliculture ou l'artisanat, et nécessaires à leur bon fonctionnement.

Dans les zones à risque de remontée de nappe, identifiées notamment par la DREAL et reportées sur la pièce 5.2 (Plan des risques et autres éléments naturels), sont interdits :

- les sous-sols où le niveau de la nappe en période de très hautes eaux est compris entre 0 et 1m.

Dans les zones de submersion marine, identifiées par la DREAL et reportées sur la pièce 5.2 « Plan des risques et autres éléments naturels », sont interdits :

- Pour les territoires situés plus d'1 mètre sous la cote du niveau de référence (en bleu foncé) les constructions nouvelles.
- Pour les territoires situés entre 0 et 1 mètre et à plus d'1 mètre sous la cote du niveau de référence (en bleu clair et en vert) les constructions nouvelles sous réserve de prévoir un niveau refuge.

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

Dans l'ensemble de la zone 1AU, en tous secteurs (1AU, 1AUt, 1AUI, 1AUC) sont autorisés :

- Les exhaussements nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés sont autorisés;
- Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient :
 - nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone,
 - justifiés par la topographie du terrain (intégration dans la pente),
 - dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique respectant les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (haies sur talus, noues,...) ;
- Les activités soumises à la législation relatives aux installations classées et assujetties au régime de la déclaration, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci ;
- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve d'être effectuée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble acceptée par le Conseil Municipal et de respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation. Le respect en termes de compatibilité des OAP est obligatoire pour toutes les occupations et utilisations du sol ;
- Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble approuvée et dont les travaux d'aménagement prévus dans ce cadre (VRD...) ont été réalisés.

Dans les zones à risque de submersion marine, identifiées par la DREAL et reportées sur la pièce 5.2 « plan des risques et autres éléments naturels », sont autorisés sous condition :

- Pour les territoires situés plus d'1 mètre sous la cote du niveau de référence (en bleu foncé) :
 - les extensions sous condition de prévoir un niveau refuge s'il n'en n'existe pas déjà un sur la construction principale ;
- Pour les territoires situés entre 0 et 1 mètre et à plus d'1 mètre sous la cote du niveau de référence (en bleu clair et en vert) :
 - - Les constructions nouvelles sous réserve de prévoir un niveau refuge.

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent également permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

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

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

Les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort des risques de remontées de nappes phréatiques (profondeur de l'eau entre 0 et 1m).

Eaux pluviales

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

Electricité et autres réseaux divers

En cas de branchement à ces réseaux, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements après consultation par la collectivité des services concessionnaires, en accord avec les services compétents et suivant les prescriptions en vigueur afin de prévoir leur enfouissement.

ARTICLE 1AU.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En tous secteurs :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques devra respecter l'esprit de l'OAP rédigée sur le secteur concerné.

Le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction, exception faite des saillies traditionnelles (*) et éléments architecturaux inhérents au gros œuvre des bâtiments par rapport au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise concernée pour un retrait devant être au minimum de 3 mètres par rapport à la voie publique.

Les constructions principales doivent s'implanter en fonction de l'implantation des constructions principales existantes du même côté de la voie, si cela est possible.

Des reculs différents pourront être autorisés en bordure des rues créées au sein de groupes d'habitations lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies réservées aux circulations douces.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.

* voir Glossaire

ARTICLE 1AU.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit selon un retrait minimal de 3 mètres de ces limites.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas diminuer les distances aux limites séparatives préexistantes lorsqu'elles sont comprises entre 0 et 3 mètres, et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne ainsi qu'à la sécurité routière.

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

ARTICLE 1AU.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU.8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AUI : la surface de plancher des constructions d'habitations légères de loisirs ne devra pas dépasser 30% de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU.9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter :

- une hauteur de façade mesurée soit au niveau de l'égout d'un toit en pente, soit au niveau supérieur de l'acrotère (*) en cas de toiture terrasse ;
- une hauteur au faîtage, point le plus élevé du toit.

Les hauteurs des constructions ou parties de constructions sont mesurées en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de la construction et jusqu'au niveau de l'acrotère (*) ou de l'égout du toit et du faîtage.

Les hauteurs de façade mesurées à l'égout du toit ou l'acrotère sont identiques. Par simplification, les hauteurs de façade applicables seront exprimées par rapport à l'égout du toit excepté dans les cas où elles sont expressément précisées.

L'attique ne constitue pas un élément de la façade.

Au-dessus des limites fixées ci-après ne peuvent être édifiées que des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps, antennes, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaires etc, sous réserve des dispositions de l'article 10.

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

* voir Glossaire

En secteur 1AU (strict) :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures. Dans le cas d'une toiture à double pente, la hauteur de la construction ne dépassera pas 11 mètres au faîtage.

La hauteur de construction des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder une hauteur de 4 mètres hors tout.

En secteur 1AUt :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9m à l'égout du toit, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures. Dans le cas d'une toiture à double pente, la hauteur de la construction ne dépassera pas 11 mètres au faîtage.

En secteur 1AUc :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 5m à l'égout du toit, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures. Dans le cas d'une toiture à double pente, la hauteur de la construction ne dépassera pas 6 mètres au faîtage.

En secteur 1AUI :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 3m à l'égout du toit, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures. Dans le cas d'une toiture à double pente, la hauteur de la construction ne dépassera pas 5,50 mètres au faîtage.

En tous secteurs, dans l'ensemble de la zone 1AU :

L'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants antérieurement à la date d'approbation du PLU et dépassant les hauteurs ci-dessus admises, peut être autorisé, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE 1AU.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, dans le cas où 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.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés :

- en toiture, sous réserve d'y être intégrés,
- aux abords de la construction sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Adaptation au sol

Le terrain naturel devra conserver sa topographie générale. L'adaptation au sol pourra toutefois être nécessaire pour faciliter l'intégration de la construction dans le paysage.

Volumétrie

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

Les extensions de type vérandas⁴ devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Le simple pan et les matériaux adéquats à la construction d'une véranda sont autorisés.

⁴ Voir Glossaire, « extensions »

Toitures

Le matériau de couverture devra avoir la couleur de l'ardoise.

Dans le cadre de projets d'architecte de constructions intégrées, s'inscrivant dans les principes du développement durable, d'autres formes, pentes et matériaux de toiture pourront être autorisés.

Façades et pignons

Dans le cadre de rénovation, il est interdit d'appliquer un revêtement sur les façades en pierre apparente visibles de la voie publique : celles-ci devront être préservées. Toutefois, en cas de nécessité de réaliser une isolation thermique et pluviale par l'extérieur, seuls seront autorisés les bardages par l'extérieur, seuls seront autorisés les bardages et enduits qui respectent les teintes traditionnelles environnantes.

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

La teinte des façades et pignons sera définie en harmonie avec la teinte des constructions anciennes environnantes. Les couleurs vives et le noir sont interdits. Le bois, ou les murs végétalisés sont autorisés.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés harmonieusement, tout comme les éléments techniques de climatisation et d'aérothermie.

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les murs et murets en pierre existants devront être conservés, restaurés et entretenus.

Clôtures en limite séparative :

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton d'aspect béton brut,
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne serait pas destinés par nature à demeurer apparent,
- les panneaux, les lisses et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,80 mètres de hauteur,
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage serait alors situé en limite séparative de propriété,
- les canisses,
- les haies synthétiques.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture en limite séparative ne pourra excéder 1,80 mètre. Les clôtures des parcelles jouxtant des zones A et N non bâtis seront doublées en haies bocagères.

Clôtures sur rue :

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton d'aspect béton brut,
- les murs en maçonnerie d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre,
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne serait pas destinés par nature à demeurer apparent,
- les panneaux, lisses et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,50 mètre de hauteur,
- Les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage serait alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques,
- les canisses,
- les haies synthétiques.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture sur rue ne pourra pas excéder 1,80 mètre.

En zone 1AUt et 1Aul, les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie. Le grillage sera alors situé en limite des voies et emprises publiques.

Dans le respect de l'article R.111-27, des adaptations aux règles édictées par ce règlement pourront être autorisées dans le cas de constructions requérant toute forme de matériaux renouvelables, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et d'absence de gêne pour le voisinage.

ARTICLE 1AU.11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone 1AU, en tous secteurs (1AU, 1AUt, 1AUc, 1AUI) :

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

ARTICLE 1AU.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs en pierres seront conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés. Certains sont de plus, protégés au titre de la loi paysage.

Pour les haies bocagères, talus et chemins identifiés a sur le plan de zonage du règlement graphique (pièce 5.1), au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative de plus de 5 mètres de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

- être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique ou agricoles, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- prévoir une mesure compensatoire adaptée, c'est-à-dire l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères.

Les espaces boisés figurant au plan de zonage (pièce 5.1 du règlement graphique) 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.130-23.

ARTICLE 1AU.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU.14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AU CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le



ID : 050-200067205-20210707-DEL2021_088-DE