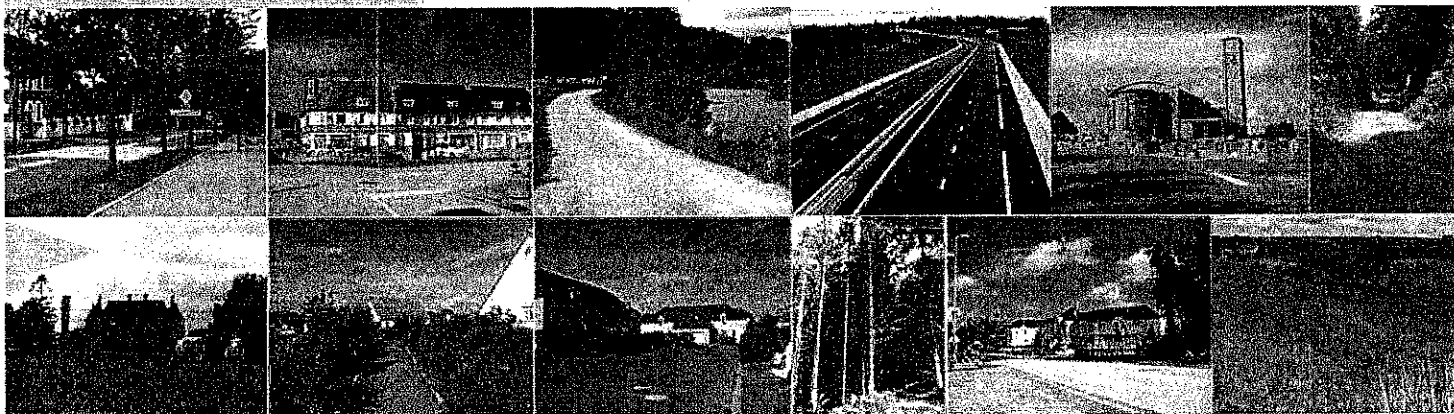


DÉPARTEMENT DE LA MANCHE

HEBECREVON



Plan Local d'Urbanisme

4 Règlement

PLANIS

Aménagement • Environnement • Urbanisme

210 Rue Alexis de Tocqueville

ZAC du Bois Jugan

50 000 SAINT LO

Tel 02 33 75 63 52

Fax 02 33 75 62 47

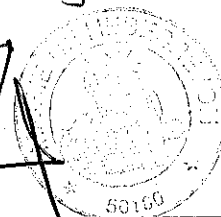
Email planis@wanadoo.fr

APPROBATION

RÉVISION DU P.O.S
ET TRANSFORMATION
EN P.L.U

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du
9 janvier 2007

Gilles QUINQUENEL



TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

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

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

Article R. 111-2 : Salubrité et sécurité publique

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. (Décret n°98-913 du 12 oct. 1998, art. 2) "Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique".

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

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

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

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus. "Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

"L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux".

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

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

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

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

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

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

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

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe ;
- les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 à L.313-15 et R.313-1 du Code de l'Urbanisme ;
- les périmètres sensibles délimités en application des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (mise en œuvre par le département d'une politique de protection et de gestion des espaces naturels sensibles) ;

- les zones d'aménagement différé, délimitées en application des articles L.212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières notamment Code Civil, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, etc... ;
- les dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application ;
- les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme.

3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Il comprend 4 types de zones :

Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser dites « zones AU »

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

Les zones agricoles dites « zones A »

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

Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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

4 – ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

5 – OUVRAGES SPECIFIQUES

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

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

6 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

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

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

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

7 – DISPOSITIONS DIVERSES

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration ;

- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le présent P.L.U. en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- La zone inondable répertoriée sur le territoire fait l'objet d'un figuré particulier. Sur ce secteur, les affouillements, exhaussements du sol, le drainage et la construction (sauf exceptions visées à l'article 2) sont interdits.

8 – SECTEUR SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

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

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

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- Les constructions nouvelles (sauf exceptions visées à l'article 2) et à l'exception des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

9 – EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL 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.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE U

La zone urbaine dite zone « U » concerne :

- les secteurs déjà urbanisés de la commune (le bourg et ses extensions de densité moyenne) ;
- et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter¹.

Deux secteurs Us regroupent les équipements de sports, socio-culturels et de tourisme (existants ou en projet) situés au Nord et au Sud du Bourg.

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

Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité du voisinage et la protection de l'environnement ;

L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

L'activité agricole ou toute transformation de bâtiments existants en bâtiments agricoles ;

Le stationnement isolé (de plus de trois mois) des caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les terrains de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs (sauf en secteur Us) ;

Les commerces d'une surface de vente supérieure à 2500 m² ;

Les dépôts de véhicules et de ferrailles.

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

En secteur Us :

- Les constructions, équipements, installations liés à l'activité de sport, socio-culturelle et touristique, sous réserve d'être intégrés à leur environnement, et du respect de la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit ² (afin de prendre toutes les mesures de protection nécessaires contre les éventuelles nuisances sonores).
- Les aménagements, installations et constructions liés aux aires d'accueil pour camping-cars, sous réserve d'être intégrés à l'environnement.

1- Conformément à l'article R.123-5 du code de l'urbanisme

2- Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit

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

1- Accès (article R.111-4 du code de l'urbanisme) :

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

Le permis de construire peut être refusé (ou subordonné au respect des prescriptions spéciales) si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

2- Desserte en voirie :

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

3- Voirie y compris espaces réservés aux circulations douces :

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

→ Dans les opérations d'aménagement, les cheminements doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements existants (le cas échéant). Ils devront être dimensionnés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).

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.

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 ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

Eaux pluviales

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

- soit dans le réseau collecteur ;
- soit 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 (son propre fonds) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

Les lignes supplémentaires de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrées à la charge du constructeur ou de l'aménageur.

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Le long de la R.D.n°900, les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement de fait * ;
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Le long des autres voies, les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Des dispositions différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes 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.

En secteurs Us :

Aucune marge de recul n'est imposée vis-à-vis des voies de desserte intérieures aux secteurs.

ARTICLE U 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions seront implantées :

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

L'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement de la haie.

Dans le cas d'une haie naturelle existante en limite séparative de propriété, les constructions et installations pourront être implantées au pied du talus.

* L'alignement de fait est le retrait prépondérant constaté de l'implantation des façades sur rue par rapport à la voie.

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

Non réglementé.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Clôtures

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

Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés non revêtus d'un enduit ou non teintés ;
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ou non teintés ;
- Les grillages non cachés par une haie vive ;
- Les couleurs vives.

Pour les clôtures végétales plantées côté rue, seules seront autorisées :

- Les haies vives composées d'essences locales* ou d'essences horticoles mélangées* éventuellement doublées d'un grillage.

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

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.
Il sera demandé deux places de stationnement sur domaine privé par logement.

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

Non réglementé.

ARTICLE U 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE 1 AU

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

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

Le secteur « 1AUx » est réservé à l'accueil d'activités artisanales et commerciales.

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

Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité du voisinage et la protection de l'environnement ;

Les affouillements et exhaussement de sol visés à l'article R.442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ;

L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

Les constructions à usage agricole ;

Le stationnement isolé (de plus de trois mois) des caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, les garages collectifs de caravanes ;

Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs ;

Les dépôts de véhicules, de ferrailles.

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

Les constructions individuelles et les opérations d'ensemble sous réserve de respecter les orientations d'aménagement (annexées au présent dossier) lorsqu'il a été établi une orientation d'aménagement sur la zone.

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

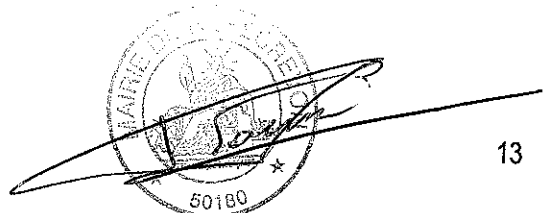
Dans le secteur 1AUx :

Les constructions et installations à usage artisanal et commercial et les constructions à usage d'habitation en lien avec le bâtiment professionnel, sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre de l'orientation d'aménagement établie sur le secteur.

- APPROBATION -

Modification
du Plan Local
d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date
du 1^{er} avril 2008



ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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

2- Desserte en voirie

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

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

3- Voirie y compris espaces réservés aux circulations douces :

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

→ **A l'exception du secteur 1AUx** : Dans les opérations d'aménagement, les cheminements doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements existants (le cas échéant). Ils devront être dimensionnés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).

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

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement :

a) 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 ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

En secteur 1AUx : En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif en conformité avec la législation en vigueur (concernant le traitement des eaux usées et de leur évacuation) et les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement, est autorisé. Les dispositifs mis en œuvre devront être conformes à l'étude relative à l'aptitude du sol à l'assainissement non collectif menée dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement.

b) Eaux pluviales

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

- soit dans le réseau collecteur ;
- soit 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 à la nature du terrain et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

Les lignes supplémentaires de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrées à la charge du constructeur ou de l'aménageur.

Eclairage public :

L'éclairage public devra être souterrain et à faible consommation d'énergies.

Tout projet de lotissement devra prévoir une gestion équilibrée des eaux pluviales en limitant les rejets vers le milieu récepteur (récupération d'eaux de pluie, diminution des ruissellements sur chaussées etc.)

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Pour les zones AU qui ont fait l'objet d'une orientation d'aménagement, les constructions devront être implantées conformément aux principes édictés au chapitre « Orientations d'aménagement »¹.

Pour les autres zones 1AU, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement de fait ;
- soit avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de retrait par rapport aux voies de desserte internes aux opérations d'ensemble.

En secteur 1AUx :

Aucune marge de recul n'est imposée vis-à-vis des voies de desserte internes aux opérations d'ensemble. Il sera exigé un retrait de 20 mètres par rapport à l'axe de la R.D. n°900.

→ Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et des 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 DE PROPRIETE

Les constructions seront implantées :

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

L'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement de la haie.

Dans le cas d'une haie naturelle existante en limite séparative de propriété, les constructions et installations pourront être implantées au pied du talus.

En secteur 1AUx :

Toute construction doit être implantée en retrait des limites séparatives constituant le périmètre de l'opération. Ce retrait sera au moins égal à 3 mètres.

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

Non réglementé.

1- Les « Orientations d'Aménagement » figurent au document n°3 du présent dossier de P.L.U.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin.

Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés non revêtus d'un enduit ou non teintés ;
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ou non teintés ;
- Les grillages non cachés par une haie vive ;
- Les couleurs vives.

Pour les clôtures végétales plantées côté rue, seules seront autorisées :

- Les haies vives composées d'essences locales* et/ou d'essences horticoles* éventuellement doublées d'un grillage.

En secteur 1AUx :

Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage. Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage.

** A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, 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), le Cotonaster sp ...*

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.
Il sera demandé deux places de stationnement sur domaine privé par logement.

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

Les dispositions relatives à la réalisation ou à la préservation d'espaces libres et de plantations figurant aux Orientations d'Aménagement (lorsqu'il a été établi une Orientation d'Aménagement) devront être respectées.

→ Les espaces réservés aux circulations douces devront être sécurisés, et notamment isolés des voies ouvertes aux véhicules au moyen de plantations d'essences locales.

En outre, en secteur 1AUx :

Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure de voie doivent être plantés et traités en espace vert (conformément à l'orientation d'aménagement élaborée sur le secteur).

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE 2AU

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

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

Les constructions et équipements publics d'intérêt général ou collectif sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone.

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

Non réglementé.

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 et installations seront implantées suivant un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

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

Les constructions et installations seront implantées :

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

L'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement de la haie.

Dans le cas d'une haie naturelle existante en limite séparative de propriété, les constructions et installations pourront être implantées au pied du talus.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR 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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE A

La zone A couvre les secteurs agricoles de la commune, 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 INTERDITS

Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés ;

Le camping hors terrains aménagés ;

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

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

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :

- à l'exploitation agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole ¹,
- aux services publics d'intérêt général ou collectif.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.

Le camping à la ferme sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole.

Les abris d'animaux non liés à l'activité professionnelle agricole (dans la limite d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²).

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

1) Accès (art. R.111-4 du code de l'urbanisme) :

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

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

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

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. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

Assainissement :

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

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de ce réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Les retraits exigés par rapport à l'emprise de la voie (accotement, talus et fossé compris) pour les différents axes seront :

- Voie de Contournement, R.D. n°972 et R.D. n°900 : 20 mètres ;
- Autres voies : 5 mètres.

Les extensions mesurées des bâtiments agricoles existants sont autorisées dans le prolongement desdits bâtiments sous réserve de ne pas réduire la marge de recul existante et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et à la sécurité routière.

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

Les constructions et installations seront implantées :

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

L'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement de la haie.

Dans le cas d'une haie naturelle existante en limite séparative de propriété, les constructions et installations pourront être implantées au pied du talus.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

ARTICLE 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

Non réglementé.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT DOCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE N

Les zones N sont des zones naturelles ou forestières, 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.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages (art. R123-8 du code de l'urbanisme).

Ainsi, six secteurs de nature variée ont été définis :

- Le secteur « **Nn** » à caractère d'espaces naturels. La collectivité souhaite protéger ces terrains à des fins environnementales et paysagères de manière à conserver leur caractère naturel ou semi-naturel. Néanmoins, elle souhaite également y autoriser la valorisation du patrimoine bâti existant. Ce secteur recouvre notamment les vallées de la Terrette et de La Vire, les vallons du Rouloux-Godard et du Mesnil-Guillaume, le Bois de Mingrey.
Ce secteur comprend une zone inondable (figurant au plan de zonage et au plan des servitudes d'utilité publique – P.P.R.i) liée au débordement de la rivière de La Vire.
- Le secteur « **Na** », espace naturel correspondant aux zones d'habitat hors du bourg (petits hameaux ou lieux-dits en zone rurale).
- Le secteur « **Nh** », de taille et de capacité d'accueil limitées où les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement.
- Le secteur « **NL** » réservé à l'accueil de constructions, d'installations et d'équipements en lien avec le tourisme et notamment l'hébergement touristique.
- Le secteur « **Ne** » correspondant à un stockage de gaz.
- Le secteur « **Nx** » situé au hameau « Le Chêne à Loup », réservé à l'accueil d'activités artisanales compatibles avec l'habitat et à l'extension des activités artisanales existantes.

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

- Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article N 2 ;
- Le stationnement isolé (de plus de trois mois) des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs (à l'exception du secteur NL) ;
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles ;
- Les constructions à usage de commerces, d'artisanat ou d'industrie, sauf celles prévues à l'article N 2 ;
- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux visés à l'article N-2,
- L'implantation ou l'extension d'installations classées liées à l'activité agricole ou industrielle.

En secteurs Na et Nx :

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité du voisinage et la protection de l'environnement.

En secteur inondable (à l'intérieur du secteur Nn) :

- Les constructions nouvelles à l'exception de celles limitativement visées à l'article 2 ;
- Les travaux d'aménagement, de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, à l'exception de ceux limitativement visés à l'article 2 ;
- Les clôtures, ouvrages ou obstacles de toute nature pouvant ralentir l'écoulement de la crue à l'exception de ceux limitativement visés à l'article 2 ;
- Les exhaussements et affouillements de sol, à l'exception de ceux limitativement visés à l'article 2 ;
- Les travaux d'infrastructure et d'aménagement urbain, à l'exception de ceux limitativement visés à l'article 2 .

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

- Les constructions, installations et aménagements sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'entretien ou à la gestion de ces espaces, à leur mise en valeur à des fins touristiques ou de loisirs ;
- Les constructions, installations et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des dispositifs de traitement d'eaux usées (stations d'épurations, lagunages ou tout autre dispositif...) ;
- Les abris d'animaux sous réserve d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ;
- L'aménagement, la rénovation et le changement d'affectation des bâtiments existants pour un usage résidentiel ou touristique sous réserve que leur intérêt architectural ou patrimonial le justifie ;
- L'extension mesurée ou la création d'annexes (accolées ou non) des constructions existantes ;
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve qu'ils soient liés aux constructions et occupations du sol admises dans ce secteur.

En secteur inondable (à l'intérieur du secteur Nn) :

Sous réserve d'une part qu'ils n'entraînent ailleurs aucune aggravation notable du risque, ni aucune augmentation importante de ses effets, et sous réserve d'autre part du respect des dispositions éventuellement plus restrictives de l'article 2 :

Tous modes d'occupation et d'utilisation du sol, tous travaux, ouvrages, installations, aménagements exhaussement du sols et nouveaux remblais indispensables à la réalisation des travaux, ouvrages,.... visés dans cet article 2,

- *les travaux d'entretien et de gestion courants* des bâtiments, installations, ouvrages et infrastructures existants, ainsi que les travaux et installations nécessaires à *la mise en sécurité, à la mise aux normes* et à l'accessibilité des constructions existantes,
- les travaux, installations, ouvrages et constructions destinés à protéger les lieux urbanisés existants et à réduire les conséquences du risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine, dans le cadre d'un projet global,
- les ouvrages, aménagements et travaux nécessaires à la régulation des cours d'eau ou bien nécessaires au fonctionnement et à la mise en valeur des cours d'eau, *dans le cadre d'un projet global,*

- les *travaux d'infrastructure et d'aménagement urbain*, sous condition de ne pas entraver l'écoulement des crues ou d'augmenter les secteurs urbanisés exposés,
- les *aires de stationnement* ouvertes au public à condition de ne pas créer de remblais ou déblais et sous réserve qu'une information concernant le risque encouru par les usagers soit mise en place de façon permanente et facilement accessible,
- les *clôtures* végétales ou artificielles à fil ou à grillages,
- les *terrains de plein air, de sports et de loisirs* à l'exception des terrains de camping, sans construction associées (vestiaires, sanitaires...), à condition de ne pas créer de remblais ou de déblais,
- les *plantations*,
- la *reconstruction* à l'identique après sinistre (quel que soit le type de sinistre) des moulins ainsi que des constructions ou partie de constructions classées ou inscrites à l'inventaire des monuments historiques,
- les constructions et installations techniques et travaux nécessaires au *fonctionnement des services publics ou d'intérêt public* ou à l'étude du cours d'eau, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, notamment : pylônes, postes de transformation, stations de pompages et de traitement d'eau potable... L'axe principal des constructions et installations devra demeurer parallèle au flux du plus grand écoulement,
- les extensions des constructions et installations techniques et travaux nécessaires au *fonctionnement des services publics ou d'intérêt public*,
- les *installations de loisirs* liées aux usages de l'eau (base de canoës-kayaks, pontons...) sous réserve que toutes dispositions soient prises pour présenter le moins d'obstacles possibles à l'écoulement des eaux. Les locaux d'hébergement, de restauration et de sanitaires seront implantés en dehors de toute zone inondable,
- les abris agricoles,
- les nouvelles constructions et installations agricoles de sièges d'exploitation existants avant approbation du PPR en zone inondable par la crue centennale. L'axe principal des nouvelles constructions et installations devra demeurer parallèle au flux du plus grand écoulement.

En secteur Na :

- L'aménagement, la rénovation et le changement d'affectation des bâtiments existants sous réserve que leur intérêt architectural ou patrimonial le justifie ;
- L'extension mesurée ou la création d'annexes (accollées ou non) des constructions existantes ;
- Les extensions et les constructions à usage d'activités liées à une activité existante sous réserve de ne pas augmenter les nuisances et de ne pas compromettre la sécurité routière ;
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve qu'ils soient liés aux constructions et occupations du sol admises dans ce secteur.

En secteur Nh :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement et de ne pas compromettre l'activité agricole.
- L'aménagement, la rénovation et le changement d'affectation des bâtiments existants sous réserve que leur intérêt architectural ou patrimonial le justifie ;
- L'extension mesurée ou la création d'annexes (accolées ou non) des constructions existantes ;
- Les extensions et les constructions à usage d'activités liées à une activité existante sous réserve de ne pas augmenter les nuisances et de ne pas compromettre la sécurité routière ;
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve qu'ils soient liés aux constructions et occupations du sol admises dans ce secteur.

En secteur NL :

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

En secteur Nx :

- Les constructions nouvelles liées aux activités artisanales ou commerciales sous réserve d'être compatibles avec l'habitat ;
- Les extensions des bâtiments et les constructions liées à une activité existante, sous réserve de ne pas augmenter les risques de nuisances et ne pas compromettre la sécurité routière.

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

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

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

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. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

Assainissement eaux usées :

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

Sur les hameaux « Le Chêne à Loup » et « La Corbinière » présentant une aptitude moyenne à l'assainissement autonome, le pétitionnaire devra prévoir l'installation d'un dispositif d'assainissement surdimensionné.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**En secteurs N, Na, Nh et NL :**

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement¹ des voies.

Les extensions des bâtiments existants devront respecter un retrait minimum correspondant à l'alignement du bâtiment existant.

Les constructions, équipements et installations autorisés dans le secteur devront être implantés à 75 mètres de l'axe de la Voie de Contournement.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**En secteurs Na, Nh, NL et Nx:**

Les constructions seront implantées :

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

L'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement de la haie.

Dans le cas d'une haie naturelle existante en limite séparative de propriété, les constructions et installations pourront être implantées au pied du talus.

1- L'alignement de la voie comprend accotement, talus et fossé.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur Nh : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface totale de la parcelle.

En secteurs Nn et Na : L'emprise au sol des extensions ne devra pas dépasser 40% de la S.H.O.N.¹ de la construction existante.

Ces dispositions ne concernent pas les secteurs Ne et Nx.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Clôtures :

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

Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés non revêtus ou non teintés ;
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ou non teintés ;
- Les grillages non caché par une haie vive (d'essences locales) ;
- Les couleurs vives.

Pour les clôtures végétales plantées côté rue, seules seront autorisées :

- Les haies vives composées d'essences locales² et/ou d'essences horticoles mélangées éventuellement doublées d'un grillage.

1- S.H.O.N. : Surface Hors Œuvre Nette

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

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

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

Les plantations existantes en périphérie de la parcelle doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, avec leur végétation ou une végétation équivalente, bordant les voies, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.