

Commune de Longueville



► **Plan Local d'Urbanisme**

4.1. Règlement écrit



210 rue Alexis de Tocqueville

50000 SAINT-LÔ

☎ 02 33 75 63 52

📠 02 31 75 62 47

✉ contact@planis.fr

DOSSIER D'ARRET

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du

25 Septembre 2018

SOMMAIRE

Partie I – Dispositions générales applicables aux différentes zones.....	3
Chapitre 1 : zone Urbaine	4
Section 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	5
Section 2. Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.....	10
Section 3. Equipements et réseaux	17
Chapitre 2 : zone Agricole.....	20
Section I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	21
Section II : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.....	28
Section III : Equipements et réseaux	36
Chapitre 3 : zone Naturelle	39
Section I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	40
Section II : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.....	46
Section III : Equipements et réseaux	53
Partie II – Annexes au règlement	56
Lexique	57
Destinations et sous-destination des constructions.....	58
Vocabulaire urbanistique	63

Préambule

Le présent document établit les règles du futur PLU selon la nouvelle version du code de l'urbanisme (réforme en date du 1^{er} janvier 2016).

PARTIE I – DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

CHAPITRE 1 : ZONE URBAINE

La zone U couvre essentiellement le bourg de Longueville. Elle réglemente des espaces majoritairement à caractère résidentiel. L'urbanisation contemporaine s'y est fortement développée mais la zone contient aussi le noyau ancien du bourg.

A noter la présence d'un secteur urbain hors du bourg de Longueville mais en continuité de Bréville-sur-Mer « Les Homelets ».

Cette zone urbaine peut également comporter ponctuellement des vocations artisanales, de services et d'activités commerciales ainsi que d'équipements, à conditions qu'elles ne portent pas nuisance à la vocation d'habitat.

Les règles d'implantation des constructions suivent donc des règles relativement souples afin de répondre à la diversité des formes urbaines présentes.

La zone U comprend deux sous-secteurs :

- Ue, correspondant aux secteurs dédiés aux équipements publics collectifs et de loisirs et aux services publics administratifs et techniques. Elle est destinée à l'accueil d'équipements publics et au confortement des activités existantes ;
- Ux, couvrant les activités artisanales et les petites industries existantes. Elle est dévolue à l'accueil des activités économiques nouvelles peu nuisantes, et au développement des activités existantes.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

U.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : * **Destination (1)**. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **✓ Destination**

La définition réglementaire des destinations et sous-destinations est précisée dans le lexique annexé au présent document.

En secteur U uniquement :

Destinations des constructions		Sous-destination			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation agricole	X	Exploitation forestière
✓	Habitation		Logement		Hébergement
*	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail (1) (2)	*	Restauration (1)
		*	Commerce de gros (1) (2)	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (1) (3)
		*	Hébergement hôtelier et touristique (1)	X	Cinéma
		*	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (1)	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (1)
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	*	Etablissements d'enseignement (1)	*	Etablissements de santé et d'action sociale (1)
		*	Salles d'art et de spectacles (1)	*	Equipements sportifs (1)

		*	Autres équipements recevant du public (1)		
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
		X	Centre de congrès et d'exposition	*	Bureau (1) (3)

Occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions :

En secteur U uniquement :

- (1) Les sous-destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage :
 - Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, établissements de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, bureau, équipements sportifs
- (2) Les constructions à usage d'artisanat, de commerce de détail et de commerce de gros sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 300m² de surface de plancher
- (3) Les constructions à usage de bureau et de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 200m² de surface de plancher

De plus, sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels repérés au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▲ et —, sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci.

Les travaux ou transformations déclarés pourront être refusés ou des adaptations exigées.

Toute démolition envisagée d'éléments bâtis (figuré : ▲) doit faire l'objet d'un permis de démolir

En cas d'infraction, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'Urbanisme.

En secteur Ue uniquement :

Destinations des constructions		Sous-destination			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation agricole	X	Exploitation forestière
X	Habitation	X	Logement	X	Hébergement
X	Commerce et activités de service	X	Artisanat et commerce de détail	X	Restauration
		X	Commerce de gros	X	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	*	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		*	Etablissements d'enseignement	*	Etablissements de santé et d'action sociale
		*	Salles d'art et de spectacles	*	Equipements sportifs
		*	Autres équipements recevant du public		
X	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
		X	Centre de congrès et d'exposition	X	Bureau

En secteur Ux uniquement :

Destinations des constructions		Sous-destination			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation agricole	X	Exploitation forestière
*	Habitation	*	Logement (1) et (2)	X	Hébergement
*	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail (2)	*	Restauration
		*	Commerce de gros (2)	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (2)

		X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
		X	Salles d'art et de spectacles	X	Equipements sportifs
		X	Autres équipements recevant du public		
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	*	Industrie (2)	*	Entrepôt (3)
		X	Centre de congrès et d'exposition	*	Bureau (2)

Occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions :

En secteur Ux uniquement :

- (1) Les constructions à usage de logement sont autorisées dans les conditions suivantes :
 - Sous réserve d'être exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations à usage d'activité implantées dans la zone,
 - A condition d'être intégrées au bâtiment professionnel
 - Sous réserve de ne pas dépasser 50m² de surface de plancher.
- (2) Les activités d'artisanat et de commerce de détail, de commerce de gros, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureaux et d'industrie sont autorisées sous réserve qu'elles soient parfaitement intégrées et n'entraînent pas de pollutions visuelles ou environnementales.
- (3) Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité et parfaitement intégrées à l'environnement bâti et naturel.
- (4) Les dépôts et stockage extérieurs sont tolérés sous réserve qu'ils n'entraînent pas de pollutions visuelles ni environnementales.

De plus, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**Dans l'ensemble de la zone U, y compris Ue et Ux :**

- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération

U.1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

U.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

U.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur U uniquement :

Les constructions nouvelles sont édifiées :

- Soit à l'alignement de fait, des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes à modifier ou à créer ;
- Soit à 5 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour les extensions et annexes qui pourront être implantées dans le prolongement des constructions existantes;
- Pour optimiser l'ensoleillement en cas de façade de parcelle orientée sur une voie au sud et à l'ouest.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions devra permettre le stationnement des véhicules de sorte qu'ils n'empiètent pas sur la voie publique.

En secteur Ue uniquement :

Non réglementé.

En secteur Ux uniquement :

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Le retrait de la façade par rapport à la limite des voies et emprises publiques sera au moins égal à 15 mètres par rapport aux routes départementales, 10 mètres par rapport aux autres voies.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations nouvelles situées de part et d'autre de la RD971 doivent être implantées avec un recul d'au moins 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie classée à grande circulation.

Une implantation différente des dispositions fixée aux paragraphes précédents peut être admise pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et ou en cas d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée différemment des dispositions fixées aux paragraphes précédents.

Pour des raisons techniques, des dispositions fixées aux paragraphes précédents peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est-à-dire soit à l'alignement, soit en retrait des voies.

U.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur U uniquement :

Les constructions nouvelles sont édifiées :

- Soit en limite séparative.
- Soit en retrait en respectant une marge d'isolement qui ne peut être inférieure à 3 mètres

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour les extensions et annexes qui pourront être implantées dans le prolongement des constructions existantes;
- Pour optimiser l'ensoleillement.

En secteur Ue uniquement :

Non réglementé.

En secteur Ux uniquement :

Aucune construction ne peut être implantée sur les limites séparatives.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction ne peut être inférieure à 4 mètres.

Pour des raisons techniques, des dispositions fixées aux paragraphes précédents peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter entre 0 et 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

U.2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

En secteurs U et Ue uniquement :

Non règlementé.

En secteur Ux uniquement :

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

U.2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

U.2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur U uniquement :

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faitage ou 6 mètres à l'égout de toit pour les toitures terrasses, ouvrages techniques et de superstructures exclus.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés de type abris de jardin est limitée à 5 mètres au faitage ou 3,5 mètres à l'acrotère pour les constructions à toiture terrasse.

Une hauteur différente des dispositions précédemment citées peut être admise en cas d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas-là, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant travaux.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services et équipements d'intérêt collectif lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose.

En secteurs Ue et Ux uniquement :

Non réglementé.

U.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**U.2.2.1. PRINCIPES GENERAUX**

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas 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. Elles sont conçues de manière à s'insérer dans leur environnement, quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Lorsque des constructions existantes présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles sont à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas « d'architecture contemporaine », d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

U.2.2.2. VOLUMES ET PROPORTIONS DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle, offrent une unité d'ensemble et respectent le caractère de la région. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

U.2.2.3. TOITURES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux annexes, aux toits terrasse.

U.2.2.4. CLOTURES ET MURS

En secteurs U et Ue uniquement :

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement dans la rue, mais aussi avec la construction principale.

De plus, en secteur U uniquement :

Pour toute clôture, la hauteur devra être limitée à 1,80 mètres.

En secteur Ux uniquement :

Non réglementé.

U.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS


U.2.3.1. OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS



Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, lors de toute construction ou aménagement, à moins que leur maintien ou leur remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager. Les essences locales et bocagères devront être privilégiées¹.

U.2.3.2. ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément que le Plan Local de l'Urbanisme ou un document en tenant lieu a identifié, en application des articles L151-19 et L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique devront être précédés d'une déclaration préalable.

¹ Parmi les essences locales qu'on retrouve dans les haies bocagères, on peut citer l'orme champêtre (*ulmus campestris*), le frêne (*fraxinus excelsior*), le chêne pédonculé (*quercus robur*), le chêne sessile (*quercus petraea*), le hêtre (*fagus sylvatica*), le charme (*carpinus betulus*), le merisier (*prunus avium*), le châtaignier (*castanea sativa*), l'érable sycomore (*acer pseudoplatanus*), l'érable champêtre (*acer campestre*), l'aubépine (*crataegus monogyna*) sur greffon, le prunellier (*prunus spinosa*), le prunier sauvage (*prunus fruticans*), le noisetier (*corylus avellana*), le houx (*ilex aquafolium*), le troène (*ligustrum vulgare*), le néflier (*mespilus germanica*), le sureau (*sambucus nigra*), le cornouiller sanguin (*cornus sanguinea*), le fusain (*evonymus europaeus*), l'églantier (*rosa arvensis* et *rosa canina*), la bourdaine (*frangula alnus*), le saule marsault (*salix caprea*), le saule cendré (*salix cinerea*)...

Pour les éléments ponctuels de patrimoine (L151-19) identifiés au règlement graphique avec le figuré suivant :  toute modification (suppression, changement de hauteur, etc) de ceux-ci fera l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'autorité compétente et devra être justifiée. Des mesures compensatoires adaptées pourront être exigées.

Pour les haies bocagères, talus et boisements identifiés au règlement graphique avec les figurés suivants :  et  toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres de longueur pour les haies et talus) de ceux-ci fera l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'autorité compétente et devra être justifiée par des motifs tels que :

- la poursuite de l'activité économique avec une exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- ou l'arrachage de végétaux, parasités, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents.

Toute transformation doit s'accompagner d'une mesure compensatoire adaptée, comme la plantation d'un linéaire équivalent ayant un rôle similaire et composé d'essences bocagères pour les haies et talus.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux par tronçons de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

L'autorité compétente peut donc décider de s'opposer à la déclaration préalable ou de conditionner sa décision de non opposition par le fait que la modification substantielle ou la suppression définitive à courte ou moyenne échéance de l'élément soit compensée par la reconstitution du talus et par la replantation de haies. Les nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d'essences végétales locales et ce dans l'objectif de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé.

Seront donc soumis obligatoirement à déclaration préalable les travaux suivants : l'arrachage ou le dérasement partiel (à partir de 5 m), les travaux de broyage annuel des rejets après une coupe².

Les coupes d'entretien courant ne seront pas soumises à déclaration préalable.

² Un broyage systématique des rejets après une coupe est assimilable à un défrichement indirect et conduit à court terme à une disparition de l'élément boisé « Code Forestier art. L341-1 ».

U.2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aire de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les nouveaux espaces de stationnement font l'objet d'un traitement qualitatif limitant l'imperméabilisation des sols.

En secteur U uniquement :

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, il doit être prévu au minimum 2 places de stationnement de véhicule par logement. Pour le locatif aidé, une place minimum par logement est imposée.

En secteurs Ue et Ux:

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

SECTION 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

U.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

U.3.1.1. ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir un bon état de visibilité.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules.



Les nouveaux accès font l'objet d'un traitement qualitatif limitant l'imperméabilisation des sols.

U.3.1.2. VOIE DE CIRCULATION

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile, ainsi que des véhicules de collecte des déchets ménagers.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les cheminements piétonniers, notamment ceux identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant :  (chemins à conserver)  (chemins à créer), doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

U.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

U.3.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement – Eaux usées :

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant.

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

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

Assainissement – Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales pour les lots privés devra prioritairement être réalisée sur le terrain du lot par le biais d'infiltration dans le sol. Des moyens de stockage (cuves enterrées...) pourront compléter le système d'infiltration, et le trop-plein de ce stockage sera dirigé vers le système d'infiltration. Dans l'hypothèse d'une impossibilité justifiée de procéder à l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (sols peu perméables, présence d'une nappe phréatique, surface trop petite...), alors celles-ci devront être gérées par un ouvrage de rétention (noues, tranchée drainante, cuves enterrées...) qui évacuera le trop-plein, via un débit limité, vers la canalisation publique de collecte, si elle existe. Ces aménagements devront être conçus de façon à limiter l'impact sur les espaces publics.

Concernant la gestion des eaux pluviales sur les espaces publics, afin de limiter l'impact sur le milieu aquatique, les surfaces imperméabilisées sur l'espace public seront minimisées. En cas d'ouvrages de gestion aériens, ceux-ci devront être intégrés au paysage de l'espace public.

En secteur U uniquement :

Ce rejet sera autorisé pour les opérations suivantes :

- pour les lotissements et les groupements d'habitations individuelles de plus de deux constructions,
- les constructions à usage de logements collectifs,
- les constructions à usage commercial, artisanal de plus de 200 m² d'emprise au sol,
- les extensions des bâtiments existants augmentant de plus de 20 m² et portant à plus de 200 m² la superficie imperméabilisée totale de l'unité foncière,
- l'aménagement des parcs de stationnement non couvert de plus de 200 m² et dont le revêtement est imperméable,

Le projet devra prévoir un rejet des eaux pluviales au réseau collectif dont le débit sera limité. Ce rejet n'excèdera pas un débit de 1,2 litres par seconde par hectare. Le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement.

En secteurs Ue et Ux uniquement :

Ce rejet sera autorisé pour les opérations suivantes :

- pour les extensions des bâtiments existants augmentant de plus de 20m² et portant à plus de 200m² la superficie imperméabilisée totale de l'unité foncière,
- l'aménagement des parcs de stationnement non couvert de plus de 200m² et dont le revêtement est imperméable,

Le projet devra prévoir un rejet des eaux pluviales au réseau collectif dont le débit sera limité. Ce rejet n'excèdera pas un débit de 1,2 litres par seconde par hectare. Le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement.

Réseau électrique :

Les branchements privatifs électriques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques :

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existant à proximité.

CHAPITRE 2 : ZONE AGRICOLE

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise. Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. L'objectif du règlement est également de permettre l'évolution et le bon fonctionnement des sites agricoles tout en permettant des changements de destination justifiés par l'arrêt des activités agricoles.

La zone A comprend deux sous-secteurs :

- Ah, correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), il s'agit des hameaux du Bourg Vigny et du Boscq, regroupant chacun a minima une quinzaine d'habitations.
- Al, correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), il s'agit d'une activité de pension équine située au lieu-dit de La Bretonnière.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : * **Destination**.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ✓ **Destination**

La définition réglementaire des destinations et sous-destinations est précisée dans le lexique annexé au présent document.

En secteur A uniquement :

Destinations des constructions		Sous-destination			
*	Exploitation agricole et forestière	*	Exploitation agricole	*	Exploitation forestière
*	Habitation	*	Logement	X	Hébergement
*	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail	*	Restauration
		X	Commerce de gros	X	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
		X	Salles d'art et de spectacles	X	Equipements sportifs
		X	Autres équipements recevant du public		

X	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
		X	Centre de congrès et d'exposition	X	Bureau

En secteur Ah uniquement :

Destinations des constructions		Sous-destination			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation agricole	X	Exploitation forestière
*	Habitation	*	Logement	X	Hébergement
*	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail	*	Restauration
		X	Commerce de gros	X	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
		X	Salles d'art et de spectacles	X	Equipements sportifs
		X	Autres équipements recevant du public		
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
		X	Centre de congrès et d'exposition	*	Bureau

En secteur AI uniquement :

Destinations des constructions		Sous-destination			
*	Exploitation agricole et forestière	*	Exploitation agricole	X	Exploitation forestière
*	Habitation	*	Logement	X	Hébergement
*	Commerce et activités	X	Artisanat et commerce de détail	*	Restauration


	de service	X	Commerce de gros	X	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
		X	Salles d'art et de spectacles	*	Equipements sportifs
		X	Autres équipements recevant du public		
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
		X	Centre de congrès et d'exposition	*	Bureau

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes dans l'ensemble de la zone A, y compris Ah et Al :


- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés dans le paragraphe suivant ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

De plus, dans les zones de risques :

Risques liés aux inondations par remontée de nappe

Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  sur la carte des risques), sont interdits :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
- L'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  sur la carte des risques), sont interdits :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa.

Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau :

Sont interdits dans les zones d'inondation, toutes constructions, toutes installations et tous aménagements qui constitueraient des obstacles au libre écoulement de l'eau ou entraîneraient un aggravement du risque d'inondation ou un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés à ce risque.

De plus, dans les zones humides (figuré particulier) :

Sont interdits dans les zones humides, les affouillements et les exhaussements de sol et tous travaux contrariant le régime hydrographique existant (création ou extension de plan d'eau supérieur à 100m², drainage, etc.), à l'exception des constructions, installations et aménagements soumis à conditions particulières et décrits dans la partie suivante du présent règlement (A.I.2.).

De plus, dans les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article L571-10 du Code de l'Environnement, de part et d'autre de la RD971 jusqu'à 100 mètres des limites extérieures de la voirie (figuré particulier) :





Sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995.

De plus, dans la bande de 75 mètres de part et d'autre de la route classée à grande circulation, les constructions ou installations sont interdites En dehors des espaces urbanisés des communes (article L111-6 du code de l'urbanisme). Cette interdiction ne s'applique pas :


- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.
- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone A (y compris Ah et Al) :

- La construction d'annexe, non habitable et accolée ou non à l'habitation, à compter de la date d'approbation du PLU (par exemple : garage, abris), dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
 - d'être liée à une habitation existante
 - d'être implantées dans leur totalité à moins de 30 mètres du logement dont elles dépendent,
 - de ne pas compter plus de trois annexes par unité foncière
 - de ne pas être liée à une habitation située dans la bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD971, route classée à grande circulation, conformément à l'article L111-6 du code de l'urbanisme (dite loi Barnier).
- Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'aménagement et d'extension mesurée sous réserve de ne pas réaliser plus d'une extension à compter de l'approbation du présent règlement.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eau pluviale...).
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant.
- Les travaux de busage, recalibrage ou curage de cours d'eau, sous réserve d'avoir fait l'objet d'un avis favorable préalable du Syndicat Mixte des Bassins versants des Côtiers Granvillais (SMBCG).
- La reconstruction à l'identique, dans les deux ans après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels repérés au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : , , , sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci.
Les travaux ou transformations déclarées pourront être refusées ou des adaptations exigées.
Toute démolition envisagée d'éléments bâtis (figuré : ) doit faire l'objet d'un permis de démolir.
En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'Urbanisme.

En secteur A uniquement :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites.
- Les constructions, installations et aménagements à destination d'exploitation forestière, sous réserve de respecter les périmètres sanitaires établis par le Règlement Sanitaire Départemental et par la réglementation des installations classées, ainsi que d'une bonne insertion dans le paysage environnant.
- Les logements des exploitants, sous réserve que la présence de ces exploitants soit nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation et d'être situés à moins de 100 mètres des principaux bâtiments d'exploitation.
- Le changement de destination et l'aménagement des constructions existantes au titre du L151-11 du code de l'urbanisme et identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier , sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, à condition que les locaux aient une destination autorisée dans les tableaux précédents et que ce changement de destination soit validé conforme par un avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- Les activités de restauration, d'artisanat ou de commerce de détail et assimilés sont autorisées à condition qu'elles soient un lien avec l'activité agricole (vente directe, par exemple) et qu'elles ne compromettent pas l'agriculture ou la qualité paysagère des sites.

En secteur Ah uniquement :

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des paysages.
- L'aménagement, la rénovation, la réhabilitation, la restauration, l'amélioration des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur de l'habitat ou d'activités compatibles avec le voisinage d'habitat sous réserve que le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens.

- L'activité de bureau, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et que les constructions à usage de bureau n'excèdent pas 200m² de surface de plancher.

En secteur AI uniquement :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole sous réserve d'être liées à l'activité équine et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
- Les constructions à vocation de logement touristique (chambre d'hôtes, gîte, meublé de tourisme, hébergement insolite...) sous réserve d'être liées à l'activité équine et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les activités de restauration et de bureau, sont autorisées à condition qu'elles soient en lien avec l'activité équine, qu'elles soient intégrées au sein du bâti existant et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La construction d'équipements sportifs sous réserve qu'ils soient liés à l'activité équine (manège, carrière...) et qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- L'aménagement, la rénovation, la réhabilitation, la restauration, l'amélioration des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur de l'habitat ou d'activités compatibles avec le voisinage d'habitat et autorisées dans le tableau des destinations et sous-destinations admises et sous réserve que le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens.

A.1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

A.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les bâtiments à destination des exploitations agricoles :

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 15 mètres des voies et emprises publiques.

Une implantation différente des dispositions précédemment citées peut être admise en cas de mise aux normes d'un bâtiment agricole situés dans la marge de retrait. Dans ce cas, l'implantation peut être identique à celle du bâtiment agricole existant avant travaux, sans réduire la distance de recul effectivement observée par le bâtiment agricole existant.

Pour les bâtiments à destination d'habitation (y compris les logements touristiques) :

Les nouvelles constructions, les extensions des habitations, ainsi que les nouvelles annexes aux habitations, devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise publique (voirie, accotement et fossé compris).

Des implantations différentes aux marges de recul ci-avant pourront être autorisées :

- pour les extensions des habitations existantes dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité routière,
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif et services publics,

Dans tous les cas, l'implantation des constructions ne devra pas nuire à la sécurité routière.

Aussi, un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise publique (voirie, trottoir, accotement, fossé) est demandé devant l'ouverture d'un nouveau portail destiné à l'accès d'un véhicule ainsi que devant les nouveaux garages donnant sur une voie publique ou privée.

En secteur Ah uniquement :

Les nouvelles constructions et annexes, ainsi que les extensions devront être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise publique (voirie, trottoir, accotement, fossé) est demandé devant l'ouverture d'un nouveau portail destiné à l'accès d'un véhicule ainsi que devant les nouveaux garages donnant sur une voie publique ou privée.

En bordure des routes départementales, un retrait de 15 mètres devra être respecté.

L'implantation des constructions ne devra pas nuire à la sécurité routière.

A.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions et annexes, ainsi que les extensions aux habitations, devront être implantées :

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

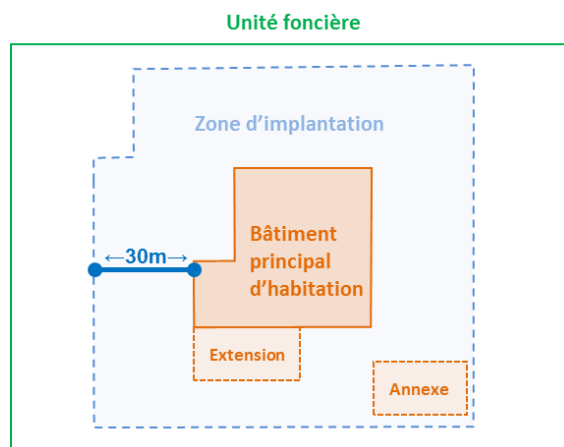
Néanmoins, pour les constructions existantes implantées à moins de 3 mètres, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles ne réduisent pas les distances existantes entre le bâtiment initial et les limites séparatives.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à ces règles de distance.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 mètres des haies, talus arborés et chemins.

A.2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**En secteurs A et AI uniquement :**

Les annexes et les extensions d'un bâtiment principal d'habitation doivent être entièrement sises dans une zone d'implantation délimitée par une distance de 30 mètres à compter de l'implantation de ce bâtiment.



En secteur Ah uniquement :

Les annexes et extensions aux habitations devront être implantées au sein des limites de zone d'implantation correspondant aux limites de secteurs Ah sur le règlement graphique.

En secteur AI uniquement :

Les nouvelles constructions à destination de logement touristique, devront être entièrement sises dans une zone d'implantation délimitée par une distance de 100 mètres à compter de l'implantation du bâtiment principal d'habitation.

A.2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à destination d'habitation :

Dans l'ensemble de la zone A, y compris secteurs Ah et AI :

Les constructions de bâtiments à destination d'habitation, y compris leurs extensions, ne pourront dépasser une emprise au sol totale de 200 m². Les extensions des habitations ne pourront jamais doubler la superficie de l'emprise au sol initiale.

L'emprise au sol cumulée des annexes aux habitations, ne devra pas dépasser, à compter de la date d'approbation du présent règlement :

- 40 m² pour les abris pour animaux (hors activité agricole professionnelle),
- 60 m² pour les autres annexes aux habitations.

Pour les bâtiments à destination des exploitations agricoles :

Non règlementé.

Pour les bâtiments à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Non règlementé.

En secteur AI uniquement :

L'ensemble des constructions à destination de logement touristique ne pourra dépasser une emprise au sol totale de 200 m².

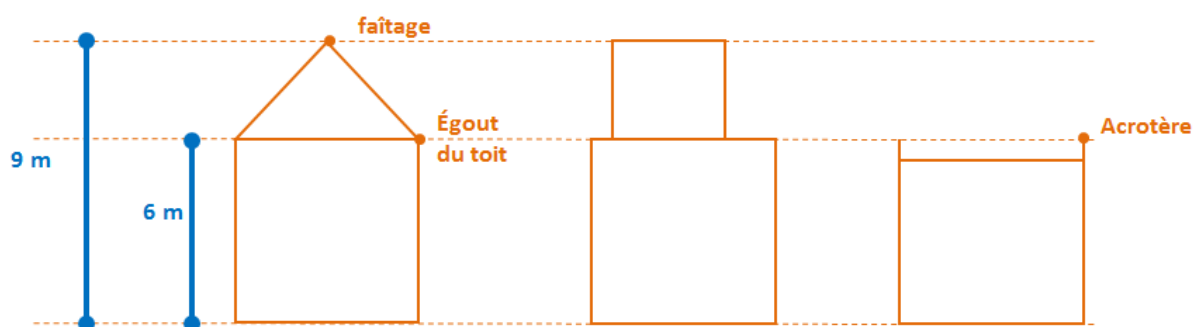
A.2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées, silo ...), des ouvrages spécifiques liés à la production d'énergie renouvelable, pour des raisons techniques liées à la spécificité de l'installation projetée.

Pour les constructions à destination d'habitation, y compris les logements touristiques :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage ou 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, à l'exception des logements touristiques insolites.



La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des extensions aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction principale.

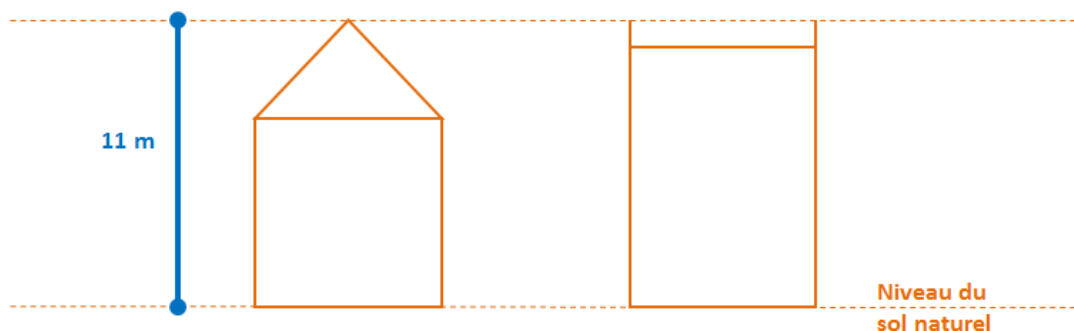
La hauteur au faitage des extensions aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale.

Pour les annexes des habitations :

La hauteur totale des bâtiments annexes aux habitations est limitée à 5 mètres au faîtage ou 3,5 mètres pour les constructions à toiture terrasse.

Pour les bâtiments à destination des exploitations agricoles :

La hauteur totale des bâtiments à usage agricole est limitée à 11 mètres.



Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptées de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

A.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A.2.2.1. PRINCIPES GENERAUX

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas 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. Elles sont conçues de manière à s'insérer dans leur environnement, quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles sont à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas « d'architecture contemporaine », d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

A.2.2.2. VOLUMES ET PROPORTIONS DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

Pour les constructions à destination d'habitation (y compris logement des exploitants) :

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle, offrent une unité d'ensemble et respectent le caractère de la région. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

A.2.2.3. TOITURES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux annexes, aux toits terrasse.

A.2.2.4. CLOTURES ET MURS

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement dans la rue, mais aussi avec la construction principale

Pour toute clôture, la hauteur devra être limitée à 1,80 mètres.

A.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A.2.3.1. OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, lors de toute construction ou aménagement, à moins que leur maintien ou leur remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue

écologique ou paysager. Les essences locales et bocagères devront être privilégiées³.

A.2.3.2. ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément que le Plan Local de l'Urbanisme ou un document en tenant lieu a identifié, en application des articles L151-19 et L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique devront être précédés d'une déclaration préalable.

Pour les éléments ponctuels de patrimoine (L151-19) identifiés au règlement graphique avec le figuré suivant : ▲ toute modification (suppression, changement de hauteur, etc) de ceux-ci fera l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'autorité compétente et devra être justifiée. Des mesures compensatoires adaptées pourront être exigées.

Pour les haies bocagères, talus et boisements identifiés au règlement graphique avec les figurés suivants : — et ■ toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres de longueur pour les haies et talus) de ceux-ci fera l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'autorité compétente et devra être justifiée par des motifs tels que :

- la poursuite de l'activité économique avec une exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- ou l'arrachage de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents.

Toute transformation doit s'accompagner d'une mesure compensatoire adaptée, comme la plantation d'un linéaire équivalent ayant un rôle similaire et composé d'essences bocagères pour les haies et talus.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux par tronçons de 100 mètres.

³ Parmi les essences locales qu'on retrouve dans les haies bocagères, on peut citer l'orme champêtre (*ulmus campestris*), le frêne (*fraxinus excelsior*), le chêne pédonculé (*quercus robur*), le chêne sessile (*quercus petraea*), le hêtre (*fagus sylvatica*), le charme (*carpinus betulus*), le merisier (*prunus avium*), le châtaignier (*castanea sativa*), l'érable sycomore (*acer pseudoplatanus*), l'érable champêtre (*acer campestre*), l'aubépine (*crataegus monogyna*) sur greffon, le prunellier (*prunus spinosa*), le prunier sauvage (*prunus fruticans*), le noisetier (*corylus avellana*), le houx (*ilex aquafolium*), le troène (*ligustrum vulgare*), le néflier (*mespilus germanica*), le sureau (*sambucus nigra*), le cornouiller sanguin (*cornus sanguinea*), le fusain (*evonymus europaeus*), l'églantier (*rosa arvensis* et *rosa canina*), la bourdaine (*frangula alnus*), le saule marsault (*salix caprea*), le saule cendré (*salix cinerea*)...

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

L'autorité compétente peut donc décider de s'opposer à la déclaration préalable ou de conditionner sa décision de non opposition par le fait que la modification substantielle ou la suppression définitive à courte ou moyenne échéance de l'élément soit compensée par la reconstitution du talus et par la replantation de haies. Les nouveaux éléments recrées devront être composés exclusivement d'essences végétales locales et ceux dans l'objectif de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé.

Seront donc soumis obligatoirement à déclaration préalable les travaux suivants : l'arrachage ou le dérasement partiel (à partir de 5 m), les travaux de broyage annuel des rejets après une coupe⁴.

Les coupes d'entretien courant ne seront pas soumises à déclaration préalable.

A.2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aire de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les nouveaux espaces de stationnement font l'objet d'un traitement qualitatif limitant l'imperméabilisation des sols.

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, il doit être prévu au minimum 2 places de stationnement de véhicules par logement, intégrées au lot privatif. Pour le locatif, une place minimum par logement doit être prévue.

⁴ Un broyage systématique des rejets après une coupe est assimilable à un défrichement indirect et conduit à court terme à une disparition de l'élément boisé « Code Forestier art. L341-1 ».

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A.3.1.1. ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir un bon état de visibilité.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules.



Les nouveaux accès font l'objet d'un traitement qualitatif limitant l'imperméabilisation des sols.

A.3.1.2. VOIE DE CIRCULATION

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile, ainsi que des véhicules de collecte des déchets ménagers.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les cheminements piétonniers, notamment ceux identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant :  (chemins à conserver)  (chemins à créer), doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

A.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

A.3.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement – Eaux usées :

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement conforme à la réglementation et aux prescriptions du service gestionnaire.

Assainissement – Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales pour les lots privés devra prioritairement être réalisée sur le terrain du lot par le biais d'infiltration dans le sol. Des moyens de stockage (cuves enterrées...) pourront compléter le système d'infiltration, et le trop-plein de ce stockage sera dirigé vers le système d'infiltration. Dans l'hypothèse d'une impossibilité justifiée de procéder à l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (sols peu perméables, présence d'une nappe phréatique, surface trop petite...), alors celles-ci devront être gérées par un ouvrage de rétention (noues, tranchée drainante, cuves enterrées...) qui évacuera le trop-plein, via un débit limité, vers la canalisation publique de collecte, si elle existe. Ces aménagements devront être conçus de façon à limiter l'impact sur les espaces publics.

Concernant la gestion des eaux pluviales sur les espaces publics, afin de limiter l'impact sur le milieu aquatique, les surfaces imperméabilisées sur l'espace public seront minimisées. En cas d'ouvrages de gestion aériens, ceux-ci devront être intégrés au paysage de l'espace public.

Eaux résiduaires agricoles :

Les effluents agricoles (purin, lisiers, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

Réseau électrique :

Les branchements privatifs électriques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques :

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

CHAPITRE 3 : ZONE NATURELLE

La zone N est une zone naturelle comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière ; soit de leur caractère d'espace naturel ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend deux sous-secteurs :

- Nt, correspondant à l'emprise d'un camping, et destiné à l'habitat de loisirs et aux structures d'accueil de loisirs sous réserve que ce secteur fasse l'objet d'un projet global couvrant l'intégralité du secteur ;
- Np, intégrant des ruines moyenâgeuse, dites « Du Guesclin », et qui devraient faire l'objet d'une revalorisation patrimoniale.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

N.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : * **Destination**.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ✓ **Destination**

La définition réglementaire des destinations et sous-destinations est précisée dans le lexique annexé au présent document.

En secteur N uniquement :

Destinations des constructions		Sous-destination			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation agricole	X	Exploitation forestière
*	Habitation	*	Logement	X	Hébergement
X	Commerce et activités de service	X	Artisanat et commerce de détail	X	Restauration
		X	Commerce de gros	X	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
		X	Salles d'art et de spectacles	X	Equipements sportifs
		X	Autres équipements recevant du public		

X	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
		X	Centre de congrès et d'exposition	X	Bureau

En secteur Nt uniquement :

Destinations des constructions		Sous-destination			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation agricole	X	Exploitation forestière
*	Habitation	*	Logement	X	Hébergement
*	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail	*	Restauration
		X	Commerce de gros	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		*	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	*	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
		X	Salles d'art et de spectacles	*	Equipements sportifs
		*	Autres équipements recevant du public		
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	*	Entrepôt
		X	Centre de congrès et d'exposition	*	Bureau

En secteur Np uniquement :

Destinations des constructions		Sous-destination			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation agricole	X	Exploitation forestière
X	Habitation	X	Logement	X	Hébergement
X	Commerce et activités	X	Artisanat et commerce de détail	X	Restauration

	de service	X	Commerce de gros	X	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
		X	Salles d'art et de spectacles	X	Equipements sportifs
		*	Autres équipements recevant du public		
X	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
		X	Centre de congrès et d'exposition	X	Bureau

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone N, y compris dans les secteurs Nt et Np :


- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés dans les paragraphes suivant ;

En secteur Nt uniquement :


- Les annexes aux habitations ;
- Les extensions aux habitations.

De plus, dans les zones de risques :

Risques liés aux inondations par remontée de nappe

Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  sur la carte des risques), sont interdits :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
- L'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  sur la carte des risques), sont interdits :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa.

Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau :

Sont interdits dans les zones d'inondation, toutes constructions, toutes installations et tous aménagements qui constitueraient des obstacles au libre écoulement de l'eau ou entraîneraient un aggravement du risque d'inondation ou un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés à ce risque.

De plus, dans les zones humides (figuré particulier) :

Sont interdits dans les zones humides, les affouillements et les exhaussements de sol et tous travaux contrariant le régime hydrographique existant (création ou extension de plan d'eau supérieur à 100m², drainage, etc.), à l'exception des constructions, installations et aménagements soumis à conditions particulières et décrits dans la partie suivante du présent règlement (N.I.2.).



De plus, dans les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article L571-10 du Code de l'Environnement, de part et d'autre de la RD971 jusqu'à 100 mètres des limites extérieures de la voirie (figuré particulier) :

Sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995.

Occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone N, y compris dans les secteurs Nt et Np :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eau pluviale...).
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant.

- Les travaux de busage, recalibrage ou curage de cours d'eau, sous réserve d'avoir fait l'objet d'un avis favorable préalable du Syndicat Mixte des Bassins versants des Côtiers Granvillais (SMBCG).
- La reconstruction à l'identique, dans les deux ans après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels repérés au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▲, , , sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci.
Les travaux ou transformations déclarées pourront être refusées ou des adaptations exigées.
Toute démolition envisagée d'éléments bâtis (figuré : ▲) doit faire l'objet d'un permis de démolir.
En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'Urbanisme.

En secteur N uniquement :

- Le changement de destination et l'aménagement des constructions existantes au titre du L151-11 du code de l'urbanisme et identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, à condition que les locaux aient une destination autorisée dans les tableaux précédents et que ce changement de destination soit validé conforme par un avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).
- La construction d'annexe, non habitable et accolée ou non à l'habitation, à compter de la date d'approbation du PLU (par exemple : garage, abris), dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
 - d'être liée à une habitation existante
 - d'être implantées dans leur totalité à moins de 30 mètres du logement dont elles dépendent,
 - de ne pas compter plus de trois annexes par unité foncière
- Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'aménagement et d'extension mesurée sous réserve de ne pas réaliser plus d'une extension à compter de l'approbation du présent règlement.

En secteur Nt uniquement :

- Sont uniquement autorisés les constructions sous réserve d'être liées à une activité touristique et à condition de faire l'objet d'un projet global couvrant l'intégralité du secteur
- L'habitat de loisirs dans la limite de 198 emplacements, dont 39 pour des habitations légères de loisirs (conformément au permis d'aménager accordé par la commune)
- La construction d'un bâtiment à usage d'habitation dédié au gardiennage des installations touristiques et à la direction sous réserve qu'il soit implanté dans un rayon de 100 mètres autour du bâtiment d'accueil du camping et que son emprise au sol ne dépasse pas 200m²
- Les clôtures sous réserve de respecter les dispositions prévues par le présent règlement
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement d'espace public ou à des travaux de construction autorisés dans le secteur
- La reconstruction après sinistre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux
- Les dépôts et stockages extérieurs, sous réserve d'être masqués par des plantations

En secteur Np uniquement :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement et de valorisation du site
- Les travaux de construction liés à la valorisation patrimoniale du site
- Les équipements d'intérêt collectif permettant l'accueil et l'information du public en lien avec la valorisation du site

N.1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

SECTION II : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

N.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions des habitations, ainsi que les annexes aux habitations, devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise publique (voirie, accotement et fossé compris).

Des implantations différentes aux marges de recul ci-avant pourront être autorisées :

- pour les extensions des habitations existantes dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité routière,
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif et services publics,

Dans tous les cas, l'implantation des constructions ne devra pas nuire à la sécurité routière.

Aussi, un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise publique (voirie, trottoir, accotement, fossé) est demandé devant l'ouverture d'un nouveau portail destiné à l'accès d'un véhicule ainsi que devant les nouveaux garages donnant sur une voie publique ou privée.

N.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les annexes ainsi que les extensions aux habitations, devront être implantées:

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

Néanmoins, pour les constructions existantes implantées à moins de 3 mètres, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles ne réduisent pas les distances existantes entre le bâtiment initial et les limites séparatives.

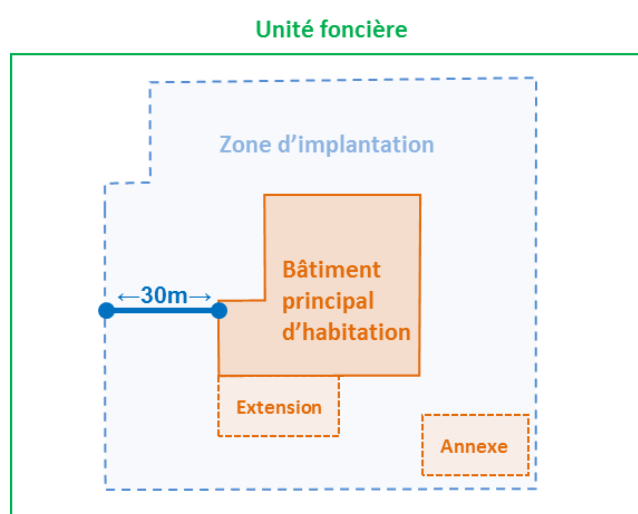
Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à ces règles de distance pour des raisons techniques.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 mètres des haies, talus arborés et chemins.

N.2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

En secteur N uniquement :

Les annexes et les extensions d'un bâtiment principal d'habitation doivent être entièrement sises dans une zone d'implantation délimitée par une distance de 30 mètres à compter de l'implantation de ce bâtiment.



En secteurs Nt uniquement :

Le bâtiment à usage d'habitation dédié au gardiennage et à la direction doit être implanté dans un rayon de 100 mètres à compter du bâtiment d'accueil du camping.

En secteur Np uniquement :

Non réglementé

N.2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur N uniquement :

Pour les constructions à destination d'habitation:

Les extensions des habitations sont autorisées, sans jamais doubler la superficie de l'emprise au sol initiale, ni permettre de dépasser une emprise au sol finale totale de 200 m².

L'emprise au sol cumulée des annexes aux habitations, ne devra pas dépasser, à compter de la date d'approbation du présent règlement :

- 40 m² pour les abris pour animaux (hors activité agricole professionnelle),
- 60 m² pour les autres annexes aux habitations.

Pour les bâtiments à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Non règlementé.

En secteur Nt uniquement :

L'emprise au sol cumulée des constructions, qu'elles soient à usage d'habitation, d'équipement ou de services, ne devra pas dépasser 2 350 m².

Cette emprise au sol cumulée des constructions comprend le bâtiment à usage d'habitation dédié au gardiennage et à la direction, dont la surface d'emprise au sol ne pourra pas dépasser 200 m².

En secteur Np uniquement :

L'emprise au sol totale des constructions ne devra pas dépasser 700m².

N.2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptées de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

En secteur N uniquement :

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées, silo ...), des ouvrages spécifiques liés à la production d'énergie renouvelable, pour des raisons techniques liées à la spécificité de l'installation projetée.

Pour les extensions des constructions à destination d'habitation :

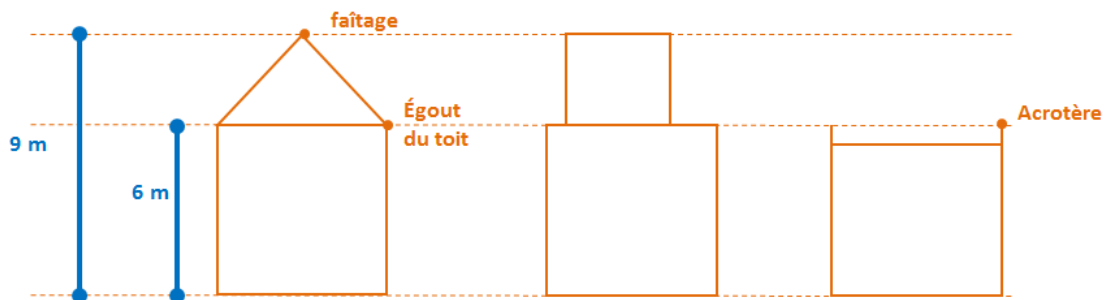
La hauteur au faitage des extensions aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale.

Pour les annexes des habitations :

La hauteur totale des bâtiments annexes aux habitations est limitée à 5 mètres au faîtage ou 3,5 mètres pour les constructions à toiture terrasse.

En secteurs Nt et Np uniquement :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage ou 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.



N.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N.2.2.1. PRINCIPES GENERAUX

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas 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. Elles sont conçues de manière à s'insérer dans leur environnement, quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas « d'architecture contemporaine », d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

N.2.2.2. VOLUMES ET PROPORTIONS DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

Pour les constructions à destination d'habitation :

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle, offrent une unité d'ensemble et respectent le caractère de la région. Afin d'éviter l'implantation de masses

compactes, la continuité de volumes seront à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

N.2.2.3. TOITURES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux annexes, aux toits terrasse.

N.2.2.4. CLOTURES ET MURS

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement dans la rue, mais aussi avec la construction principale.

Pour toute clôture, la hauteur devra être limitée à 1,80 mètres.

N.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS


N.2.3.1. OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS



Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, lors de toute construction ou aménagement, à moins que leur maintien ou leur remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager. Les essences locales et bocagères devront être privilégiées⁵.

⁵ Parmi les essences locales qu'on retrouve dans les haies bocagères, on peut citer l'orme champêtre (*ulmus campestris*), le frêne (*fraxinus excelsior*), le chêne pédonculé (*quercus robur*), le chêne sessile (*quercus petraea*), le hêtre (*fagus sylvatica*), le charme (*carpinus betulus*), le merisier (*prunus avium*), le châtaignier (*castanea sativa*), l'érable sycomore (*acer pseudoplatanus*), l'érable champêtre (*acer campestre*), l'aubépine (*crataegus monogyna*) sur greffon, le prunellier (*prunus spinosa*), le prunier sauvage (*prunus fruticans*), le noisetier (*corylus avellana*), le houx (*ilex aquafolium*), le troène (*ligustrum vulgare*), le néflier (*mespilus germanica*), le sureau (*sambucus nigra*), le cornouiller sanguin (*cornus sanguinea*), le fusain (*evonymus europaeus*), l'églantier (*rosa arvensis* et *rosa canina*), la bourdaine (*frangula alnus*), le saule marsault (*salix caprea*), le saule cendré (*salix cinerea*)...

N.2.3.2. ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément que le Plan Local de l'Urbanisme ou un document en tenant lieu a identifié, en application des articles L151-19 et L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique devront être précédés d'une déclaration préalable.

Pour les éléments ponctuels de patrimoine (L151-19) identifiés au règlement graphique avec le figuré suivant :  toute modification (suppression, changement de hauteur, etc) de ceux-ci fera l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'autorité compétente et devra être justifiée. Des mesures compensatoires adaptées pourront être exigées.

Pour les haies bocagères, talus et boisements identifiés au règlement graphique avec les figurés suivants :  et  toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres de longueur pour les haies et talus) de ceux-ci fera l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'autorité compétente et devra être justifiée par des motifs tels que :

- la poursuite de l'activité économique avec une exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- ou l'arrachage de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents.

Toute transformation doit s'accompagner d'une mesure compensatoire adaptée, comme la plantation d'un linéaire équivalent ayant un rôle similaire et composé d'essences bocagères pour les haies et talus.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux par tronçons de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

L'autorité compétente peut donc décider de s'opposer à la déclaration préalable ou de conditionner sa décision de non opposition par le fait que la modification substantielle ou la suppression définitive à courte ou moyenne échéance de l'élément soit compensée par la reconstitution du talus et par la replantation de haies. Les nouveaux éléments recrées devront être composés exclusivement d'essences végétales locales et ceux dans l'objectif de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé.

Seront donc soumis obligatoirement à déclaration préalable les travaux suivants : l'arrachage ou le dérasement partiel (à partir de 5 m), les travaux de broyage annuel des rejets après une coupe⁶.

Les coupes d'entretien courant ne seront pas soumises à déclaration préalable.

En secteur Nt uniquement :

Les constructions ou installations de plus de 9 mètres de haut devront être accompagnées de plantations de haute tige les masquant en tout ou partie.

N.2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aire de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les nouveaux espaces de stationnement font l'objet d'un traitement qualitatif limitant l'imperméabilisation des sols.

⁶ Un broyage systématique des rejets après une coupe est assimilable à un défrichement indirect et conduit à court terme à une disparition de l'élément boisé « Code Forestier art. L341-1 ».

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N.3.1.1. ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir un bon état de visibilité.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules.



Les nouveaux accès font l'objet d'un traitement qualitatif limitant l'imperméabilisation des sols.

N.3.1.2. VOIE DE CIRCULATION

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile, ainsi que des véhicules de collecte des déchets ménagers.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les cheminements piétonniers, notamment ceux identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant :  (chemins à conserver)  (chemins à créer), doivent

toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

N.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

N.3.2.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement – Eaux usées :

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement conforme à la réglementation et aux prescriptions du service gestionnaire.

Assainissement – Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales pour les lots privés devra prioritairement être réalisée sur le terrain du lot par le biais d'infiltration dans le sol. Des moyens de stockage (cuves enterrées...) pourront compléter le système d'infiltration, et le trop-plein de ce stockage sera dirigé vers le système d'infiltration. Dans l'hypothèse d'une impossibilité justifiée de procéder à l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (sols peu perméables, présence d'une nappe phréatique, surface trop petite...), alors celles-ci devront être gérées par un ouvrage de rétention (noues, tranchée drainante, cuves enterrées...) qui évacuera le trop-plein, via un débit limité, vers la canalisation publique de collecte, si elle existe. Ces aménagements devront être conçus de façon à limiter l'impact sur les espaces publics.

Concernant la gestion des eaux pluviales sur les espaces publics, afin de limiter l'impact sur le milieu aquatique, les surfaces imperméabilisées sur l'espace public

seront minimisées. En cas d'ouvrages de gestion aériens, ceux-ci devront être intégrés au paysage de l'espace public.

Réseau électrique

Les branchements privatifs électriques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

PARTIE II – ANNEXES AU REGLEMENT

LEXIQUE

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La liste des 5 destinations et 20 sous-destinations est définie sur la base des articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme.

L'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu (JORF n°0274 du 25 novembre 2016, texte n° 51).

1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

1.1. EXPLOITATION AGRICOLE

L'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et la pêche maritime.

1.2. EXPLOITATION FORESTIERE

Les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. HABITAT

2.1. LOGEMENT

- Les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel
- Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes)
- Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes
- Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

2.2. HEBERGEMENT

- Les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique: des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...
- Les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...).
- Les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

3. COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE

3.1. ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL

Tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

3.2. RESTAURATION

Les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

3.3. COMMERCE DE GROS

Toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

3.4. ACTIVITES DE SERVICE OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE

Toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile

entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

3.5. HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE

Tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

- les résidences de tourisme,
- les villages résidentiels de tourisme ;
- les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

3.6. CINEMA

Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

4. EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

4.1. LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES

Toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

4.2. LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES

Les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations

d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

4.3. ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE

Les établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

4.4. SALLES D'ART ET DE SPECTACLES

Les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

4.5. EQUIPEMENTS SPORTIFS

Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...

4.6. AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

Les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

5. AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

5.1. INDUSTRIE

Les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au

regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

5.2. ENTREPOT

Les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

5.3. BUREAU

Les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

5.4. CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION

Les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

VOCABULAIRE URBANISTIQUE

Acrotère :

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

Affouillement et exhaussement de sol :

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (exemple : bassin, étang)

Alignement :

Limite d'emprise entre une voie et une parcelle.

Modalité de calcul des reculs :

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment des balcons) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de constructions tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

Annexe :

Construction liée à un bâtiment principale et non accolée à celui-ci.

Construction :

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'Urbanisme doit être prise en compte dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions (bâtiments, extension, annexe), même ne comportant pas de fondation (article L421-1 du Code de l'Urbanisme), indépendamment de la destination,
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Constructions à usage agricole :

Constructions correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes, hormis le logement de(s) exploitant(s) et sa (leur) famille.

Dépôt :

Amasement d'un produit, d'une matière pendant une durée inférieure à trois mois sur un même lieu.

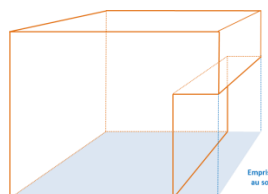
Densité (au sens de la Loi Macron) :

La densité des constructions est déterminée par le cumul des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantations définies dans le règlement.

Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale d'une construction, tous débords ou surplombs inclus.

Elle s'exprime en m² (c'est une aire).

**Espace libre :**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol et en sous-sol. Ils comprennent les espaces éventuels de stationnement. Ils nécessitent un traitement paysager et conçu en utilisant des essences locales.

Espace vert :

Espace à dominante végétale, indépendamment du type de végétaux qui les recouvrent (pouvant aller des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine.

Extension :

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou par surélévation.

Faitage :

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et de sa projection verticale sur le sol naturel (ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet) ou par rapport au niveau de l'espace public le plus proche.

Installation classée (soumise à enregistrement, déclaration et autorisation) :

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations

classées, les usines, ateliers, dépôts, stockages, chantiers, carrières et d'une manière générale, les exploitations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées (hormis les voies privées telles que définies ci-après).

Parcelle :

Unité cadastrale formée par un terrain délimité.

Stockage :

Amasement d'un produit, d'une matière pendant une durée supérieure à trois mois sur un même lieu.

Surface de plancher :

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Toit terrasse :

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toits terrasses dans l'application du présent règlement.

Unité foncière :

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

Voies et emprises publiques :

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux-roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

Emprises publiques : il s'agit des espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.