

# Plan Local d'Urbanisme de la commune de VER-SUR-MER

## REGLEMENT



VU POUR ETRE ANNEXE A LA  
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN  
DATE DU :

Le maire :

Pièce n° 4



# SOMMAIRE

<b><u>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AU PLAN</u></b>	page 3
<b><u>CHAPITRE 1 – CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT</u></b> .....	page 4
<b><u>ARTICLE 1</u></b> - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	page 4
<b><u>ARTICLE 2</u></b> – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....	page 4
<b><u>ARTICLE 3</u></b> – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	page 5
<b><u>ARTICLE 4</u></b> – ADAPTATIONS MINEURES .....	page 6
<b><u>ARTICLE 5</u></b> – EMBLEMES RESERVES .....	page 6
<b><u>ARTICLE 6</u></b> – CONSTRUCTIONS CONCERNEES PAR LES POSSIBILITES CONSTRUCTIVES AUTORISEES .....	page 7
<b><u>ARTICLE 7</u></b> – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE.....	page 7
<b><u>ARTICLE 8</u></b> – DEMOLITIONS.....	page 7
<b><u>ARTICLE 9</u></b> – SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION .....	page 7
<b><u>ARTICLE 10</u></b> – RAPPELS .....	page 8
<b><u>ARTICLE 11</u></b> – DEFINITION .....	page 8
<b><u>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></b>	page 11
<b><u>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U</u></b> .....	page 12
<b><u>CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua</u></b> .....	page 18
<b><u>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u></b>	page 24
<b><u>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU</u></b> .....	page 25
<b><u>CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU</u></b> .....	page 31
<b><u>CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AUt</u></b> .....	page 32
<b><u>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u></b>	page 33
<b><u>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</u></b> .....	page 34
<b><u>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u></b>	page 39
<b><u>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</u></b> .....	page 40
ANNEXES .....	Page 44

**TITRE I:**

**DISPOSITIONS GENERALES**  
**APPLICABLES AU PLAN LOCAL**  
**D'URBANISME**

# **CHAPITRE 1 – CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT**

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L. 123-1 et R. 123-16 à R. 123-24 du Code de l'Urbanisme

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

---

Le présent règlement est établi conformément aux articles R 123-1 à R 123-24 du Code de l'Urbanisme dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

Il s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VER-sur-MER.

## **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

---

1) Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 qui demeurent applicables.

### **Article R. 111-2**

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.*

### **Article R. 111-3-2**

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

### **Article R. 111-4**

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

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

*La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :*

*a) À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;*

*b) À la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.*

*Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.*

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

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



### **Article R. 111-14-1**

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :*

- a) *À favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;*
- b) *À remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L. 126-1 du Code rural ;*
- c) *À compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;*
- d) *À compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du Code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.*

### **Article R. 111-14-2**

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

### **Article R. 111-15**

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

### **Article R. 111-21**

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

**2)** Le Plan Local d'Urbanisme approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussement des sols, pour la création de lotissement.

**3)** S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou découlant du titre V du présent règlement et concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU.

## **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones :

- Les zones **U**rbaines (**U**) qui font l'objet du titre II.
- Les zones **A** Urbaniser (**AU**) qui font l'objet du titre III.
- Les zones **N**aturelles (**N**) qui font l'objet du titre IV.
- Les zones **A**gricoles (**A**) qui font l'objet du titre V.

Chaque zone est désignée par un indice : lettres majuscules (ex. : **U**, **N**, **AU**...). Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex. **Ua**, **AUt**...).

**Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.**

- Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles :

Section 1 - Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)

Article 5 : Caractéristiques des terrains (surface)

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété.

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

**ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

---

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires :

- par la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- le caractère des constructions avoisinantes.

**Dans un objectif de développement durable, les règles édictées par zone dans le règlement du présent PLU, notamment sur les toitures, ne font pas obstacle à l'installation de capteurs solaires, dont l'intégration architecturale doit toutefois être soignée.**

**De même, les règles édictées à l'article 11 (Aspect extérieur) des différentes zones du présent PLU ne doivent pas faire obstacle à la réalisation d'architecture contemporaine de qualité.**

**ARTICLE 5 : EMPLACEMENTS RESERVES**

---

Le plan comporte également des emplacements réservés conformément à l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé (conformément à l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme).

D'autre part, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la Collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire

correspondant à tout ou partie du C.O.S. affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la Collectivité. Cette autorisation est instruite et le cas échéant accordée comme en matière de dérogation.

Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du PLU, les règles de construction applicables audit terrain deviennent, sauf modification du PLU, celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.

Les emplacements réservés au PLU figurent en TITRE V au présent règlement avec l'indication de leurs destinations et des Collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

## **ARTICLE 6 : CONSTRUCTIONS CONCERNEES PAR LES POSSIBILITES CONSTRUCTIVES AUTORISEES :**

---

Pour chaque zone, les possibilités constructives autorisées le sont sous réserve que les constructions existantes concernées aient été régulièrement édifiées.

## **ARTICLE 7 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

---

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.

Toutefois, la reconstruction devra être réalisée dans le respect des règles 3 à 13 des dispositions applicables aux zones urbaines, sauf impossibilités résultant de la configuration de la parcelle.

## **ARTICLE 8 : DEMOLITION**

---

Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au plan de zonage par une légende spécifique :

Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.

## **ARTICLE 9 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION**

---

Dans l'ensemble des secteurs soumis au risque d'inondation, notamment par résurgence des nappes souterraines, toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin sont interdits :

- Tout type de construction dans les zones d'aléa très fort (débordements de nappe constatés), y compris en zone agricole ou naturelle ;

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;

- les sous-sols exclusivement dans les zones d'aléas forts (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols - Cf. carte en annexes du PLU) ;

- les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

## **ARTICLE 10 : RAPPELS**

---

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable conformément aux articles L et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations d'antennes sont soumises à déclaration dans les conditions prévues aux articles R 421-1 et R 422-2 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises aux permis de démolir sur l'ensemble du territoire conformément à l'article L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un immeuble est situé dans le champs de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable.

Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **ARTICLE 11 : DEFINITIONS**

---

Les définitions suivantes s'appliquent à l'ensemble des règlements de zones.

### **ANNEXES**

Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...

### **EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle. Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une servitude de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de cette servitude.

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de planchers hors œuvre nette susceptibles d'être construits par m<sup>2</sup> de sol. Pour une même zone ou partie de zone urbaine ou à urbaniser, des coefficients différents peuvent être fixés suivants les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R 123-9 nouveau du Code de l'Urbanisme.

En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332-15 et R 332-16 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le coefficient d'occupation du sol appliqué à la superficie déterminée comme il est dit ci-dessus permet de fixer une surface maximum de planchers hors œuvre nette susceptible d'être édifiée, sous réserve des autres règles du plan local d'urbanisme et des servitudes grevant l'utilisation du sol.

Son mode de calcul est défini par les articles R 112-1, R 112-2 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme et par la circulaire n° 90.80 du 12 novembre 1990.

Enfin, et par application de l'article L.123-1.1 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble des zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, les droits à construire sur les terrains issus de division depuis moins de dix ans s'apprécient au regard de la consommation totale de ces droits sur la parcelle d'origine.

Les cheminées n'entrent pas en compte dans le calcul du volume.

Lorsqu'une construction a été édifiée sur un terrain, le propriétaire ou ses ayants droit ne peuvent réaliser sur les parties non bâties de ce terrain que des constructions correspondant aux possibilités de construire résiduelles au regard des possibilités offertes par l'application du coefficient d'occupation du sol au terrain considéré. Il en est de même en cas de division du terrain conformément aux articles L 112-5 et L 123-1.1 du Code de l'Urbanisme.

### **DEPOTS ET DECHARGES**

L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc..., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par l'article R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La demande d'autorisation doit être adressée au Maire, conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 25 avril 1963.

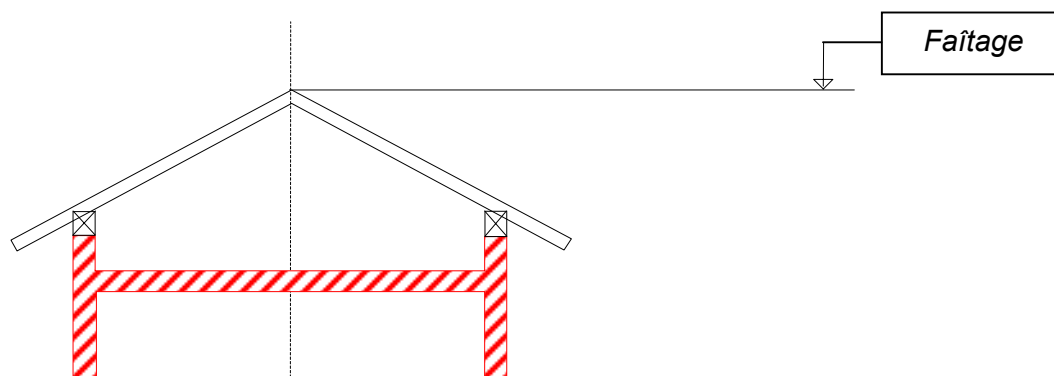
L'extension ou la création de décharges (y compris le remblaiement de carrières) devront faire l'objet d'une déclaration préalable à la Mairie.

### **DIVISION DE PROPRIETE OU DE TERRAIN**

Sont considérés comme terrains issus de division, ceux répondant aux conditions inscrites aux articles R 315-1 / R 315-54 du Code de l'Urbanisme.

### **HAUTEURS - CONDITIONS DE MESURE**

La hauteur est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la toiture (Faîtage).



### **PLACE DE STATIONNEMENT**

L'aire d'évolution et le stationnement d'un véhicule nécessitent environ 25 m<sup>2</sup>.

Les places de stationnement doivent être fonctionnelles.

Dans le cas le plus courant d'un angle de rangement de 90° par rapport à l'axe de circulation, les caractéristiques dimensionnelles minimales sont de 2,30 mètres pour la largeur d'une place et de 4,50 mètres pour la longueur.

L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicule en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires...).

### **PROPRIETE OU UNITE FONCIERE**

Les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent à la parcelle.

Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une "unité foncière", en ce cas lesdites dispositions s'appliquent à l'unité foncière.

### **RETRAIT**

On appelle retrait l'espace situé entre tout point d'une construction et la limite séparative ; sa largeur est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

### **SOUS-SOL**

Partie d'une construction située au dessous du Rez-de-Chaussée, enterrée au moins aux  $\frac{3}{4}$  par rapport au sol naturel, sur au minimum 3 côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou la configuration du sol.

**TITRE II :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U**

### **CARACTERISTIQUES GENERALES :**

Cette zone urbaine équipée est principalement affectée à l'habitation sous forme de constructions individuelles.

Les activités, qui sont le complément naturel de l'habitat, n'en sont pas exclues. Toutefois, la part dominante de l'habitat doit lui conférer un caractère de zone résidentielle.

Un secteur Ur, "r" comme risque correspond au secteur soumis au risque d'inondation par débordement de cours d'eau notamment du ruisseau du marais.

### **ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits les autres types d'occupation ou d'utilisation du sol, notamment :**

- les constructions à usage industriel ou d'entrepôts commerciaux;
- les lotissements autres que ceux mentionnés à l'article U2;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article U2;
- le stationnement de plus de trois mois des caravanes;
- les carrières;
- l'hébergement léger de loisirs (camping, P.R.L.);
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés.

*Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, notamment par résurgence des nappes souterraines, (Cf. Cartographie du risque élaborée par la DIREN Basse-Normandie) toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être proscrite pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.*

*A cette fin sont interdits :*

- *Tout type de construction dans les zones d'aléa très fort (débordements de nappe constatés),*
  - *tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;*
  - *les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.*
  - *les sous-sols, y compris dans les zones d'aléa modéré (Profondeur de l'eau de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols (Cf. carte en annexes du PLU) ;*
- Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m)*

### **ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisés :**

- les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article U1;
- l'aménagement, l'extension, les annexes, ainsi que le changement d'affectation des bâtiments et établissements existants,
- les lotissements à usage principal d'habitation;



- les installations classées pour la protection de l'environnement qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine, sous réserve qu'elles ne présentent pas de gêne pour le voisinage;
- l'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables à condition qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances;
- la reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre;
- les exhaussements et affouillements de sols.

#### **Sont autorisées en secteur Ur,**

- les constructions de quelque destination que ce soit à condition que leur seuil soit surélevé de 50 à 60 cm au dessus du sol.

### **ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE**

Le permis de construire sera refusé si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les moyens d'approche du matériel de lutte contre l'incendie et le fonctionnement général de la circulation (débouchés dangereux...).

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

### **ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - Alimentation en eau potable :**

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

#### **II – Assainissement**

##### **a) Eaux usées :**

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

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

Pour les eaux usées non domestiques, les rejets doivent se réaliser conformément aux dispositions prévues à l'article L 1331-10 du Code de la santé publique :

"Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement, aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."

##### **b) Eaux pluviales :**

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

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

Dans le cas où la nature du terrain le permet, les dispositifs d'infiltration lente seront à privilégier sur les systèmes d'engouffrement (type puisard).

## ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE U 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout point d'une construction nouvelle devra être implanté avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Sont toutefois autorisées à l'alignement, l'extension ou l'aménagement des bâtiments existants, les constructions nouvelles en adossement à des bâtiments existants, respectant l'alignement de ce fait, à condition que par leur volume et leur aspect, elles ne dénaturent pas le caractère des lieux existants.

Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux nouvelles voies intérieures des lotissements et groupes d'habitations lorsque la qualité du parti d'aménagement le justifie, ou pour permettre l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul

## ARTICLE U 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

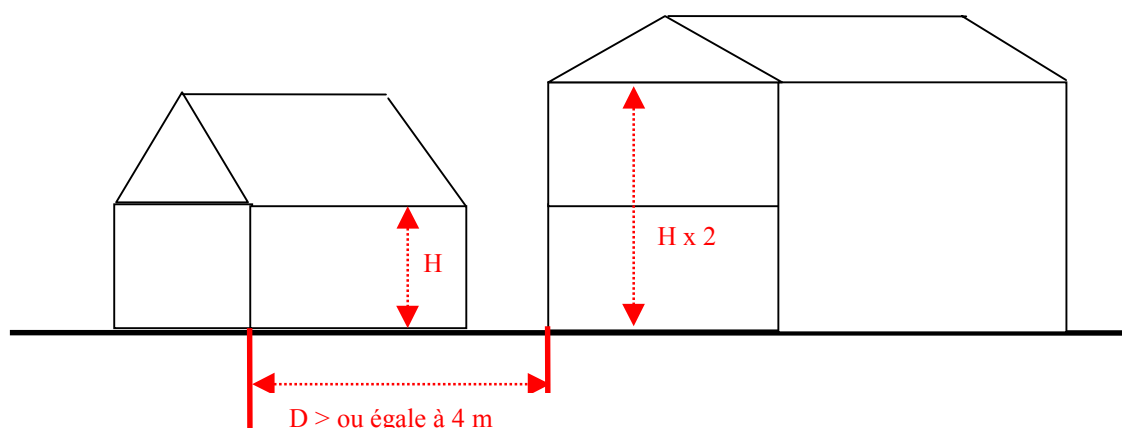
La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment avec un minimum de **4 mètres**. La construction aux limites séparatives est toutefois autorisée pour les annexes ou extensions, à condition que leur hauteur n'excède pas 4 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements ou groupes d'habitations, ou pour permettre l'implantation d'ouvrages techniques ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative de propriété,
- soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un **minimum de 4 mètres**.



Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, dans le prolongement de la façade ou du pignon desdits bâtiments.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

## **ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions est fixée à **30% maximum**

## **ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur maximale, au niveau du faîtage, est de **10 mètres**.

Sur les voies et terrains en pente, les hauteurs maximums pourront être augmentées progressivement pour tenir compte de la pente sans dépasser de 2 m celles fixées ci-dessus.

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

La hauteur des annexes est limitée à **4 m en limite séparative**.

### **En secteur Ur :**

Le seuil de toute nouvelle construction devra être surélevé de **50 à 60 cm au dessus du niveau du sol**, ceci en raison du risque d'inondation par débordement de cours d'eau.

## **ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Principes**

#### **1) Esthétique générale :**

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

Toute intervention sur le bâti d'intérêt architectural devra reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en œuvre.

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

#### **2) Toutes constructions :**

Lorsque les constructions environnantes existantes présentent des caractéristiques architecturales dominantes (forme/couleur de toiture, teinte de matériaux, type de clôtures), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction principale, hormis les annexes et vérandas, pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

**Les murs des façades** : Le traitement des façades en terme de composition, modénature, décors, matériaux et couleurs devra faire l'objet d'une recherche particulière, en relation avec le mode constructif utilisé ou les constructions de référence environnantes.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les extensions de constructions existantes et les vérandas.

**Les combles et toitures** doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les volumes principaux de la construction seront couverts par une toiture à deux versants, de pentes comprises entre 40° et 60°.

Dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension de constructions existantes (y compris les vérandas), ainsi que pour les constructions publiques, les pentes pourront être réduites. Les bâtiments annexes pourront avoir des pentes réduites ou un seul versant.

L'utilisation du bac acier comme matériau de couverture sera interdit pour les habitations, nouvelles ou anciennes. Il sera toléré l'utilisation du bac acier en harmonie avec l'existant, sur les annexes au toit monopente, si celui-ci n'est pas visible de la voie publique.

**Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité (Maison d'architecte, habitat bio-climatique et HQE) ou d'adjonction à une construction existante, notamment les vérandas.**

### 3) Clôtures

Les murs existants présentant un intérêt architectural et édifiés en pierre ou en moellons calcaire, devront être conservés et restaurés.

Les clôtures nouvelles seront constituées **à l'alignement ou sur les limites séparatives** :

- soit de murs en pierres calcaires apparentes, ou d'une clôture pleine à condition que celle-ci soit recouverte d'un enduit teinté dans la masse ; leur hauteur sera comprise entre 0,60 et 2,00 mètres ;
- soit d'un grillage plastifié vert sur potelets métalliques plastifiés vert ou d'une palissade ou d'un treillis bois ou matériau d'aspect similaire, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Les éléments de fausse pierre ou de placage, et les mises en œuvre ne respectant pas la tradition locale seront interdits.

Les clôtures constituées d'éléments pleins en béton préfabriqués et implantées à l'alignement seront interdites.

Les murets et grillages pourront être doublés d'une haie d'essence locale.

Les portails et portillons seront, d'une manière générale, conformes aux modèles urbains et ruraux traditionnels; ils seront constitués:

- soit de lames serrées étroites,
- soit de lames jointives.

L'utilisation de **clôtures pleines en PVC** est interdite.

### 4) Adaptation au sol

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

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

## ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

Pour les commerces/Services :

- SHON < 200 m<sup>2</sup> : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON

- SHON > 200 m<sup>2</sup>: 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON, sans être inférieure à 4.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les maisons individuelles, une place au moins de stationnement privative non close doit être aménagée, en retrait de l'alignement, pour garantir un stationnement hors des trottoirs et espaces publics.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

La construction d'un établissement public devra s'accompagner d'une réalisation d'un équipement pour le stationnement des vélos.

## **ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS-**

### **1- espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à r.130-24.

### **2- obligation de planter :**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence régionale.

25 % de la superficie du terrain, au minimum, seront traités en espaces verts.

Des haies vives d'arbres d'essences locales seront plantées en limites des parcelles dont un ou plusieurs côtés servent de frontière à une zone A ou N.

Les clôtures, constituées d'un grillage plastifié vert sur potelets métalliques plastifiés vert ou d'une palissade ou d'un treillis bois ou matériau d'aspect similaire, seront doublées de haies vives d'essence régionale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

## **ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## **CHAPITRE 2 :DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua**

### **CARACTERISTIQUES GENERALES :**

Cette zone est principalement affectée à l'habitation sous forme de petits ensembles de moyenne densité ou de constructions individuelles.

La construction en ordre continu y est conseillée, notamment en prolongement du tissu urbain ancien.

Les activités, qui sont le complément naturel de (compatibles avec) l'habitat et qui n'occasionnent aucune gêne pour le voisinage (commerces, services...) sont autorisées.

### **ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits dans toute la zone tous les autres types d'occupation ou d'utilisation du sol, notamment :

- les constructions à usage industriel ou d'entrepôts commerciaux,
- les lotissements autres que ceux mentionnés à l'article Ua2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Ua2,
- le stationnement de plus de trois mois des caravanes,
- les carrières,
- l'hébergement léger de loisirs (P.R.L, camping...),
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés.

***Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, notamment par résurgence des nappes souterraines, (Cf. Cartographie du risque élaborée par la DIREN Basse-Normandie) toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être proscrite pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.***

***A cette fin sont interdits :***

- ***tout type de construction dans les zones d'aléa très fort (débordements de nappe constatés),***
  - ***tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;***
  - ***les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.***
  - ***les sous-sols, y compris dans les zones d'aléa modéré (Profondeur de l'eau de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols (Cf. carte en annexes du PLU) ;***
- Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m)***

## **ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLSOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Sont autorisés :**

- les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article Ua1,
- l'aménagement, l'extension, les annexes, ainsi que le changement d'affectation des bâtiments et établissements existants,
  
- les lotissements à usage principal d'habitation,
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine, sous réserve qu'elles ne présentent pas de gêne pour le voisinage,
- l'aménagement ou l'extension des installations existantes classées pour la protection de l'environnement ou qui deviendraient classables, à condition qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances,
- la reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre,
- les exhaussements et affouillements de sols.

## **ARTICLE Ua 3 : ACCES ET VOIRIE**

Le permis de construire sera refusé si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les moyens d'approche du matériel de lutte contre l'incendie et le fonctionnement général de la circulation (débouchés dangereux...).

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

## **ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Alimentation en eau potable :**

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

### **II – Assainissement**

#### **a) Eaux usées :**

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

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

Pour les eaux usées non domestiques, les rejets doivent se réaliser conformément aux dispositions prévues à l'article L 1331-10 du Code de la santé publique :

"Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement, aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."

#### **b) Eaux pluviales :**

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

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

Dans le cas où la nature du terrain le permet, les dispositifs d'infiltration lente seront à privilégier sur les systèmes d'engouffrement (type puisard).

## ARTICLE Ua 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**En cas d'implantation dans un alignement de fait**, qu'il soit constitué par d'autres bâtiments ou par un linéaire de murs, les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement de la voie, soit à 5 m minimum en retrait par rapport à l'alignement de la voie à condition qu'un mur de clôture, conforme aux prescriptions de l'article Ua11, restitue ce même alignement.

**En cas d'implantation hors d'un alignement de fait**, tout point de la construction devra être implanté, soit à l'alignement de la voie, soit à 5 m minimum en retrait par rapport à l'alignement de la voie.

### **Des reculs différents pourront être autorisés:**

- par rapport aux voies nouvelles créées à l'occasion de lotissements ou de groupes d'habitations,
  - en cas d'extension de bâtiments existants, dans le prolongement de la façade ou du pignon des dits bâtiments.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

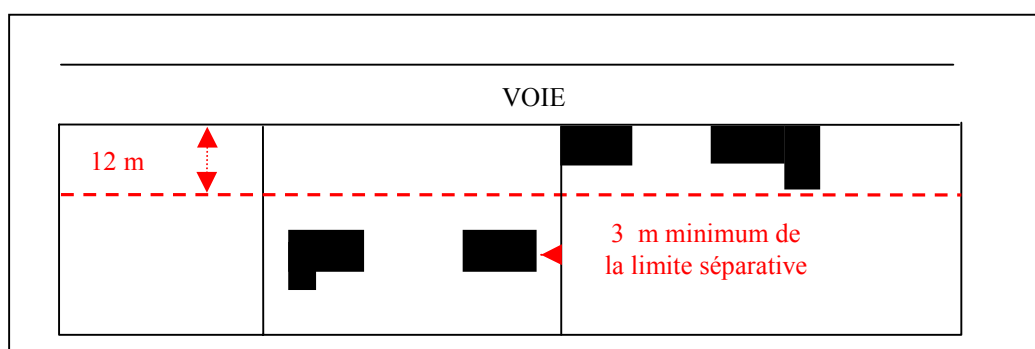
## ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'intérieur d'une bande de 12 m mesurée à partir de la limite d'implantation par rapport aux voies telle qu'elle est définie à l'article Ua6, les constructions pourront être contiguës à une ou plusieurs limites séparatives de la parcelle.

A l'extérieur de cette bande de 12 m lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, dans le prolongement de la façade ou du pignon desdits bâtiments.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.





## **ARTICLE Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

A moins que les constructions ne soient contiguës, la distance minimale entre deux constructions situées sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à **4 m**.

## **ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions est fixée à **50% maximum**.

## **ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur maximale, au niveau du faîtage, est de **10 mètres**.

Sur les voies et terrains en pente, les hauteurs maximums pourront être augmentées progressivement pour tenir compte de la pente sans dépasser de 2 m celles fixées ci-dessus.

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

La hauteur des annexes est limitée à **4 m en limite séparative**.

## **ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Principes**

#### **1) Esthétique générale :**

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

Toute intervention sur le bâti d'intérêt architectural devra reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en œuvre.

Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité ou d'adjonction à une construction existante, notamment les vérandas.

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

#### **2) Toutes constructions :**

Lorsque les constructions environnantes existantes présentent des caractéristiques architecturales dominantes (forme/couleur de toiture, teinte de matériaux, type de clôtures), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction principale, hormis les annexes et vérandas, pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

**Les murs des façades :** Le traitement des façades en terme de composition, modénature, décors, matériaux et couleurs devra faire l'objet d'une recherche particulière, en relation avec le mode constructif utilisé ou les constructions de référence environnantes.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les extensions de constructions existantes et les vérandas.

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

Dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension de constructions existantes (y compris les vérandas), ainsi que pour les constructions publiques, les pentes pourront être réduites. Les bâtiments annexes pourront avoir des pentes réduites ou un seul versant.

L'utilisation du bac acier comme matériau de couverture sera interdit pour les habitations, nouvelles ou anciennes. Il sera toléré l'utilisation du bac acier en harmonie avec l'existant, sur les annexes au toit monopente si celui-ci n'est pas visible de la voie publique.

### 3) Clôtures

Les murs existants présentant un intérêt architectural et édifiés en pierre ou en moellons calcaire, devront être conservés et restaurés.

Les clôtures nouvelles seront constituées:

#### A l'alignement :

- de murs en pierres calcaires apparentes, ou d'une clôture pleine à condition que celle-ci soit recouverte d'un enduit teinté dans la masse ; leur hauteur sera comprise entre 0,60 et 2,00 mètres ;

#### Sur les limites séparatives :

- soit de murs en pierres calcaires apparentes, ou d'une clôture pleine à condition que celle-ci soit recouverte d'un enduit teinté dans la masse ; leur hauteur sera comprise entre 0,60 et 2,00 mètres ;  
- soit d'un grillage plastifié vert sur potelets métalliques plastifiés vert ou d'une palissade ou d'un treillis bois ou matériau d'aspect similaire, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Les éléments de fausse pierre ou de placage, et les mises en œuvre ne respectant pas la tradition locale seront interdits.

Les clôtures constituées d'éléments pleins en béton préfabriqués et implantées à l'alignement seront interdites.

Les murets et grillages pourront être doublés d'une haie d'essence locale.

Les portails et portillons seront, d'une manière générale, conformes aux modèles urbains et ruraux traditionnels; ils seront constitués:

- soit de lames serrées étroites,  
- soit de lames jointives.

Les clôtures constituées d'éléments pleins en béton préfabriqués et implantées à l'alignement sont interdites.

L'utilisation de **clôtures pleines en PVC** est interdite.

### 4) Adaptation au sol

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

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

## **ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

Pour les commerces/Services :

- SHON < 200 m<sup>2</sup> : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON
- SHON > 200 m<sup>2</sup>: 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON, sans être inférieure à 4.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les maisons individuelles, une place au moins de stationnement privative non close doit être aménagée, en retrait de l'alignement, pour garantir un stationnement hors des trottoirs et espaces publics.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

La construction d'un établissement public devra s'accompagner d'une réalisation d'un équipement pour le stationnement des vélos.

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

## **ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS-**

### **1- espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et soumis aux dispositions des articles R.130-1à r.130-24.

### **2- Obligation de planter :**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence régionale.

Des haies vives d'arbres d'essences locales seront plantées en limites des parcelles dont un ou plusieurs côtés servent de frontière à une zone A ou N.

Les clôtures, constituées d'un grillage plastifié vert sur potelets métalliques plastifiés vert ou d'une palissade ou d'un treillis bois ou matériau d'aspect similaire, seront doublées de haies vives d'essence régionale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

## **ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

**TITRE III :**

**DISPOSITIONS**  
**APPLICABLES AUX ZONES A**  
**URBANISER**

# **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE** **1AU**

## **CARACTERISTIQUES GENERALES**

Cette zone comprend des terrains non aménagés réservés pour une urbanisation future, à destination principale de logements. L'urbanisation de la zone 1 AU doit rester conditionnée à la remise à niveau effective du système d'assainissement collectif de Ver sur Mer, c'est à dire après la mise en service effective de la nouvelle station d'épuration.

La zone doit faire l'objet d'une étude préalable à son urbanisation afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Dans l'immédiat, elle est strictement protégée de toute implantation susceptible de compromettre cette urbanisation future.

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

## **ARTICLE 1 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits** les constructions de toute nature, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU2, et notamment :

- les constructions à usage industriel ou d'entrepôts commerciaux,
- les carrières,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- l'hébergement léger de loisirs (camping, P.R.L.),
- le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,

*Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, notamment par résurgence des nappes souterraines, (Cf. Cartographie du risque élaborée par la DIREN Basse-Normandie) toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être proscrite pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.*

*A cette fin sont interdits :*

- *Tout type de construction dans les zones d'aléa très fort (débordements de nappe constatés),*
  - *tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;*
  - *les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.*
  - *les sous-sols, y compris dans les zones d'aléa modéré (Profondeur de l'eau de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols (Cf. carte en annexes du PLU)*
- Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m)*

## **ARTICLE 1 AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

Cette zone est ouverte à l'urbanisation pour des opérations d'aménagement qui respectent les orientations du PADD et dont la nature ne compromet pas l'aménagement ultérieure du reste de la zone.

### **Sont autorisés :**

- les constructions ou groupes de constructions à usage d'habitation, artisanal non classé, commerces bureaux, y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement (équipements sociaux, culturels, techniques), sous forme de lotissements, sous réserve que le pétitionnaire réalise la viabilité interne et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics, conformément aux dispositions de l'article L 332-6 du code de l'urbanisme;
- l'aménagement, l'extension, les annexes, ainsi que le changement d'affectation des bâtiments et établissements existants;
- la reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre ;
- les exhaussements et affouillements de sols ;
- les équipements publics d'intérêt général.

## **ARTICLE 1 AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

Le permis de construire sera refusé si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les moyens d'approche du matériel de lutte contre l'incendie et le fonctionnement général de la circulation (débouchés dangereux...).

Les accès des maisons individuelles doivent permettre le stationnement d'au moins un véhicule en dehors de la chaussée.

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

Dès lors qu'elles desservent 5 habitations et plus, les voies en impasse à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

## **ARTICLE 1 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable:**

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

### **2) Assainissement:**

#### **a) Eaux usées:**

Le raccordement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

## **b) Eaux pluviales:**

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

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

Le plan d'aménagement de la zone devra intégrer une gestion alternative des eaux pluviales.

Des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

Dans le cas où la nature du terrain le permet, les dispositifs d'infiltration lente seront à privilégier sur les systèmes d'engouffrement (type puisard).

## **3) Protection contre les incendies :**

Sans préjudice des dispositions réglementaires relatives à la prévention des risques d'incendie, la protection incendie doit être assurée par l'existence d'un poteau incendie à moins de 200 m de la construction offrant un débit d'au moins 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 h, ou par l'existence d'un volume d'eau disponible à proximité d'au moins 120 m<sup>3</sup>. Il incombe au lotisseur de financer les éventuels travaux, dans le cadre d'un lotissement ou de groupes d'habitations.

## **ARTICLE 1 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

## **ARTICLE 1 AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un **retrait minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement.

Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux nouvelles voies intérieures des lotissements et groupes d'habitations lorsque la qualité du parti d'aménagement le justifie, ou pour permettre l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1 AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être édifiée :

- soit en limite séparative de propriété;
- soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche (Hauteur/2), avec un **minimum de 4 mètres**.

Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, dans le prolongement de la façade ou du pignon desdits bâtiments.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs et ouvrages techniques d'infrastructures et de superstructure.

## **ARTICLE 1 AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

A moins que les constructions ne soient contiguës, la distance minimale entre deux constructions situées sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à **4 m**.

## **ARTICLE 1 AU 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions est fixée à **30% maximum**.

## **ARTICLE 1 AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur maximale, au niveau du faîtage, est de **10 mètres**.

Sur les voies et terrains en pente, les hauteurs maximum pourront être augmentées progressivement pour tenir compte de la pente sans dépasser de 2 m celles fixées ci-dessus.

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

La hauteur des annexes est limitée à **4 m en limite séparative**.

## **ARTICLE 1 AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1) Esthétique générale :**

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

### **2) Toutes constructions**

Tout pastiche d'une construction traditionnelle, étrangère au Bessin, est interdit (ex : maisons à colombage du Pays d'Auge...)

Les murs des façades qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit de teinte soutenue (beige foncé, ocre beige, gris beige...) soit peint soit teinté dans la masse.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les extensions de constructions existantes et les vérandas.

### **3) Clôtures**

Les murs existants présentant un intérêt architectural et édifiés en pierre ou en moellons calcaire, devront être conservés et restaurés.

Les clôtures nouvelles seront constituées à l'alignement ou sur les limites séparatives :

- soit de murs en pierres apparentes, ou d'une clôture pleine à condition que celle-ci soit recouverte d'un enduit teinté dans la masse ; leur hauteur sera comprise entre 0,60 et 2,00 mètres;
- soit d'un grillage plastifié vert sur potelets métalliques plastifiés vert ou d'une palissade ou d'un treillis bois ou matériau d'aspect similaire, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Les portails et portillons seront, d'une manière générale, conformes aux modèles urbains et ruraux traditionnels ; ils seront constitués:

- soit de lames serrées étroites,
- soit de lames jointives.

Les clôtures constituées d'éléments pleins en béton préfabriqués et implantées à l'alignement sont interdites.

En limites des parcelles dont un ou plusieurs côtés servent de frontière à une zone A ou N, les clôtures nouvelles seront obligatoirement constituées de haies vives d'arbres d'essences locales, doublées ou non d'un grillage vert tendu sur potelets.



#### **4) Adaptation au sol**

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

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

### **ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

Pour les commerces/Services :

- SHON < 200 m<sup>2</sup> : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON
- SHON > 200 m<sup>2</sup>: 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON, sans être inférieure à 4.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les maisons individuelles, une place au moins de stationnement privative non close doit être aménagée, en retrait de l'alignement, pour garantir un stationnement hors des trottoirs et espaces publics.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

La construction d'un établissement public devra s'accompagner d'une réalisation d'un équipement pour le stationnement des vélos.

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

### **ARTICLE 1 AU 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS-**

#### **1- espaces boisés classés :**

Sans objet

#### **2- Obligation de planter :**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence régionale.

30 % de la superficie du terrain, au minimum, seront traités en espaces verts. Des plantations d'arbres doivent être réalisées à raison d'un arbre par tranche de 400 m<sup>2</sup>.

Des haies vives d'arbres d'essences locales seront plantées en limites des parcelles dont un ou plusieurs côtés servent de frontière à une zone A ou N.

Les clôtures, constituées d'un grillage plastifié vert sur potelets métalliques plastifiés vert ou d'une palissade ou d'un treillis bois ou matériau d'aspect similaire, seront doublées de haies vives d'essence régionale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Toute aire de stationnement doit être plantée à hauteur d'un arbre pour 6 places de stationnement.

## **ARTICLE 1 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 25%.

Pour les lotissements ou groupes d'habitations, des COS différenciés par lot peuvent être attribués, à la condition que le COS moyen ne dépasse pas le COS précédemment défini.

Le COS ne s'applique pas pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt général.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

### **CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone 2 AU comprend des terrains destinés à l'urbanisation future dans le cadre d'opération d'ensemble, à destination principale de logements, situés dans des secteurs obligatoirement raccordables au réseau collectif d'assainissement.

Elle représente les réserves foncières de la commune pour l'urbanisation à moyen et long terme.

Actuellement cette zone n'est dotée d'aucun droit à bâtir et est momentanément inconstructible.

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

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

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée par la réalisation d'une nouvelle station d'épuration à partir de la date d'approbation du présent PLU

La réglementation de cette zone se fera au cours d'une procédure de modification du PLU.

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

#### **ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction compromettant l'urbanisation ultérieure est interdite.

#### **ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Les articles 3 à 13 ne sont pas réglementés

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

L'article 14 n'est pas réglementé

## **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUt**

### **CARACTERISTIQUES GENERALES**

Cette zone est principalement destinée à l'accueil d'un parc résidentiel de loisirs et des équipements ou services qui lui sont liés.

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

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

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée par la réalisation d'une nouvelle station d'épuration à partir de la date d'approbation du présent PLU.

La réglementation de cette zone se fera au cours d'une procédure de modification du PLU.

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

#### **ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction compromettant l'urbanisation ultérieure est interdite.

#### **ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Les articles 3 à 13 ne sont pas réglementés

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

L'article 14 n'est pas réglementé.

**TITRE IV :**

**DISPOSITIONS**  
**APPLICABLES AUX ZONES**  
**NATURELLES**

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **CARACTERISTIQUES GENERALES**

**La zone N** correspond aux espaces, sites et paysages de qualité ou remarquables à protéger de toute occupation ou utilisation du sol qui seraient de nature à compromettre leur intérêt esthétique, écologique ou paysager

L'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre dans le respect des règles sanitaires en vigueur et de la qualité écologique des secteurs.

Une partie de cette zone est concernée par un projet de périmètre de protection rapprochée du forage des Verbosces (cf trame bleu foncé sur le plan de zonage) dans lequel toute occupation du sol mettant en péril la qualité de l'eau est interdite.

En principe, toute construction y est interdite, à l'exception des ouvrages et constructions publics ou d'intérêt collectif (ex : nouvelle station d'épuration).

**Le secteur Np** ("p" comme protection") correspond à la partie terrestre du site classé au titre de la loi du 2 mai 1930, à la zone protégée de la vallée de la Provence telle que définie par le PADD et les orientations d'aménagement, ainsi qu'aux espaces qui ont été repérés comme remarquables au sens de l'article L 146.6 de la loi littoral.

Les installations, constructions et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile ne sont pas soumis aux dispositions de l'article N1 lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits** dans toute la zone tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non autorisés à l'article suivant, notamment :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les lotissements et groupes d'habitations;
- les installations classées autres que celles mentionnées à l'article N2 ;
- les carrières, affouillements et exhaussements de sol autres que ceux mentionnés à l'article N2 ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- l'hébergement léger de loisirs (camping, P.R.L..)
- le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature.
- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

***Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, notamment par résurgence des nappes souterraines, (Cf. Cartographie du risque élaborée par la DIREN Basse-Normandie) toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être proscrite pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.***

***A cette fin sont interdits :***

- ***Tout type de construction dans les zones d'aléa très fort (débordements de nappe constatés),***
  - ***tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;***
  - ***les sous-sols, y compris dans les zones d'aléa modéré (Profondeur de l'eau de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols (Cf. carte en annexes du PLU) ;***
- Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m)***
- ***les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.***

## **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLSOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisés excepté en secteur Np**

- l'aménagement, l'extension, les annexes, ainsi que le changement d'affectation des bâtiments et établissements existants pour un usage résidentiel, artisanal, commercial ou touristique, sous réserve que l'état du bâtiment et son intérêt architectural le justifient;
- la reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre;
- les bâtiments directement liés à une exploitation agricole (logement du matériel, du fourrage, etc...) à condition que leur insertion dans le site soit particulièrement étudiée;
- les équipements publics d'intérêt général (station d'épuration) qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation;
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics ou à l'activité agricole;
- l'aménagement et l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables à condition qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances.

**En secteur Np**, sont seulement autorisés des aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements. (Il s'agit à la date d'approbation du présent PLU, du décret n° 2004-310 du 29 mars 2004 relatif aux espaces remarquables du littoral).

Par ailleurs, les aménagements qui sont de nature à favoriser un retour à l'état naturel du site sont également autorisés dans ce secteur.

En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983.

## **ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voies créés seront conformes à leur destination et devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article R 111.4 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1) Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation ou locaux assimilés.

### 2) Assainissement :

#### a) Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, le dispositif d'assainissement individuel en conformité de la réglementation actuelle est autorisé.

#### b) Eaux pluviales :

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

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

## ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

## ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimum suivant est exigé par rapport à l'axe des voies mentionnées ci-dessous :

- RD 514 (à l'axe) : 75 m ;
- RD (à l'axe) : 25 m pour les habitations, 15m pour les autres constructions;
- autres voies (à l'axe) : 15m pour toutes les constructions.

Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, dans le prolongement de la façade ou du pignon desdits bâtiments.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

## ARTICLE N 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative de propriété;
- soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'attitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un **minimum de 5 mètres**.

Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, dans le prolongement de la façade ou du pignon desdits bâtiments.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.



## **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

A moins que les constructions ne soient contiguës, la distance minimale entre deux constructions situées sur une même unité foncière **ne pourra être inférieure à 4 m.**

## **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant

## **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur maximale des constructions, au niveau du faîtage, est de **10** mètres.

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

## **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1) Toutes constructions**

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les murs des façades qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit teinté dans la masse.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les extensions de constructions existantes et les vérandas.

### **2) Clôtures**

Les murs existants qui présentent un intérêt architectural et édifiés en pierre ou en moellons calcaire, devront être conservés et restaurés.

Les clôtures nouvelles seront constituées à l'alignement ou sur les limites séparatives :

- soit de murs en pierres calcaires apparentes, ou d'une clôture pleine à condition que celle-ci soit recouverte d'un enduit teinté dans la masse ; leur hauteur sera comprise entre 0,60 et 2,00 mètres;
- soit d'un grillage plastifié vert sur potelets métalliques plastifiés vert ou d'une palissade ou d'un treillis bois ou matériau d'aspect similaire, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Les portails et portillons seront, d'une manière générale, conformes aux modèles urbains et ruraux traditionnels; ils seront constitués:

- soit de lames serrées étroites,
- soit de lames jointives.

Les clôtures constituées d'éléments pleins en béton préfabriqués et implantées à l'alignement sont interdites.

### **3) Adaptation au sol**

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important, tant en remblai qu'en déblai, est interdit, sauf dans le cadre de l'aménagement de la nouvelle station d'épuration ou d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, et sans que cela n'occasionne de perturbations hydrauliques.

## **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS-**

### **1- espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et soumis aux dispositions des articles R.130-1à r.130-24.

### **2- Obligation de planter :**

Les haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Les constructions et installations autorisées seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage. Ces plantations seront réalisées en arbres et arbustes d'essences régionales.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence régionale.

Les clôtures, constituées d'un grillage plastifié vert sur potelets métalliques plastifiés vert ou d'une palissade ou d'un treillis bois ou matériau d'aspect similaire, seront doublées de haies vives d'essence régionale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

## **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

**TITRE V :**

**DISPOSITIONS**  
**APPLICABLES AUX ZONES**  
**AGRICOLES**

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **CARACTERISTIQUES GENERALES**

Il s'agit d'une zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Une partie de la zone agricole est concernée par un projet de périmètre de protection éloignée du forage des Verbosces (cf trame bleu ciel sur le plan de zonage) destiné à sensibiliser les occupants du sol sur les risques de pollution engendrés par leur activité et au strict respect de la réglementation.

Cette zone peut recevoir exceptionnellement des équipements publics d'intérêt général qui ne sauraient trouver leur place dans les zones d'habitation.

### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits** dans toute la zone tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non autorisés à l'article suivant, notamment :

- les constructions autres que celles mentionnées à l'article A2 ;
- les lotissements ou groupes d'habitations ;
- les installations classées autres que celles mentionnées à l'article A2 ;
- les carrières, affouillements et exhaussements de sol autres que ceux mentionnés à l'article A2 ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés, sauf dans le cadre des installations existantes régulièrement autorisées et dans le respect des prescriptions édictées;
- l'hébergement léger de loisirs {camping, P.R.L...},
- le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature.
- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

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

**Sont autorisés:**

- les constructions y compris celles à usage d'habitation, directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole;
  - les installations classées liées et nécessaires à l'exploitation agricole et à l'élevage, sous réserve qu'elles soient implantées à une distance des zones urbaines ou réservées à l'urbanisation future supérieure au rayon de protection résultant de la réglementation en vigueur.
- Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, peuvent être également autorisés:

- l'aménagement, l'extension, les annexes, ainsi que le changement d'affectation des bâtiments et établissements existants pour un usage résidentiel, artisanal, commercial ou touristique, sous réserve que l'état du bâtiment et son intérêt architectural le justifient;
- la reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre;
- l'aménagement et l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables en respect de la réglementation en vigueur;
- les équipements publics d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation,
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics ou à l'activité agricole;

### **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voies créés seront conformes à leur destination et devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article R.111.4 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation ou locaux assimilés.

#### **2) Assainissement :**

##### **a) Eaux usées :**

Le raccordement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, le dispositif d'assainissement individuel en conformité de la réglementation actuelle est autorisé.

##### **b) Eaux pluviales :**

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

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

Dans le cas où la nature du terrain le permet, les dispositifs d'infiltration lente seront à privilégier sur les systèmes d'engouffrement (type puisard).

### **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

### **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le recul minimum suivant est exigé par rapport à l'axe des voies mentionnées ci-dessous :

- RD 514 (à l'axe) : 75 m ;
- RD (à l'axe) : 25 m pour les habitations, 15m pour les autres constructions;
- autres voies (à l'axe) : 15m pour toutes les constructions.

Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, dans le prolongement de la façade ou du pignon desdits bâtiments.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

## **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative de propriété;
- soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un **minimum de 5 mètres**.

Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, dans le prolongement de la façade ou du pignon desdits bâtiments.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

## **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

A moins que les constructions ne soient contiguës, la distance minimale entre deux constructions situées sur une même unité foncière **ne pourra être inférieure à 4 m**.

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur maximale des constructions, au niveau du faîtage, est de **10 mètres**.

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

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1) Toutes constructions**

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les murs des façades qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit teinté dans la masse.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les extensions de constructions existantes et les vérandas.

### **2) Bâtiments agricoles**

S'agissant plus particulièrement des bâtiments à usage agricole, les constructions devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume, une unité de structure et de matériau allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage.

Les matériaux de façade seront choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien, et de préférence autolavables.

### **3) Clôtures**

Les murs existants qui présentent un intérêt architectural et édifiés en pierre ou en moellons calcaire, devront être conservés et restaurés.

Les clôtures nouvelles seront constituées à l'alignement ou sur les limites séparatives:

- soit de murs en pierres apparentes, ou d'une clôture pleine à condition que celle-ci soit recouverte d'un enduit teinté dans

la masse; leur hauteur sera comprise entre 0,60 et 2,00 mètres;

- soit d'un grillage plastifié vert sur potelets métalliques plastifiés vert ou d'une palissade ou d'un treillis bois ou matériau d'aspect similaire, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Les portails et portillons seront, d'une manière générale, conformes aux modèles urbains et ruraux traditionnels; ils seront constitués:

- soit de lames serrées étroites,

- soit de lames jointives.

Les clôtures constituées d'éléments pleins en béton préfabriqués et implantées à l'alignement sont interdites.

### **4) Adaptation au sol**

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important, tant en remblai qu'en déblai, est interdit, sauf dans le cadre d'une reconstitution du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, et sans que cela n'occasionne de perturbations hydrauliques.

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS-**

### **1- espaces boisés classés :**

Sans objet

### **2- Obligation de planter :**

Les haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Les constructions et installations autorisées seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage. Ces plantations seront réalisées en arbres et arbustes d'essences régionales.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence régionale.

Les clôtures, constituées d'un grillage plastifié vert sur potelets métalliques plastifiés vert ou d'une palissade ou d'un treillis bois ou matériau d'aspect similaire, seront doublées de haies vives d'essence régionale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

## **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

# ANNEXES



# LES ESPACES BOISES CLASSES

(Articles L.130-1 et suivants et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme)

## I - APPLICATION DU CLASSEMENT :

### ○ LES PLU PEUVENT CLASSER COMME ESPACES BOISES ... :

↳ ... les **BOIS, FORETS, PARCS A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER**, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

↳ ... des **ARBRES ISOLEES, DES HAIES ET RESEAUX DE HAIES, DES PLANTATIONS D'ALIGNEMENTS.**

(C. urb., art.L. 130-1, al. 1<sup>er</sup> complété par la loi «Paysage» n° 93-24, 8 janv. 1993, art. 3, IV)

### ○ CRITERES POUR LE CLASSEMENT :

↳ **LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISE N'EST PAS SUBORDONNE A LA VALEUR DU BOISEMENT EXISTANT.**

◆ La qualité médiocre des arbres situés sur une parcelle déjà partiellement urbanisée ne fait pas obstacle au classement.

◆ De la même manière, est jugée légale une mesure de classement qui concerne une propriété située dans une zone naturelle non constructible faisant partie d'un important massif boisé alors même que des aménagements routiers situés à proximité provoquent une humidité peu propice à une exploitation forestière normale.

↳ **LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISE N'EST PAS SUBORDONNE NON PLUS A L'EXISTENCE PREALABLE D'UN BOISEMENT.**

◆ des terrains totalement dépourvus de boisement peuvent être classés.

◆ des terrains dont les boisements auraient été détruits du fait d'incendies ou de tempêtes.

◆ des terrains n'ayant jamais fait l'objet de boisement : les auteurs d'un PLU pouvant, pour des motifs d'urbanisme, prévoir la modification des modalités existantes d'utilisation du sol.

### ○ MOTIFS JUSTIFIANT LE CLASSEMENT :

↳ **TOUT MOTIF D'URBANISME :**

◆ Participation à la qualité paysagère d'un site en créant des cloisonnements, en ouvrant des perspectives, en accompagnant des cheminements ;

◆ Préservation de la qualité des eaux par le rôle auto-épurateur des haies et anti-érosif des talus ;

◆ Délimitation des espaces urbanisés en créant des limites franches permettant une bonne intégration paysagère ;

◆ Réalisation d'une «coulée verte» entre deux zones urbanisées ;

◆ Protection contre les nuisances sonores provenant d'infrastructures routières par ex. ;

## II - EFFETS DU CLASSEMENT

Le classement des espaces boisés a pour effets :

- ❶ DE SOUMETTRE A AUTORISATION PREALABLE TOUTE COUPE OU ABATTAGE D'ARBRES;
  - ❷ D'INTERDIRE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION OU TOUT MODE D'OCCUPATION DU SOL DE NATURE A COMPROMETTRE LA CONSERVATION, LA PROTECTION OU LA CREATION DES BOISEMENTS ;
  - ❸ D'ENTRAINER LE REJET DE PLEIN DROIT DE TOUTE DEMANDE D'AUTORISATION DE DEFRICHEMENT ;
- NOTION DE COUPE D'ARBRES - DISTINCTION COUPE ET DEFRICHEMENT :

La **coupe** est une **opération visant à améliorer ou régénérer un peuplement forestier**. Elle obéit à certaines règles techniques et elle est soumise à certaines obligations réglementaires prévues à la fois par le Code forestier et le Code de l'urbanisme.

Une coupe, bien conduite, et de quelque nature qu'elle soit, **assure le maintien de l'état boisé, parfois au travers d'une régénération naturelle ou d'une plantation.**

En revanche, le **défrichement met fin à la destination forestière d'un sol.**

Le Code forestier prévoit l'ensemble des procédures de contrôle du défrichement amenant soit à une autorisation, soit à un refus.

Le fait pour un propriétaire de parcelles boisées de procéder à la coupe de bois de chauffage ne nécessite donc pas l'obtention d'une autorisation de défrichement. Qui plus est, plusieurs types de coupe peuvent entrer dans l'une ou l'autre des catégories, prévues par un arrêté préfectoral, dispensant le propriétaire de toute demande.

Il est donc conseillé aux propriétaires d'espaces boisés de prendre contact avec la direction de l'agriculture et de la forêt du département de situation de leurs parcelles afin de connaître la réglementation et les procédures à respecter

### ❶ PRINCIPE D'AUTORISATION PREALABLE DES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à **autorisation préalable** dans les espaces boisés classés (C. urb., art. L. 130-1, al. 5 partiel) (C. urb., art. R. 130-1, al. 1<sup>er</sup>).

#### ↳ L'autorisation n'est pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions de l'article L. 111-1 du Code forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code forestier ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

#### ↳ Exemples :

- Les coupes d'éclaircies des futaies régulières prélevant 1/3 du volume existant sur pied au maximum ;
- Les coupes rases de peupleraies, sous réserve de reboisement à l'identique dans un délai de 5 ans ;
- Les coupes définitives de résineux sous réserves de reboisement à l'identique dans les 5 ans ;
- Les coupes rases de taillis simple respectant les souches ;
- Les coupes rases de taillis sous futaie prélevant moins de 40 % du volume des réserves existantes ;
- Les coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres (arbres morts, malades ou parasités).

## ② INTERDICTION DE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION :

○ **PRINCIPE** : Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (C. urb., art. L. 130-1, al. 2).

↳ **Sont considérées comme incompatibles avec le classement en espaces boisés :**

- Les opérations qui conduisent à remettre en cause les boisements, ne serait-ce que de manière accessoire. *Ex : Ainsi, l'autorisation de restaurer une ruine peut-elle être refusée compte tenu de l'aménagement des accès et des stationnements qui doivent l'accompagner et qui impliquent des déboisements ;*

- Certaines opérations qui, bien que ne nécessitant pas une autorisation de coupe et d'abattage, sont de nature à en **compromettre la conservation, la protection ou la création**. (*Ex : C'est le cas de la construction sur un terrain classé espace boisé, d'une maison d'habitation, d'une rampe d'accès de 93 m à un parking public, d'un terrain de camping, d'une piscine couverte, du parc de stationnement d'un bâtiment autorisé ou de ses voies d'accès.*)

↳ **En revanche, sont considérées comme compatibles :**

- Les constructions qu'implique la vocation forestière de l'espace boisé : bâtiments affectés à la lutte contre l'incendie, abris forestiers, etc.

## ③ INTERDICTION DES DEFRICHEMENTS :

○ **DEFINITION DU DEFRICHEMENT** :

Le défrichement est défini comme « **une opération ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière** » à la différence de la coupe et de l'abattage d'arbres qui sont des actes de gestion et d'exploitation normale des boisements.

Sont assimilées à un défrichement les **opérations volontaires ayant pour conséquence d'entraîner à terme la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière**, sauf si elles sont entreprises en application d'une servitude d'utilité publique (C. for., art. L. 311-1 partiel)

Le **défrichement** peut être **direct** : dessouchage, terrassement... ou **indirect** : occupation du sol incompatible au maintien de l'écosystème forestier : camping, pâturage de forêt, etc...

↳ **Rejet de plein droit** :

Le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier. Cet rejet est constaté par arrêté du préfet. (C. urb., art. L. 130-1, al. 3) (C. urb., art. R. 130-7, al. 1<sup>er</sup>).

↳ **Coupe d'arbres assimilée à un défrichement :**

*Ex : Doit être assimilée à un défrichement au sens de l'article L. 311-1 du Code forestier et doit donc être rejetée une demande d'autorisation de coupe d'arbres situés sur des parcelles de bois classées par un POS portant sur une surface de 24 hectares et dont le périmètre reproduit celui d'un parcours de golf projeté par le pétitionnaire, dès lors que la coupe est de nature à menacer la destination forestière des parcelles : (CE, 11 mai 1994, SCI du golf de Poligny, Min. Agr.).*

↳ **Dérogations pour l'exploitation de certains produits minéraux importants :**

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un POS rendu public ou approuvé **avant le 10 juillet 1973** ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement (C. urb., art.L. 130-1, al. 4).

Dans ce cas, la demande de défrichement est instruite dans les formes et délais prescrits par le Code forestier sous réserve des dispositions suivantes :

a) elle doit être accompagnée d'une étude d'impact, ainsi que de l'engagement du pétitionnaire de réaménager le site selon les prescriptions dont l'autorisation d'exploitation de carrière sera assortie si elle est accordée ;

b) elle est soumise pour avis au directeur régional de l'industrie et de la recherche (DRIRE) en ce qui concerne l'intérêt de l'exploitation du gisement pour l'économie nationale ou régionale et à la DIREN en ce qui concerne les conséquences de l'exploitation pour l'environnement.

Si la mise en exploitation d'un gisement de produits minéraux dans un espace boisé classé ne nécessite pas l'autorisation de défrichement au titre de la législation forestière, mais est subordonnée à une autorisation de coupe et abattage, cette autorisation ne peut être accordée que si la procédure définie au deuxième alinéa ci-dessus, a été respectée.

( C. urb., art. R. 130-7, al. 2 et 3 ).

## EMPLACEMENTS RESERVES

(Article L. 123-1 al. 8 du code de l'urbanisme)

○ **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts** sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés est reportée en légende des documents graphiques et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou du service public qui en demande l'inscription au PLU.

○ **Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1 al. 8 et R.123-11 d) du code de l'urbanisme.**

- Toute construction y est interdite,

- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.423-1 du code de l'urbanisme.

- Le propriétaire d'un terrain inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

. conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;

. mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain dans un délai de un an (art. L. 230-3 du c. u.)

## TITRE TROISIEME DU CODE DE L'URBANISME : DROITS DE DELAISSEMENT

### **Art. L. 230-1** (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de "se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

### **Art. L. 230-2** (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

### **Art. L. 230-3** (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande. A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### **Art. L. 230-4** (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

### **Art. L. 230-5** (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**Art. L. 230-6** (*L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II*)

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.