Envoyé en préfecture le 19/12/2022
Reçu en préfecture le 19/12/2022
Publié le
ID : 050-200067205-20221219-DEL2022_177-DE

planis
AMÉNAGEMENT · URBANISME · ENVIRONNEMENT

Communauté d'Agglomération du Cotentin

leCotentin
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Fermanville

4. Règlement

Dossier pour approbation	PLU approuvé le 30 janvier 2014 Modification simplifiée n°1 : 7 décembre 2021 **Modification simplifiée n°2** **vu pour être annexe à la délibération du conseil communautaire en date du 6 décembre 2022**

COMMUNAUTÉ COTENTIN D'AGGLOMÉRATION

Pour le Président et par délégation,

Le Vice-Président en charge de l'urbanisme, de la stratégie foncière et de la politique de ville

Sébastien FAGNEN

SIEGE
210 Rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 62 40
Fax 02 33 75 62 47
contact@planis.fr

Envoyé en préfecture le 19/12/2022
Reçu en préfecture le 19/12/2022
Publié le
ID : 050-200067205-20221219-DEL2022_177-DE

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

2 – Portee respective du present reglement et des autres legislations relatives a l'occupation des sols

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

- **les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol définies en annexe,
- **les périmètres sensibles** délimités en application des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- **les zones d'aménagement différé**, délimitées en application des articles L.212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- **toute règle ou disposition découlant de législations ou règlementations particulières** notamment Code Civil, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, Code Général des Collectivités Territoriales, Code de la Construction et de l'Habitation, etc.
- **les dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau »** et ses décrets d'application,

Par ailleurs, conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, certains articles réglementaires demeurent applicables sur le territoire communal, nonobstant les dispositions du présent règlement du PLU, et notamment :

- **Article R. 111-2 : Salubrité et sécurité publique**
  Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **Article R. 111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique**
  Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article R .111-15 : Respect des préoccupations d'environnement**
  Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- **Article R. 111-21: Respect du patrimoine urbain, naturel et historique**
  Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de

nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3 – Patrimoine archeologique

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

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

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

4 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les éléments paysagers à protéger (art. L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme), ainsi que les emplacements réservés visés à l'article L.123-1-5-8°

Il comprend 4 types de zones principales :

Les zones urbaines dites « zones U »

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

Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la

zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Dans le cadre du PLU de Fermanville, des zones à urbaniser spécifiques ont été définies ; Un indice caractérise leurs spécificités :

- 1AUa : secteur à urbaniser à vocation d'habitat. La mairie ayant en partie la maîtrise foncière de ce secteur, des objectifs en termes de locatifs ont été fixés, en réponse aux objectifs définis dans le PADD, et aux objectifs définis par le SCOT. Des objectifs de qualité éco-environnementale ont également été fixés.

Les zones agricoles dites « zones A »

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

Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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

Ces zones comprennent également les zones bâties hors des villages (au sens de la loi littoral) de Fermanville et correspondant notamment à de petits hameaux.

Outre cette zone N, le PLU spécifie 5 types de zones naturelles :

- Nh : il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel les constructions nouvelles sont autorisées en densification des hameaux existants ;
- Nha : il s'agit de secteurs de taille et de capacité très réduite, qui, plus petits que les hameaux, présentent la même forme urbaine et une forte densité. Dans ces secteurs, l'extension des constructions sera possible.
- Nhd : il s'agit de secteurs d'habitat diffus, dans lesquels, seules les extensions des habitations existantes seront autorisées.
- Nt : espaces ayant vocation à être aménagés dans une optique de loisirs, de tourisme, d'équipements publics ou collectifs,... mais pas d'habitation.
- Nr : il s'agit des espaces remarquables de la commune, qui en raison de la valeur écologique, paysagère et environnementale seront protégés. Seuls des aménagements légers pourront y être autorisés.
- Nrl : il s'agit d'espaces remarquables de la commune, pouvant accueillir des activités de loisirs (motocross)
- Nrcm : il s'agit d'espaces naturelles remarquables, compris sur le domaine public maritime, pouvant accueillir des activités de cultures marines.

5 – ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L123-1-5° du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour :

- Permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Favoriser la performance énergétique des bâtiments ;
- Favoriser la mixité sociale ;
- Favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

6 – OUVRAGES SPECIFIQUES

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

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

7 – EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL OU COLLECTIF

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

8 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE APRES SINISTRE

La reconstruction après sinistre est autorisée sur l'ensemble du territoire communal dès lors que le projet respecte les servitudes d'utilité publique (notamment les Plans de Prévention des risques) et que la construction intervient dans un délai de 10 ans à compter de la date du sinistre

9 – Droit de preemption urbain

La commune de Fermanville instaure le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines à urbaniser du territoire communal :

- Zone U,
- Zones 1AU
- Zone 2AU

10 – Secteurs soumis a risque d'inondation

Au regard de l'atlas régional des zones inondables de la DREAL de Basse-Normandie, le territoire est soumis à des risques d'inondation par débordement de cours d'eau.

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

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

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

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

11 – Secteurs soumis au risque de submersion marine

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée.

A cette fin, dans les zones de submersion marine reportées dans le règlement graphique les prescriptions seront les suivantes :

- « Zones basses + 1m » (zones identifiées en vert) : toutes les constructions et aménagements sont autorisées. Une simple fiche type de recommandations est jointe aux autorisations délivrées dans cette zone pour information.

- « Zones basses » (identifiées en bleu) : dans les espaces significativement urbanisés (villages, agglomérations), les constructions nouvelles pourront être autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.
Dans les espaces peu ou pas urbanisés (projet gagnant un espace naturel, situé dans un lieu-dit, un hameau), les constructions nouvelles sont interdites. L'évolution de l'existant est autorisée à condition que les constructions disposent d'un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.

- « Zones basses – 1m » (zones identifiées en bleu marine) : dans tous les secteurs les constructions nouvelles sont interdites. Dans les espaces urbanisés, les extensions de l'existant sont autorisées à condition que soit prévu un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.
Dans les espaces non urbanisés, les extensions d'habitation pourront être autorisées sans augmentation d'emprise au sol ; dans les autres cas elles sont interdites.

- « Zones bande 100m derrière un ouvrage de protection » : Toute construction sera interdite.

12 – Secteurs soumis au risque de remontee de nappe

Dans les zones soumises au risque de remontée de nappe, reportées dans le règlement graphique les prescriptions seront les suivantes :

- Pour les secteurs entre 0 à 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols), l'interdiction des sous-sols, l'interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et de l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

- Pour les secteurs de 1 à 2,5 mètres (risque d'inondation des sous-sols), l'interdiction des sous-sols et de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

13 – La bande des 100 metres (art. L.146-4-3 du Code de l'Urbanisme)

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement

La matérialisation de cette bande de 100 mètres figure à titre indicatif au plan de zonage.

14 - Natura 2000

La commune est concernée par plusieurs sites appartenant au réseau Natura 2000. L'ensemble des données concernant ces secteurs à forte valeur environnementale et patrimoniale a été intégré à la réflexion.

15 – Les Espaces Boises Classes a Conserver

Le classement en Espace Boisé Classé à Conserver (art. L.130-1 du Code de l'Urbanisme) 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. Ainsi les défrichements sont interdits dans ces espaces.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé (art. L. 222-1 du code forestier) ou d'un règlement type de gestion approuvé (art. L. 8 et art. L. 222-6 du même code) ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

16 – Elements proteges par la loi paysage

Les éléments du paysage repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Les chemins (y compris les talus et les murets en pierres) ont quant à eux été protégés au titre de l'article L.123-1-5-6° du code de l'urbanisme.

Cela implique que tous travaux ou transformations portant sur les éléments cités ci-dessus doivent faire préalablement l'objet d'une déclaration préalable auprès de la collectivité.

En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L.480-1 à L.480-16 du code de l'urbanisme.

Tout élément protégé qui serait détruit doit être remplacé ou reconstruit.

17 – RAPPEL DE PROCEDURES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (cf art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme et délibération du Conseil Municipal)
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme
- Le stationnement des caravanes est règlementé par les articles R.111-30 à R.11-46 du Code de l'Urbanisme

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

Envoyé en préfecture le 19/12/2022
Reçu en préfecture le 19/12/2022
Publié le
ID : 050-200067205-20221219-DEL2022_177-DE

ZONE URBAINE (U)

Extrait du rapport de présentation :

La zone U correspond aux secteurs urbanisés définis comme « villages » au sens de la loi « littoral ». Il s'agit des villages de Tôt-de-Haut, Tôt-de-Bas et d'Inthéville-la-Heugue. Ces espaces urbanisés sont des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères a été élaboré et permettra au pétitionnaire de définir son projet en favorisant une meilleure insertion paysagère et architecturale sur le territoire Fermanvillais

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les établissements, installations et constructions qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- Les ICPE soumises à autorisation
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux de constructions autorisées dans la zone,
- L'exploitation de carrières,
- Les dépôts à l'air libre de ferraille, de véhicules hors d'usage, de matériaux de démolition, de déchets et autres assimilables,
- Le stationnement isolé de plus de trois mois consécutif ou non des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- les campings-caravanings, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisir, les résidences mobiles de loisir,
- les constructions nouvelles de garages collectifs,

Sur les secteurs où la nappe phréatique est située à une profondeur de 0 à 1 mètre en période de très hautes eaux

- La construction de sous-sols,

ARTICLE U 2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les ICPE soumises à déclaration sous réserve d'être compatibles avec les habitations
- Les garages collectifs pour hivernage de caravanes, de camping-cars ou de bateaux sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments déjà existants ;
- Le changement de destination, la restauration de constructions existantes, sous réserve d'en conserver le caractère architectural et patrimonial ;

- L'extension des constructions existantes sous réserve d'une bonne insertion avec la construction principale
- Toute construction nouvelle sous réserve d'une bonne intégration paysagère et du respect du patrimoine architectural et paysager du secteur concerné.
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiés au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5-7° (bunkers, lavoirs...)

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des nouvelles voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et de Secours, ainsi que le passage des véhicules servant au ramassage des poubelles.

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

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de produire des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements d'ensemble devront intégrer des dispositifs d'hydraulique douce (noues, bassins tampons...).

En outre le constructeur et/ou l'aménageur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. En cas d'impossibilités techniques justifiées, et/ou dans le cas de secteurs présentant un risque de remontée de nappe (profondeur de la

nappe entre 0 et 1 mètre, voir carte des risques annexée au rapport de présentation), l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la collectivité.

Electricité et autres réseaux divers :

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

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Les constructions et installations devront être implantées :

- Prioritairement à l'alignement de fait existant,

- A défaut d'un alignement existant, à une distance comprise entre 1 et 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique, y compris leur emprise (accotement, fossé, trottoir...).

Dans tous les cas, une continuité du bâti à l'alignement sera assurée soit par les façades/pignons, soit par les clôtures

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes non implantées selon les règles définies précédemment, dans le prolongement de celles-ci.

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

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

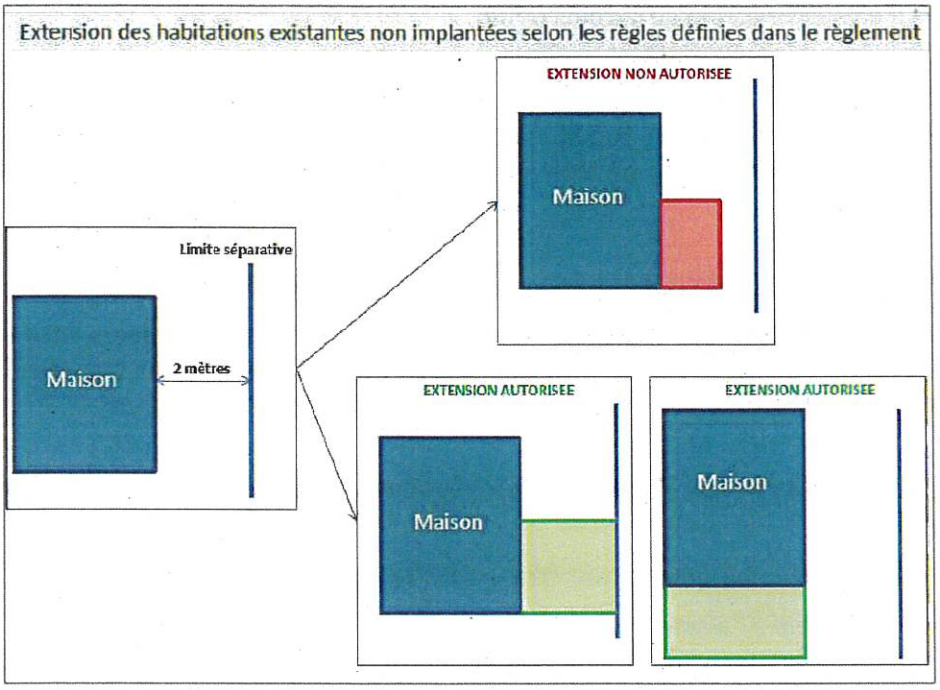
Les constructions, installations et extensions devront être implantées :

- soit en limite séparative,

- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Néanmoins, pour les constructions existantes, qui ne seraient pas implantées selon ces règles, les extensions peuvent se faire dans la continuité de la façade ou du pignon, si cela ne réduit pas la distance entre l'habitation et la limite séparative, SAUF dans le cas où l'extension se fait jusqu'en limite séparative.

Exemple de traduction des extensions autorisées et interdites



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

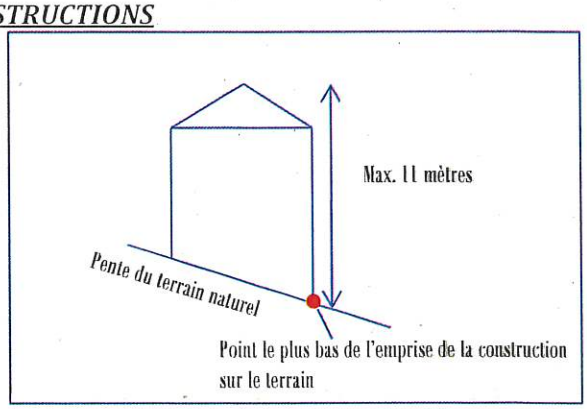
Non réglementé.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions composées d'une toiture à 2 ou 4 versants principaux, la hauteur de ces constructions ne devra pas excéder 7,30 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage par rapport au point le plus bas de l'emprise de la construction sur le terrain naturel.



Pour les constructions qui présenteraient un autre type de toiture, la hauteur de ces constructions ne devra pas excéder 7,50 mètres à l'égout, par rapport au point le plus bas de l'emprise de la construction sur le terrain naturel.

Dans tous les cas la hauteur de la nouvelle construction ne devra pas dépasser la hauteur de la construction la plus haute située d'une part ou d'une autre de la parcelle concernée

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique suite à un sinistre d'une construction édifiée légalement avant la date d'approbation du PLU.

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

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

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.

I - Adaptation au sol

Le terrain naturel devra conserver sa topographie générale. Tout mouvement de terre important, tant en remblai qu'en déblai, est interdit.

II - Aspect

Tout projet présentera une simplicité de volume

L'aspect des constructions et installations doit s'intégrer dans le paysage, et être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien existant et la végétation existante.

Tout pastiche est interdit.

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

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisés avec des « moyens de fortune » (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdits.

Les couleurs vives, ainsi que les nuances de blanc sont interdites pour les façades et pignons.

Les enduits seront teintés dans des tons proches des couleurs du bâti traditionnel ancien.

Les enduits et peintures des murs de clôtures et des bâtiments annexes seront dans les mêmes tonalités que ceux utilisés sur les murs de la construction principale.

Les changements de teinte des constructions existantes devront faire l'objet d'une déclaration préalable, de même que les réfections d'enduits existants.

III - Ouvertures et vérandas

Les différentes ouvertures ainsi que les vérandas devront être en harmonie avec la construction principale.

VI – Toitures

Pour les constructions dont les toitures auront deux versants principaux, ceux-ci seront de même pente comprise entre 40° et 50°. Les couvertures des constructions, y compris des annexes, devront aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage. Toute utilisation de matériaux hétéroclites ou pouvant présenter un aspect éblouissant est interdit.

Le matériau utilisé pour la réalisation de la toiture devra être d'aspect ardoise, tuile, ou lauze en harmonie avec les constructions voisines.

V – Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant.

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs et murets en pierres existants devront être conservés, restaurés et entretenus.

Clôtures en limite séparative :

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton
- les haies mono-spécifiques de plus de 1,50 mètre
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne serait pas destinés par nature à demeurer apparent.
- Les panneaux et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,80 mètres.
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie
- tout grillage qui ne serait pas de couleur verte
- toute palissade ou canisse en PVC
- Les haies synthétiques

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture en limite séparative ne pourra pas excéder 2 mètres

Les clôtures des parcelles jouxtant des zones A ou N non bâties seront en haies bocagères. (Voir en annexe, la liste des essences à privilégier)

Clôtures sur rue:

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton
- les haies mono-spécifiques de plus de 1,20 mètre
- Les murs en maçonnerie d'une hauteur supérieure à 1 mètre
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne serait pas destinés par nature à demeurer apparent
- Les panneaux et claustras d'aspect bois non ajourés, qui ne seraient pas végétalisés
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie
- tout grillage qui ne serait pas de couleur verte
- toute palissade ou canisse en PVC
- Les haies synthétiques

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture sur rue ne pourra pas excéder 1,50 mètre.

Dans le respect de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations aux règles édictées dans le présent article pourront être autorisées dans le cas de constructions requérant toute forme d'énergie renouvelable ou utilisant des matériaux renouvelables, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et d'absence de gêne pour le voisinage.

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

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

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

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

Pour les haies bocagères, talus et chemins identifiés au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5-7°, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres) de ceux-ci fera l'objet de l'instruction d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

- être justifiée,
- prévoir une mesure compensatoire adaptée

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.130-23.

Toute installation et toute construction de bâtiments à usage agricole devra être accompagnée de plantations facilitant son intégration dans l'environnement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET DE RESEAUX

ARTICLE U 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE U 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 19/12/2022
Reçu en préfecture le 19/12/2022
Publié le
ID : 050-200067205-20221219-DEL2022_177-DE

ZONE 1AU

Extrait du rapport de présentation :

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

On trouve, en périphérie immédiate de ces zones, les réseaux nécessaires et de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (voies publiques, réseaux d'eau, électricité...).

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

Le secteur 1AUa correspond au secteur d'urbanisation future situé en continuité d'Inthéville-la-Heugue, en face de la mairie

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères a été élaboré et permettra au pétitionnaire de définir son projet en favorisant une meilleure insertion paysagère et architecturale sur le territoire Fermanvillais

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les établissements, installations et constructions qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage ;
- Les ICPE soumises à autorisation
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux de constructions autorisées dans la zone ;
- les constructions à usage agricole, forestier, industriel ou d'entrepôt ;
- L'exploitation de carrières ;
- Les dépôts à l'air libre de ferraille, de véhicules hors d'usage, de matériaux de démolition, de déchets et autres assimilables ;
- Le stationnement isolé de plus de trois mois consécutif ou non des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;
- les campings-caravanings, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ;
- Les constructions nouvelles de garages collectifs.

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

- Les constructions sous réserve d'être effectuées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et de respecter les dispositions écrites définies dans les orientations d'aménagement et de programmation ;

- Les opérations d'aménagement (lotissement, ZAC...) qui seront réalisées sur la zone 1AUa auront obligation d'affecter un minimum de 50% de logements locatifs sociaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

En outre, les caractéristiques des voies y compris les cheminements piétons doivent :

- être compatibles avec la transcription écrite du schéma d'aménagement de la zone, défini dans les orientations d'aménagement et de programmation;

- être adaptées à la destination ainsi qu'à l'importance du trafic généré par le projet ;

- permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours ;

- pour les impasses, être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent être assurés, en liaison le cas échéant avec les cheminements existants, ainsi que conformément avec les orientations d'aménagement et de programmation définies.

ARTICLE 1AU4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de produire des eaux usées doit être raccordée à un réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements d'ensemble devront intégrer des dispositifs d'hydraulique douce (noues, bassins tampons...).

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

Electricité et autres réseaux divers :

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

ARTICLE 1AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques;
- Soit à une distance minimale de 1 mètre de l'alignement des voies

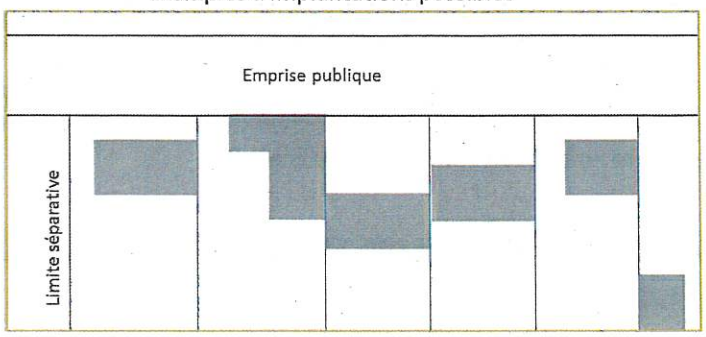
Les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur 1AU :

Les constructions seront implantées de telle façon qu'une partie de la façade ou du pignon sera implantée en limite séparative

Exemples d'implantations possibles



En secteur 1AUa :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

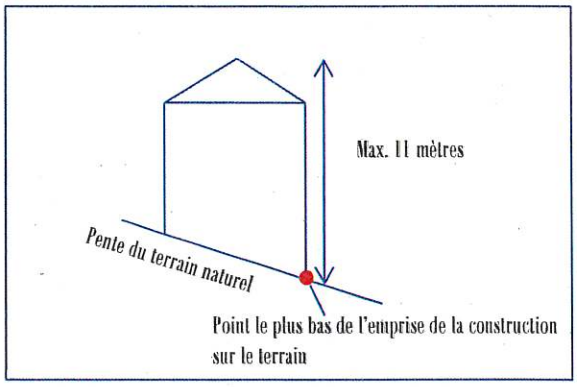
Non réglementé

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AU :

Pour les constructions composées d'une toiture à 2 ou 4 versants principaux, la hauteur de ces constructions ne devra pas excéder 7,30 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage par rapport au point le plus bas de l'emprise de la construction sur le terrain naturel.

Pour les constructions qui présenteraient un autre type de toiture, la hauteur de ces constructions ne devra pas excéder 7,50 mètres à l'égout par rapport au point le plus bas de l'emprise de la construction sur le terrain naturel.



En secteur 1AUa :

Les constructions sont limitées à 2 niveaux.

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

ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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.

I - Adaptation au sol

Le terrain naturel devra conserver sa topographie générale. Tout mouvement de terre important, tant en remblai qu'en déblai, est interdit.

II - Aspect

Tout projet présentera une simplicité de volume

L'aspect des constructions et installations doit s'intégrer dans le paysage, et être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien existant et la végétation existante.

Tout pastiche est interdit.

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

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisés avec des « moyens de fortune » (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdits.

Les couleurs vives, ainsi que les nuances de blanc sont interdites pour les façades et pignons.

Les enduits seront teintés dans des tons proches des couleurs du bâti traditionnel ancien.

Les enduits et peintures des murs de clôtures et des bâtiments annexes seront dans les mêmes tonalités que ceux utilisés sur les murs de la construction principale.

Les changements de teinte des constructions existantes devront faire l'objet d'une déclaration préalable, de même que les réfections d'enduits existants.

III - Ouvertures et vérandas

Les différentes ouvertures ainsi que les vérandas devront être en harmonie avec la construction principale.

VI – Toitures

Pour les constructions dont les toitures auront deux versants principaux, ceux-ci seront de même pente comprise entre 40° et 50°. Les couvertures des constructions, y compris des annexes, devront aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage. Toute utilisation de matériaux hétéroclites ou pouvant présenter un aspect éblouissant est interdit.

V – Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant.

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs et murets en pierres existants devront être conservés, restaurés et entretenus.

Clôtures en limite séparative :

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton
- les haies mono-spécifiques de plus de 1,50 mètre
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne serait pas destinés par nature à demeurer apparent.
- Les panneaux et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,80 mètres.
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie
- tout grillage qui ne serait pas de couleur verte
- toute palissade ou canisse en PVC
- Les haies synthétiques

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture en limite séparative ne pourra pas excéder 2 mètres

Les clôtures des parcelles jouxtant des zones A ou N non bâties seront en haies bocagères. (Voir en annexe, la liste des essences à privilégier)

Clôtures sur rue:

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton
- les haies mono-spécifiques de plus de 1,20 mètre
- Les murs en maçonnerie d'une hauteur supérieure à 1 mètre

- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne serait pas destinés par nature à demeurer apparent
- Les panneaux et claustras d'aspect bois non ajourés, qui ne seraient pas végétalisés
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie
- tout grillage qui ne serait pas de couleur verte
- toute palissade ou canisse en PVC
- Les haies synthétiques

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture sur rue ne pourra pas excéder 1,50 mètre.

Dans le respect de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations aux règles édictées dans le présent article pourront être autorisées dans le cas de constructions requérant toute forme d'énergie renouvelable ou utilisant des matériaux renouvelables, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et d'absence de gêne pour le voisinage.

ARTICLE 1AU12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Le stationnement collectif devra être en adéquation avec les orientations d'aménagement et de programmation, tant en nombre, qu'en mode de conception.

Les aires de stationnement devront s'intégrer dans le paysage, notamment par des plantations d'accompagnement. Le revêtement des places de stationnement dédiées au logement ne pourra être réalisé avec un matériau imperméable.

Stationnement des vélos et poussettes :

Un ou plusieurs locaux fermés, aisément accessibles et utilisables, doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes dans les nouvelles constructions à destination d'habitation, de loisirs ou d'activités d'une surface de plancher de plus de 250 m². Ces locaux doivent être accessibles de plain-pied et doivent être couverts. La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne peut, dans le cas où elle est exigible, être inférieure à 2,25% de la surface de plancher de l'immeuble, et en aucun cas inférieure à 10 m².

Dans les immeubles à destination d'habitation, devront prévoir le nombre de places suivantes par types de logements[1] :

Type de logement	Places à prévoir
Chambre ou studio	*0,5 à 1*
1 à 2 pièces	*0,5 à 1*
3 pièces	*1 à 1,5*
4 pièces	*1,5 à 2*
5 pièces et plus	*2 à 2,5*

[1] *Selon les préconisations du Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques (CERTU – Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer).*

Tout bâtiment destiné à l'activité professionnelle et tout bâtiment recevant du public (commerces, équipements publics etc.), quelle que soit sa surface de plancher, devra *a minima* prévoir un espace de stationnement vélo extérieur, adapté aux usages et capacités d'accueil dudit bâtiment.

ARTICLE 1AU13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs en pierres seront conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Pour les haies bocagères, talus et chemins identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5-7°, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative de plus de 5 mètres de ceux-ci fera l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire et devra :

- être justifiée,
- prévoir une mesure compensatoire adaptée.

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.130-23.

Les espaces restés libres après implantation des habitations doivent faire l'objet d'un traitement paysager. L'aspect bocager doit être conservé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET DE RESEAUX

ARTICLE AU15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE AU16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ZONE 2AU

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

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

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Sont interdites toutes constructions, installations ou extensions, sauf celles visées à l'article 2AU-2.

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

Sont autorisés, les constructions, installations et équipements, à condition qu'ils présentent un intérêt public ou collectif et sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les nouvelles constructions devront être implantées à l'alignement défini le cas échéant dans les orientations d'aménagement et de programmation.

A défaut, les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement des voies ;
- Soit à une distance minimale de 1 mètre de l'alignement des voies.

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

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

Les constructions, installations et extensions devront être implantées :

- soit en limite séparative,

- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Les éléments d'intérêt paysagers (haies, arbres, talus,...), repérés au plan de zonage et dans le document d'orientations d'aménagement et de programmation, doivent être maintenus ou remplacés par des éléments équivalents (sauf accès existant ou à créer). Tout arrachage ou coupe de bois ou de haie dans cette zone doit faire l'objet d'une Déclaration Préalable en mairie. Dans le cas d'arrachage ou d'abattage de haies, la replantation avec des essences locales[2] est obligatoire.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

---

[2] *A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le noisetier, le charme, l'érable champêtre, le cornouiller, le prunellier, le merisier, le châtaignier,.... ou pour les espèces horticoles le lilas, l'escallonia, le laurier thym, la viorne...*

SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET DE RESEAUX

ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ZONE AGRICOLE (A)

Extrait du rapport de présentation :

La zone A regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans la zone A, correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole

Le secteur Apr correspond aux espaces agricoles situés dans les Espaces Proches du rivage.

Le secteur Acm situé sur le domaine terrestre de la commune est affecté aux activités de Cultures Marines.

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères a été élaboré et permettra au pétitionnaire de définir son projet en favorisant une meilleure insertion paysagère et architecturale sur le territoire Fermanvillais

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les constructions et installations autres que celles définies à l'article 2.

Sur les secteurs où la nappe phréatique est située à une profondeur de 0 à 1 mètre en période de très hautes eaux :

- Les sous-sols.

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

Sont autorisés les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont liés à des travaux de construction autorisés dans la zone, à l'exercice de l'activité agricole, à la sécurité incendie, à la gestion douce des eaux pluviales ou à l'assainissement.

En zone A sont autorisées :

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

- aux exploitations agricoles
- aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole.

Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être situées dans un rayon de 100 mètres des bâtiments d'élevage en activité

Lorsque le bâtiment agricole à construire est compatible avec la proximité de l'habitat, celui-ci devra être édifié en continuité des villages ou des franges des hameaux existants.

Les constructions agricoles incompatibles avec la proximité de l'habitat (bâtiments d'élevage...) peuvent être réalisées en discontinuité des villages ou des franges des hameaux existants, hors des espaces proches du rivage (dérogation au principe de continuité précité, sous réserve d'un accord préalable du Préfet après avis de la Commission Départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites).

Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être strictement nécessaires à l'activité agricole, d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation et de représenter moins de 30% de la surface au plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiés au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5-7° (bunkers, lavoirs...)

En secteur Apr sont seules autorisées :

- les mises aux normes des bâtiments d'élevages existants, sous réserve de ne pas augmenter les effluents d'origine animale.
- Les installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif ou à des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

En secteur Acm sont seules possibles :

- Les terre-pleins, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone.
- Les installations et constructions afférentes aux activités des cultures marines et exigeant la proximité immédiate de l'eau

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

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

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

Alimentation en eau potable

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

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées par le S.P.A.N.C. (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Eaux pluviales

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

Electricité et autres réseaux divers :

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

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

ARTICLE A 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

En secteurs A et Apr :

Les constructions et installations autorisées devront être implantées par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques :

- à une distance minimale de 10 mètres pour les bâtiments agricoles
- à l'alignement ou à une distance minimale de 2 mètres pour les habitations et leurs extensions
- à l'alignement ou à une distance minimale de 1 mètre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En secteur Acm :

Les constructions et installations autorisées devront être implantées selon les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

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

Les constructions et installations autorisées devront être implantées par rapport aux limites séparatives :

- à une distance minimale de 4 mètres pour les bâtiments agricoles
- en limite ou à une distance minimale de 1 mètre pour les habitations et leurs extensions
- en limite ou à une distance minimale de 1 mètre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteurs A et Apr

La hauteur maximale pour les constructions non agricoles est fixée à 11 mètres par rapport au point le plus bas de l'emprise de la construction sur le terrain naturel, et le nombre maximum de niveaux à 3 (y compris, le cas échéant, les combles).

La hauteur maximale des constructions nécessaires à l'exploitation agricole est fixée à 12 m.

Cette hauteur pourra être dépassée si cela est nécessaire pour des raisons techniques liées à la spécificité de l'installation projetée. Dans ce cas, les motivations devront être dûment justifiées et motivées au regard des impacts paysagers induits et des mesures compensatoires éventuelles envisagées.

La hauteur des constructions doit être appréciée en fonction des hauteurs du bâti environnant, ceci pour une meilleure intégration de la construction. Une hauteur inférieure à celle fixée ci-dessus peut-être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la hauteur des parties anciennes les plus hautes.

En secteur Acm :

La hauteur des constructions ne dépassera pas 5 mètres au faîtage.

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

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.

En tous secteurs :

Bâtiments agricoles et de cultures marines

Les couleurs et les matériaux des façades devront faciliter l'insertion des constructions dans la zone et leur intégration dans le paysage.

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

Tout autre type de façade devra suivre une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région et être de teinte insaturée. L'utilisation des nuances de blanc est interdite.

La couverture devra être non réfléchissante, conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région et être de teinte insaturée.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être non réfléchissants.

De plus en secteur Acm :

Les constructions seront composées d'une seule pente, le point le plus haut de la construction devant se situé côté voie, et parallèle à celle-ci

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Tout projet devra présenter un volume simple, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site dans lequel il s'inscrit et notamment :

- la végétation existante
- les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, l'aspect des matériaux apparents et les détails architecturaux.

En secteur A et Apr :

Habitations

Tout projet devra présenter un volume simple, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site dans lequel il s'inscrit et notamment :

- la végétation existante
- les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, l'aspect des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas de toiture à deux versants, la pente devra être comprise entre 40 et 50 degrés.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être non réfléchissants.

Les couleurs des façades devront avoir une tonalité en harmonie avec la construction existante de manière à favoriser l'insertion des constructions dans la zone et leur intégration dans le paysage. L'utilisation des nuances de blanc est interdite.

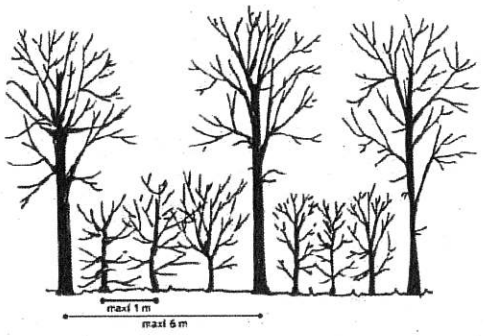
Le matériau utilisé pour la réalisation de la toiture devra être d'aspect ardoise, tuile ou lauze, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.

L'ensemble des constructions devra s'harmoniser avec le paysage bâti environnant.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de leur architecture, en excluant toute forme de pastiche.

Clôtures

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs et murets en pierres seront conservés, restaurés et entretenus. Pour préserver l'aspect bocager du paysage et assurer la bonne intégration des constructions, les seules clôtures autorisées seront soit les murs ou murets en pierre, soit les haies vives composées d'essences locales[3] mélangées (les essences horticoles sont interdites), éventuellement doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,5 mètre.



Dans le cas d'une haie vive, celle-ci devra être composée d'arbres de haut jet, espacés au maximum de 6 mètres, et d'arbustes, espacés au maximum de 1 mètre. Aucun arbre de haut jet ne peut être exigé à moins de 10 mètres d'une construction.

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

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

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

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs en pierres seront conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les bâtiments agricoles nouvellement édifiés doivent être masqués des voies ou des vues lointaines par une haie composée d'arbres ou d'arbustes d'essence locale.

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

---

[3] *A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Hêtre, le Cornouiller, le Prunellier, le Chêne, le Frêne...*

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les bâtiments agricoles nouvellement édifiés doivent être masqués des voies ou des vues lointaines par une haie composée d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.

Pour les haies bocagères et talus identifiés au règlement graphique, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres) de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT DOCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET DE RESEAUX

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 19/12/2022
Reçu en préfecture le 19/12/2022
Publié le
ID : 050-200067205-20221219-DEL2022_177-DE

ZONE NATURELLE (N)

Extrait du rapport de présentation :

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

Ces zones comprennent également les zones bâties hors des villages (au sens de la loi littoral) de Fermanville et correspondant notamment à de petits hameaux.

Plusieurs secteurs spécifiques ont été distingués :

Le secteur N : Il s'agit d'espaces naturels, peu ou pas urbanisés. Ces secteurs ont vocation à maintenir leur caractère naturel.

Le secteur Nh : il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées définis comme hameau au sens de la loi « littoral ».

Le secteur Nha : il s'agit d'un secteur d'urbanisation réduit, dense et ancien, qui présente des formes urbaines assimilées à celles des hameaux, mais qui ne peut être qualifié comme tel en raison de sa faible taille.

Le secteur Nhd: il s'agit d'une zone d'habitat diffus. Les constructions y sont en général récentes, avec une urbanisation plus lâche que dans les secteurs d'habitat ancien.

Le secteur Nr : cette zone correspond aux espaces qui ont été repérés comme remarquables au sens de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, où ne sont autorisés que les seuls aménagements légers.

Le secteur Nrl : il s'agit d'espaces naturelles, pouvant accueillir des activités de loisirs et notamment le motocross.

Le secteur Nrcm : il s'agit d'espaces naturelles remarquables, compris sur le domaine public maritime, pouvant accueillir des activités de cultures marines.

Le secteur Nt : espaces ayant vocation à être aménagés dans une optique de loisirs, de tourisme, d'équipements publics ou collectifs,... mais pas d'habitation.

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères a été élaboré et permettra au

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits en tous secteurs :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, de bureau, d'hébergement hôtelier, de commerce ou artisanal, excepté celles visées à l'article N2
- Le stationnement isolé de plus de 3 mois par an consécutifs ou non des caravanes et camping-car (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- les terrains aménagés pour le camping, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les habitations légères de loisirs groupées ou isolées
- Le dépôt à l'air libre de ferraille, de véhicules hors d'usage, de matériaux de démolition, de déchets et autres assimilables

- Les nouvelles carrières (et leur exploitation)
- Les affouillements et exhaussements de sol

De plus dans la bande des 100 mètres sont interdits :

- Les constructions ou installations hormis celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

De plus, en secteur inondable (hors de la bande des 100 m) reporté au règlement graphique, sont seules autorisées la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des bâtiments ou installations sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations.

Sur les secteurs où la nappe phréatique est située à une profondeur de 0 à 1 mètre en période de très hautes eaux

- Les sous-sols.

ARTICLE N2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiés au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5-7° (bunkers, lavoirs...)

En secteur N, Nh, Nhd, Nha :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et installations admises dans la zone, à l'exercice de l'activité agricole, à la sécurité incendie, à la gestion douce des eaux pluviales, à l'assainissement ou « aux fouilles archéologiques »
- Les installations et travaux permettant l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites et paysages, ainsi que d'être compatibles avec la tranquillité et la sécurité du voisinage.

Sous réserve qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les opérations suivantes :

- Le changement de destination, la restauration des constructions existantes, sous réserve d'en conserver le caractère architectural et patrimonial ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre

De plus, en secteur N :

Sous réserve qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les opérations suivantes :

- Les extensions d'habitation sous réserve de ne pas modifier l'emprise au sol du bâtiment existant.
- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements situés au sein d'une zone inondable (règlement graphique), justifiés par la protection des lieux urbanisés, ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique

De plus, en secteur Nh et Nha :

Sous réserve qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les opérations suivantes :

- L'extension des constructions existantes dans la limite de 30 m^2 d'emprise au sol
- La réalisation d'une annexe :
  - Dans le cas d'une annexe accolée à l'habitation : la superficie sera limitée à 25 m^2
  - Dans le cas d'une annexe non accolée à l'habitation : l'emprise au sol sera limitée :
    - A moins de 30 m^2 pour les annexes à l'habitat
    - A moins de 20 m^2 pour les annexes abritant des animaux

De plus, en secteur Nh :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation
- Les constructions liées aux exploitations agricoles, sous réserve d'être compatibles avec la proximité de l'habitat
- Les constructions ou l'extension de bâtiments d'activités (commerce, artisanat, agricole) sous réserve :
  - que leur implantation soit compatible avec la proximité de l'habitat, la tranquillité du voisinage
  - qu'elle soit sans risque pour la sécurité et la salubrité publique
  - d'une bonne intégration paysagère
  - de ne pas porter atteinte à l'activité agricole

De plus, en secteur Nhd :

Sous réserve qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les opérations suivantes :

- L'extension des constructions existantes, dans la limite de 30 m^2 d'emprise au sol
- La réalisation d'une annexe accolée au bâti existant dont l'emprise au sol sera limitée à 30 m^2.

En secteur Nr :

En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R.123-1 à R.123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de

stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a), b) et d) du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Pour les murets en pierre, correspondants à des alignements ou à des limites de propriété, toute transformation d'une portion significative de plus de 5 mètres de ceux-ci fera l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire et devra :

- être justifiée,
- prévoir une mesure compensatoire adaptée.

En secteur Nrcm :

Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu, et d'être en relation avec les usages du DPM

- La réfection de cales à bateaux et d'ouvrages de défense contre la mer.
- Les infrastructures liées aux productions des cultures marines
- Les infrastructures liées aux autres usages du DPM : balisage, pêche,...

En secteur Nrl :

Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu, et de permettre son retour à l'état naturel :

- Des aménagements légers nécessaires à la pratique de loisirs de type motocross.

En secteur Nt :

L'extension limitée de bâtiments publics, de sanitaires, d'accueil, ou d'abris, ainsi que toute installation permanente ou temporaire, sous réserve d'être en lien avec la destination de loisirs, de tourisme ou d'intérêt collectif de la zone et d'une bonne intégration paysagère.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

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

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de produire des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées dans le schéma directeur d'assainissement, et stipulées par le S.P.A.N.C (Service Public d'Assainissement Non Collectif)

Eaux pluviales

Le constructeur et/ou l'aménageur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. En cas d'impossibilités techniques justifiées, et/ou dans le cas de secteurs présentant un risque de remontée de nappe (profondeur de la nappe entre 0 et 1 mètre), l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la collectivité.

Electricité et autres réseaux divers :

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

En cas de changement de destination d'une construction, le coût de l'extension des réseaux si nécessaire, sera à la charge du propriétaire.

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations devront être implantées :

- A l'alignement de fait s'il existe
- Sinon, à une distance comprise entre 1 mètre et 3 mètres de l'alignement des voies.

Les extensions des constructions existantes seront implantées :

- Soit dans le prolongement du bâti existant,
- Soit en décroché du bâti existant.

Dans toute la zone Naturelle et ses secteurs, les extensions ne pourront être réalisées à moins de 3 mètres du domaine public.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pourront s'implanter selon une autre règle.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations autorisées devront être implantées par rapport aux limites séparatives :

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

Néanmoins, pour les constructions existantes qui ne seraient pas implantées selon ces règles, les extensions sont autorisées dans le prolongement de leur façade ou de leur pignon, sous réserve que ces extensions n'attentent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pourront s'implanter selon une autre règle.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

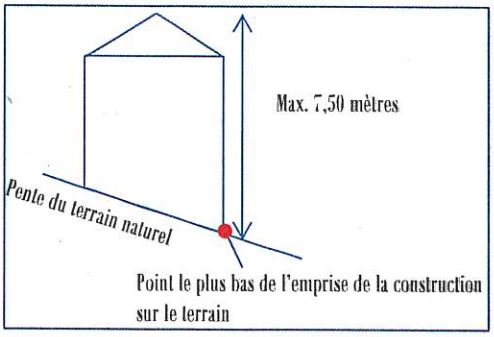
ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteurs N et Nhd : l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 30% de l'unité foncière.

En secteurs Nh et Nha : l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 50% de l'unité foncière.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions composées d'une toiture à 2 ou 4 versants principaux, la hauteur de ces constructions ne devra pas excéder 7,50 mètres au faîtage et 4,50 mètre à l'égout par rapport au point le plus bas de l'emprise de la construction sur le terrain naturel.



Pour les constructions qui présenteraient un autre type de toiture, la hauteur de ces constructions ne devra pas excéder 6 mètres par rapport au point le plus bas de l'emprise de la construction sur le terrain naturel.

Dans tous les cas la hauteur de la nouvelle construction ne devra pas dépasser la hauteur des constructions situées de part et d'autre de la parcelle concernée

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées,...), des ouvrages spécifiques liés à la production d'énergie renouvelable, pour des raisons techniques liées à la spécificité de l'installation projetée ou des installations d'intérêt collectif. Dans ce cas, les motivations devront être dûment motivées et justifiées au regard des impacts paysagers induits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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.

Adaptation au sol :

Le terrain naturel devra conserver sa topographie générale. Tout mouvement de terre important, tant en remblai qu'en déblai, est interdit.

Aspect :

Tout projet présentera une simplicité de volume

L'aspect des constructions et installations doit s'intégrer dans le paysage, et être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien existant, et la végétation existante.

Tout pastiche est interdit.

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents (briques creuses, parpaings, béton banché, béton cellulaire...) devront être recouverts par un enduit, un bardage, ou d'un parement quelle que soit la destination du bâtiment.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remise... réalisés avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdits.

Les couleurs vives, ainsi que les nuances de blanc, sont interdites pour les façades et pignons.

Les enduits seront teintés dans des tons proches des couleurs du bâti traditionnel ancien.

Les enduits et peintures des murs de clôtures et des bâtiments annexes seront dans les mêmes tonalités que ceux utilisés sur les murs de la construction principale.

Les changements de teinte des constructions existantes devront faire l'objet d'une déclaration préalable, de même que les réfections d'enduits existants.

III - Ouvertures et vérandas

Les différentes ouvertures ainsi que les vérandas devront être en harmonie avec la construction principale.

Les toitures

Pour les constructions ou extensions dont les toitures auront deux versants principaux, ceux-ci seront de même pente comprise entre 40° et 50°degrés. Les couvertures des constructions, y compris des annexes, devront aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage. Toute utilisation de matériaux hétéroclites ou pouvant présenter un aspect éblouissant est interdit.

Le matériau utilisé pour la réalisation de la toiture devra être d'aspect ardoise, tuile, ou lauze en harmonie avec les constructions voisines, ou la construction principale.

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant.

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs et murets en pierres existants devront être conservés, restaurés et entretenus.

Clôtures en limite séparative :

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton
- les haies mono-spécifiques de plus de 1,50 mètre
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne serait pas destinés par nature à demeurer apparent.
- Les panneaux et claustras d'aspect bois ajourés ou non, tressés ou non de plus de 1,80 mètres.
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie
- tout grillage qui ne serait pas de couleur verte
- toute palissade ou canisse en PVC
- Les haies synthétiques

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture en limite séparative ne pourra pas excéder 2 mètres

Les clôtures des parcelles jouxtant des zones A ou N non bâties seront en haies bocagères. (Voir en annexe, la liste des essences à privilégier)

Clôtures sur rue:

Sont interdits :

- les clôtures en plaque béton
- les haies mono-spécifiques de plus de 1,20 mètre
- Les murs en maçonnerie d'une hauteur supérieure à 1 mètre
- tous les matériaux de constructions non recouverts d'un enduit, d'un bardage ou autre parement, et qui ne serait pas destinés par nature à demeurer apparent
- Les panneaux et claustras d'aspect bois non ajourés, qui ne seraient pas végétalisés
- les grillages qui ne seraient pas doublés d'une haie
- tout grillage qui ne serait pas de couleur verte
- toute palissade ou canisse en PVC
- Les haies synthétiques

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture sur rue ne pourra pas excéder 1,50 mètre.

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations aux règles édictées dans le présent article pourront être autorisées dans le cas de constructions requérant toute forme d'énergie renouvelable ou utilisant des matériaux renouvelables, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et d'absence de gêne pour le voisinage.

ARTICLE N12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

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

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les espaces non bâtis devront comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m^2 non bâtie.

Pour les haies bocagères, talus et chemin identifiés au règlement graphique, au titre de l'article L.123-1-5-7°, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative de plus de 5 mètres de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

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

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

Toute installation et toute construction de bâtiments à usage agricole devra être accompagnée de plantations facilitant son intégration dans l'environnement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET DE RESEAUX

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé