

Commune de Saint-Aubin-sur-Mer

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

PLU approuvé le ..... 30.01 /2013  
Modification simplifiée n°1 ..... 17.09 /13

# Plan Local d'Urbanisme Modification n°2 (procédure simplifiée) APPROBATION

vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal  
en date du : **5 novembre 2019**

LE MAIRE  
M. Jean-Paul DUCOULOMBIER

**RÈGLEMENT**





## SOMMAIRE

Titre I : .....	3
<i>Généralités</i> .....	3
<i>I - Champ d'application territorial</i> .....	4
<i>II - Champ d'application matériel</i> .....	4
Titre II : .....	5
REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	5
ZONE UA .....	6
ZONE UB .....	14
ZONE UE .....	23
ZONE UT .....	29
ZONE UZ .....	35
Titre III : .....	41
REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	41
ZONE 1AU .....	42
Titre IV : .....	49
REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	49
ZONE N .....	50
ZONE A .....	55
Titre V : .....	61
ANNEXES .....	61
Titre VI : .....	63
GLOSSAIRE .....	63



# *Généralités*



## Chapitre 1 - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L 123-1 à L 123-20 et des articles R 123-1 à R 123-25 du code de l'urbanisme.

*Les modifications introduites lors de la Modification N°2 / procédure simplifiée l'ont été sur les fondements des articles, L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme*

### ***I - Champ d'application territorial***

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint Aubin-sur-Mer.

### ***II - Champ d'application matériel***

Le règlement gère les dispositions d'urbanisme concernant les modalités d'occupation et d'affectation des sols. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, qu'elle soit ou non assujettie à autorisation ou déclaration exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou toute autre réglementation (code minier, code forestier, code rural, code de la construction et de l'habitation, code civil, code de l'environnement...)

## Chapitre 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comprend des règles particulières applicables dans chaque zone précisant l'affectation et l'utilisation des sols.

### ***Les zones urbaines***

- la zone UA : zone urbaine mixte dense du centre bourg Elle comprend un sous-secteur UAm
- la zone UB : zone urbaine mixte de densité moyenne en continuité du centre bourg. Elle comprend un sous secteur UBm
- la zone UE : zone urbaine à vocation dominante d'équipements publics et collectifs d'intérêt général, comprenant un sous secteur UEs à vocation d'équipement sportif.
- la zone UT : zone urbaine à vocation touristique
- la zone UZ : zone urbaine artisanale.

### ***Les zones à urbaniser***

- la zone 1AU : zone à urbaniser à dominante d'habitat, touristique, économique, d'équipement et de services.

### ***Les zones naturelles***

- la zone N : zone naturelle. Elle comprend un secteur Nr : naturel remarquable

### ***La zone agricole***

- la zone A : zone à vocation strictement agricole.



**Titre II :**

**REGLES APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES**



**ZONE UA**



## Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole ;
- Les activités industrielles ;
- Les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Les commerces d'une Surface de Plancher de plus de 1 000 m<sup>2</sup> par commerce ;
- Les entrepôts ;
- Les activités de camping et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes sur terrain non bâti ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 421-19-k CU. ;
- Les sous-sols sauf condition particulière précisée à l'article UA2.

## Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### ***En UA , sont autorisés sous condition :***

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas ;
- Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires ;
- Les sous-sols sous condition de ne pas être dans les zones de remontée de nappe (Profondeur de la nappe comprise entre 0 et 2,5m reportées dans le document graphique).

### ***En secteur UAm, sont autorisés sous condition :***

- La construction, en une ou plusieurs fois, d'annexes et ou d'extensions destinées aux constructions à usage d'habitation existantes n'est autorisée, que si, elle ne conduit pas à la création de plus de 30% d'emprise au sol supplémentaire à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU ;
- Les sous-sols sous condition de ne pas être dans les zones de remontée de nappe (Profondeur de la nappe comprise entre 0 et 2,5m reportées dans le document graphique) ;
- Les constructions sous réserve de s'intégrer harmonieusement aux constructions environnantes et que cela ne crée pas de rupture d'échelle au tissu urbain ;
- Les ouvrages et équipements sous réserve d'être d'intérêt collectif.

## Article UA 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

Leurs caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vu architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

### **Accès**

#### ***Terrains enclavés :***

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

La voie ou le passage aura une largeur minimale de 3m.

Cependant, sur les unités foncières ne répondant pas à cette disposition, la création d'annexes ou d'extensions est autorisée, dès lors qu'elle ne conduit pas à l'augmentation du nombre de logements ou d'hébergements.



## **Voirie**

- Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour ;
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux sont interdits.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

## **Article UA 4 : Dessertes par les réseaux**

### **Généralités**

- Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est préconisée ;
- Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté avant rejet.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

### **Assainissement**

#### Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction ;
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration ;
- Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et d'une convention de déversement avec le maître d'ouvrage.

#### Eaux pluviales :

Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, ces eaux pourront être dirigées vers le réseau avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux rejetées. Ce rejet se fera dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation.

Les eaux pourront être reçues dans le réseau de collecte sous réserve que le débit de fuite maximal en sortie du terrain soit de 2 litres par seconde et par hectare.

### **Réseaux divers**

#### Électricité et réseau de chaleur :

- Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

#### Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public ;
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire ;





- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

## Article UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

## Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions respecteront l'alignement de fait, lorsqu'il existe. En l'absence d'alignement de fait, elles seront implantées :

- soit à l'alignement des voies ;
- soit avec un retrait au moins égale à 5m de leur axe ;

Cependant, en ce qui concerne les nouveaux bâtiments ou nouvelle partie de bâtiment comprenant un garage dont la porte ouvre sur la voie : elles seront implantées avec un recul au moins égal à 5m de l'alignement pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors de l'emprise de la voie.

Les extensions devront être réalisées dans la continuité de la façade de la construction principale qui lui sert de base, si cette dernière ne respecte pas les règles édictées ci-dessus.  
Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif.

## Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées sur au moins une limite séparative. Cependant, les annexes ou extensions des constructions existantes pourront être implantées avec un retrait au moins égale à 2m.

Le long des autres limites, elles seront implantées :

- soit en limite séparative de propriété,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à 2m ;

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantées en fonction de leurs nécessités techniques ;
- aux annexes de moins de 3m de hauteur et de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol qui pourront être implantées en limite ou en retrait. Elles ne pourront alors faire l'objet d'aucune extension.

*En application du Code civil (articles 675 et suivants), il ne peut être ouvert une fenêtre ou créer une ouverture dans une construction ou une clôture situées en limite séparative de propriétés, sans le consentement express du propriétaire du fond voisin.*

## Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.



## Article UA 9 : Emprise au sol des constructions

### En secteur UAm :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface de la parcelle,

### Sur le reste de la zone :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la surface de la parcelle.

### De plus, sur l'ensemble de la zone :

Toute unité foncière à usage de logement avant l'entrée en application du PLU, pourra, nonobstant la règle précédente, ajouter une extension ou une annexe d'une emprise au sol maximale de 20m<sup>2</sup>.

## Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

*> pour le calcul des hauteurs voir  
le glossaire en fin de document*

### En secteur UAm :

La hauteur des nouvelles constructions (dont celle des extensions) est limitée à 4m à l'égout ou à l'acrotère et 8m au faitage ;

### Sur le reste de la zone :

La hauteur des constructions est limitée à 7m à l'égout ou à l'acrotère et 10m au faitage.

### Cependant, sur l'ensemble de la zone :

En cas de mitoyenneté, les nouvelles constructions pourront s'élever jusqu'à la hauteur de la construction voisine.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires aux équipements d'infrastructures, public ou d'intérêt collectif.

## Article UA 11 : Aspect extérieur

### Généralités

- Le stationnement isolé ou non des caravanes, ou constructions légères et/ou mobiles devra être masqué depuis la rue ;
- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ;
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc. ...) est strictement interdit ;
- Les installations techniques liées à la production d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tout autre ouvrage à visée environnementale (récupération des eaux de pluie par exemple), devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine ;
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé ;
- Les citernes ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées ;
- Le stockage aérien des eaux pluviales et potables devra être masqué.



### **Toitures**

---

La volumétrie et le matériau de couverture seront choisis en concordance avec les constructions voisines, pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

### **Façades et pignons**

---

- Les façades principales et latérales seront traitées avec le même soin. Les pignons sur voies publiques ou privées seront traités en façades principales (pas de murs aveugles sur les voies) ;
- Les maçonneries de pierres apparentes seront réalisées en moellons du pays ou en pierre de taille du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle (joints discrets exécutés au nu de la façade) ;
- Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit dont la tonalité s'harmonise avec les constructions traditionnelles d'esprit balnéaire caractérisant le bourg de Saint Aubin-sur-Mer.

### **Parements des murs anciens en plaquettes (moellons en pierre)**

Ces parements doivent être traités en :

- soit en enduit à joint beurré couvrant légèrement la pierre ;
- soit en enduit plein couvrant légèrement la pierre ;
- soit en enduit plein couvrant la pierre sur les maisons présentant des bandeaux et des encadrements de baie en pierre de taille légèrement débordant.

### **Clôtures**

---

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

Elles pourront avoir des caractéristiques différentes de celles énoncées ci-après dans les opérations d'aménagement qui disposent d'un règlement particulier et faisant preuve d'une qualité architecturale claire et d'une prise en compte de l'environnement urbain dans lequel elles devront s'intégrer.

En l'absence de mur, une bordure marquera l'alignement le long des voies (limite entre le domaine public et le domaine privé) ;

#### Pour les clôtures sur les voies ouvertes à la circulation publique :

- La hauteur maximale est de 2,00 m ;
- Elles seront formées à partir des éléments suivants :
  - > d'un mur ; il pourra être surmonté d'une grille ou de lisses,
  - > d'une haie : elle pourra être doublée d'un grillage rigide ;
- Les palissades, claustras, panneaux, tissus souples, etc., quel que soit le matériau, sont interdits.

#### Pour les autres clôtures :

- Leur hauteur maximale est de 2,00 m

#### **DE PLUS :**

Les murs de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant ;

Lorsqu'un type de clôture contribue à la qualité d'une construction ou d'un ensemble d'intérêt patrimonial repérés sur le règlement graphique (composition végétale, murs en pierres ou briques apparentes, clôtures et portails de fer forgé ou de barreaudage de bois ouvragés, etc.), il sera conservé et restauré ; Sa hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Il pourra être prolongé dans la même facture y compris sur les fonds voisins (nonobstant les dispositions de cet article).



## Article UA 12 : Obligations en matière de stationnement

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

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est détaillé ci-dessous. Il s'applique dans les limites fixées par le Code de l'urbanisme (articles L111-19, L111-20, L151-35, L151-36).

**RAPPEL POUR PRISE EN COMPTE : Règles particulières pour la recharge des véhicules électriques en stationnement**

Parcs de stationnement concernés par la recharge des véhicules électriques		
Type	Seuils	Art du C.C.H
Parcs de stationnement des bâtiments neufs		
A usage principal d'habitation.	≥ 2 logements	R. 111-14-2
A usage principal tertiaire.		R. 111-14-3
Destiné aux agents ou usagers du Service Public.		R. 111-14-3-1
Destiné à la clientèle d'un ensemble commercial ou d'un établissement de spectacle cinématographique.		R. 111-14-3-2
Parcs de stationnement des bâtiments existants (PC déposé avant le 1/01/2012)		
A usage principal d'habitation.	Bâti clos et couverts	R. 136-2
A usage principal à usage de bureaux.	Bâti clos et couverts : - P > 20 places dans aires urbaines > 50 000 habitants - autres cas, P > 40 PLACES - un unique propriétaire et un unique occupant de l'ensemble constitué des locaux et du parc de stationnement.	R. 136-1

### **Surface de stationnement**

#### STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- Pour les constructions à usage d'habitation ou les résidences-service : au moins 2 places par logement ou hébergement ;
- Pour les hôtels et hébergements hôtelier (résidence de tourisme, résidence hôtelière, ...) : au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 3 chambres ou unités d'hébergement.

#### STATIONNEMENT DES CYCLES

- Lors de l'implantation de nouveaux établissements (par construction ou changement de destination) ou de la construction d'immeubles de plus de 10 logements, il sera aménagé une aire de stationnement équipée pour le stationnement des cycles sur les espaces communs, elle sera proportionnée aux besoins des usagers de la construction.

### **Traitement des places de stationnement**

Des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...) seront privilégiés en particulier pour les aires de stationnement peu utilisées.



## Article UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales.

Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.

Les aires de stationnement pourront s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).

### ***Cheminements***

Des chemins sont repérés sur les documents graphiques : ils devront être conservés.

### ***Les murs et éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme***

Les murs et éléments patrimoniaux existants et repérés sur les documents graphiques devront être préservés et/ou reconstruits à l'identique en cas de démolition, en respectant les conditions d'accès suivantes : les accès existants ou ceux qui devront être réalisés pour accéder aux terrains adjacents sont autorisés sous réserve que leurs dimensions correspondent aux besoins, aux usages et à la destination de la zone.

Un permis de démolir sera exigé pour toute intervention de démolition sur ces éléments.

**RAPPEL POUR PRISE EN COMPTE** : Les haies ont moins de deux mètres de hauteur et sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m.  
Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

## Article UA 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet (supprimé par la LOI ALUR)



**ZONE UB**



## Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole ;
- Les activités industrielles ;
- Les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Les commerces d'une Surface de plancher de plus de 1 000 m<sup>2</sup> ;
- Les entrepôts d'une Surface de plancher de plus de 1 000 m<sup>2</sup> ;
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes sur terrain non bâti ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les dépôts de ferraille, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets ;
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 421-19-k CU ;
- Les sous-sols sauf condition particulière précisée à l'article UA2.

## Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### ***En UB , sont autorisés sous condition :***

Les ouvrages et équipements publics sont exemptés de ces règles ;

Dans les zones affectées par un risque de remontée de nappe phréatique identifiées en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes ;

- Les sous-sols, sous condition de ne pas être dans les zones de remontée de nappe (Profondeur de la nappe comprise entre 0 et 2,5m reportées dans le document graphique)
- En zone de débordement de nappe constaté reporté dans les annexes informatives du PLU, les constructions autorisées devront justifier d'une cote de plancher supérieure de 0,30 cm au terrain naturel avant travaux.

Le stationnement de caravanes ou de camping-cars est autorisé :

- > si la durée du stationnement ne dépasse pas trois mois dans l'année ;
- > ou si le terrain est construit d'une maison d'habitation.

### ***En secteur UBm, sont autorisées sous condition :***

- La construction, en une ou plusieurs fois, d'annexes et ou d'extensions destinées aux constructions à usage d'habitation existantes, que si elle ne conduit pas à la création de plus de 30% d'emprise au sol supplémentaire à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU,
- Les constructions sous réserve de s'insérer harmonieusement dans le paysage environnant sans créer de rupture d'échelle ;
- Les ouvrages et équipements sous réserve d'être publics ou d'intérêt collectif ;
- Les sous-sols sous condition de ne pas être dans les zones de remontée de nappe (Profondeur de la nappe comprise entre 0 et 2,5m reportées dans le document graphique).



## Article UB 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

Leurs caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vu architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

### **Accès**

#### Terrains enclavés :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

La voie ou le passage aura une largeur minimale de 3m.

Cependant, sur les unités foncières ne répondant pas à cette disposition, la création d'annexes ou d'extensions est autorisée, dès lors qu'elle ne conduit pas à l'augmentation du nombre de logements ou d'hébergements.

### **Voirie**

Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour ;

Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits ;

L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

## Article UB 4 : Dessertes par les réseaux

### **Généralités**

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ;

Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;

La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée ;

Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté avant rejet.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

### **Assainissement**

#### Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction ;





- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et d'une convention de déversement avec le maître d'ouvrage.

#### Eaux pluviales :

- Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, ces eaux pourront être dirigées vers le réseau avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux rejetées. Ce rejet se fera dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation.
- Les eaux pourront être reçues dans le réseau de collecte sous réserve que le débit de fuite maximal en sortie du terrain soit de 2 litres par seconde et par hectare.

### **Réseaux divers**

---

#### Électricité et réseau de chaleur :

- Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

#### Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public ;
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire ;
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

### **Article UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

### **Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions principales nouvelles à usage d'habitation devront être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit en retrait d'au moins 4 mètres, de l'emprise publique.

Cependant, en ce qui concerne les nouveaux bâtiments ou nouvelle partie de bâtiment comprenant un garage dont la porte ouvre sur la voie : elles seront implantées avec un recul au moins égal à 5m de l'alignement pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors de l'emprise de la voie.

Les commerces et services devront s'implanter :

- soit à l'alignement ;
- soit à au moins 2,00 m de l'alignement des voies existantes ou à créer ;
- soit dans en adossement des constructions existantes sur la parcelle ou sur la parcelle voisine.

Les extensions devront être réalisées dans la continuité de la façade de la construction principale qui lui sert de base, si cette dernière ne respecte pas les règles édictées ci-dessus.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif.



## Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées :

- soit en limite séparatives de propriétés ou avec un recul au moins égal à 2m.  
Dans ces cas, une bande de 4m comptée par rapport à la limite séparative, elles auront une hauteur maximale de 4m à l'égout ou l'acrotère et de 5 m au faitage, si le mur implanté en limite séparative est un mur pignon.
- soit avec un recul au moins égal à 4m.

L'implantation en limite séparative sur une plus grande hauteur est cependant autorisée pour s'adosser à une construction présente ou prévue sur le fond voisin, et ce dans la limite de son héberge.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantées en fonction de leurs nécessités techniques ;
- aux annexes de moins de 3m de hauteur et de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol qui pourront être implantées en limite ou en retrait. Elles ne pourront alors faire l'objet d'aucune extension.

*En application du Code civil (articles 675 et suivants), il ne peut être ouvert une fenêtre ou créer une ouverture dans une construction ou une clôture situées en limite séparative de propriétés, sans le consentement express du propriétaire du fond voisin.*

## Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

## Article UB 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est de 70 % de la superficie de l'unité foncière.

Les ouvrages publics qui, par nature ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet alinéa.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation et de densité.

## Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

*> pour le calcul des hauteurs voir  
le glossaire en fin de document*

En dehors des espaces proches du rivage (au sud des rues Foch, Joffre et Massenet) les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 9,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction (hors cheminée).



### **En secteur UBm :**

- La hauteur des nouvelles constructions (dont celle des extensions) est limitée à 7m à l'acrotère ou au faitage ;

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires aux équipements d'infrastructures, public ou d'intérêt collectif.

## **Article UB 11 : Aspect extérieur**

### **Généralités**

Le stationnement isolé ou non des caravanes, ou constructions légères et/ou mobiles devra être masqué depuis la rue.

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les installations techniques liées à la production d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tout autre ouvrage à visée environnementale (récupération des eaux de pluie par exemple), devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Les citernes ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées.

Le stockage aérien des eaux pluviales et potables devra être masqué.

### **Toitures**

La volumétrie et le matériau de couverture seront choisis en concordance avec l'environnement immédiat.

Les toitures en terrasse sont admises si elles sont intégrées au bâti environnant en mettant en œuvre un traitement minéral ou végétal les mettant en valeur.

### **Façades et pignons**

- Les façades principales et latérales seront traitées avec le même soin. Les pignons sur voies publiques ou privées seront traités en façades principales (pas de murs aveugles sur les voies) ;
- Les maçonneries de pierres apparentes seront réalisées en moellons du pays, en respectant la mise en œuvre traditionnelle (joints discrets exécutés au nu de la façade) ;
- Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit dont la tonalité s'harmonise avec les constructions traditionnelles d'esprit balnéaire caractérisant le bourg de Saint Aubin-sur-Mer.

### **Parements des murs anciens en plaquettes (moellons en pierre)**

Ces parements doivent être traités en :

- soit en enduit à joint beurré couvrant légèrement la pierre ;
- soit en enduit plein couvrant légèrement la pierre ;
- soit en enduit plein couvrant la pierre sur les maisons présentant des bandeaux et des encadrements de baie en pierre de taille légèrement débordant.



## Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

En l'absence de mur, une bordure marquera l'alignement le long des voies (limite entre le domaine public et le domaine privé) ;

Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés en façade, non revêtus d'un enduit ;
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ;
- L'emploi de matériaux à nu est interdit : l'enduit des surfaces nues sera réalisé dans une colorimétrie identique à celle de la rue et de l'environnement urbain dans lequel s'intégrera la clôture ;
- Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 3,00 m sauf pour être en harmonie avec l'existant (cas des modifications ou réhabilitations).

Pour les clôtures sur les voies ouvertes à la circulation publique :

- Elles seront formées à partir des éléments suivants :
  - > d'un mur-; il pourra être surmonté d'une grille ou de lisses,
  - > d'une haie : elle pourra être doublée d'un grillage rigide ;
  - > les palissades, claustras, panneaux, tissus souples, etc., quel que soit le matériau, sont interdits.
- Leur hauteur minimale est de 1,20m ;
- Leur hauteur maximale est de 2,00m.

Le portail devra être en retrait de 5m de l'emprise publique, afin de permettre le stationnement en dehors de la voie publique. Cette disposition ne s'applique pas à la reconstruction de clôtures existantes lors de l'approbation du PLU.

Pour les autres clôtures :

- leur hauteur maximale est de 2,00m.

**DE PLUS :**

Les murs de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant ;

Lorsqu'un type de clôture contribue à la qualité d'une construction ou d'un ensemble d'intérêt patrimonial repérés sur le règlement graphique (composition végétale, murs en pierres ou briques apparentes, clôtures et portails de fer forgé ou de barreaudage de bois ouvragés, etc.), il sera conservé et restauré ; Sa hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Il pourra être prolongé dans la même facture y compris sur les fonds voisins (nonobstant les dispositions de cet article).



## Article UB 12 : Obligations en matière de stationnement

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

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est détaillé ci-dessous. Il s'applique dans les limites fixées par le Code de l'urbanisme (articles L111-19, L111-20, L151-35, L151-36).

**RAPPEL POUR PRISE EN COMPTE : Règles particulières pour la recharge des véhicules électriques en stationnement**

Parcs de stationnement concernés par la recharge des véhicules électriques		
Type	Seuils	Art du C.C.H
Parcs de stationnement des bâtiments neufs		
A usage principal d'habitation.	≥ 2 logements	R. 111-14-2
A usage principal tertiaire.		R. 111-14-3
Destiné aux agents ou usagers du Service Public.		R. 111-14-3-1
Destiné à la clientèle d'un ensemble commercial ou d'un établissement de spectacle cinématographique.		R. 111-14-3-2
Parcs de stationnement des bâtiments existants (PC déposé avant le 1/01/2012)		
A usage principal d'habitation.	Bâti clos et couverts	R. 136-2
A usage principal à usage de bureaux.	Bâti clos et couverts : - P > 20 places dans aires urbaines > 50 000 habitants - autres cas, P > 40 PLACES - un unique propriétaire et un unique occupant de l'ensemble constitué des locaux et du parc de stationnement.	R. 136-1

### Surface de stationnement :

#### STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- Pour les constructions à usage d'habitation ou les résidences-service : au moins 2 places par logement ou hébergement ;
- Pour les résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation : au moins 1 place par lit.
- Pour les hôtels et hébergements hôtelier (résidence de tourisme, résidence hôtelière, ...) : au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 3 chambres ou unités d'hébergement.
- Dans les opérations d'aménagement de plus de 5 logements : au moins 2 places de stationnement par logement réalisées sur les parcelles privatives et au moins 1 place de stationnement par logement réalisée hors des parcelles privatives.

#### STATIONNEMENT DES CYCLES

- Lors de l'implantation de nouveaux établissements (par construction ou changement de destination) ou de la construction d'immeubles de plus de 10 logements, il sera aménagé une aire de stationnement équipée pour le stationnement des cycles sur les espaces communs, elle sera proportionnée aux besoins des usagers de la construction.

### Traitement des places de stationnement

Des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...) seront privilégiés en particulier pour les aires de stationnement peu utilisées.



## Article UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les espaces libres de toutes constructions devront représenter une surface supérieure ou égale à 30 % de la surface de la parcelle considérée ;
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront préférentiellement des essences locales ;
- Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux ;
- Les aires de stationnement pourront s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement) ;
- Dans les opérations réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 5 % de la surface minimum devront être traités en espaces verts communs à tous les lots ;
- Les Espaces Boisés Classés (EBC) au plan « à conserver, à protéger, à créer » sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **Cheminements**

Des chemins sont repérés sur les documents graphiques : ils devront être conservés.

### **Les murs et éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

Les murs et éléments patrimoniaux existants et repérés sur les documents graphiques devront être préservés et/ou reconstruits à l'identique en cas de démolition, en respectant les conditions d'accès suivantes : les accès existants ou ceux qui devront être réalisés pour accéder aux terrains adjacents sont autorisés sous réserve que leurs dimensions correspondent aux besoins, aux usages et à la destination de la zone.

Un permis de démolir sera exigé pour toute intervention de démolition sur ces éléments.

**RAPPEL POUR PRISE EN COMPTE** : Les haies ont moins de deux mètres de hauteur et sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m.  
Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

## Article UB 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet (supprimé par la LOI ALUR).

ZONE UE



## Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'habitation sauf conditions particulières.
- les constructions destinées à l'accueil d'activités commerciales, de restauration, artisanales, de bureaux, et d'industries, le stockage de matériaux ou de produits industriels ou agricoles, sauf conditions particulières.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- les stands et champs de tir.
- les installations et pistes de sports mécaniques.
- les installations et activités non compatibles avec le voisinage de l'habitat
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- les carrières et extraction de matériaux.
- les parcs résidentiels de loisirs, les campings, caravanings et le stationnement de caravanes et camping car sauf conditions particulières
- Les sous-sols sont interdits sauf conditions particulières

### **En secteur UES :**

Toutes constructions nouvelles sont interdites

## Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### **En zone UE sont autorisées sous condition particulière :**

- dans les zones affectées par un risque de remontée de nappe phréatique et de débordement de cours d'eau identifiées en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes.
- les sous-sols sous condition de ne pas être dans les zones de remontée de nappe (Profondeur de la nappe comprise entre 0 et 2,5m reportées dans le document graphique)
- la reconstruction d'aspect et de Surface de plancher identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité pourra s'exempter des règles définies aux articles UE 5 à UE 14,
- -le stationnement de camping-cars est autorisé dans les emplacements réservés à cet effet,
- les services liés au tourisme et au développement des activités touristiques afférentes.
- les équipements collectifs liés aux pratiques touristiques littorales,
- les installations, et constructions nécessaire à la gestion et à l'utilisation de la déchetterie

En zone de débordement de nappe constaté reporté dans les annexes informatives du PLU, les constructions autorisées devront justifier d'une côte de plancher supérieure de 0,30 cm au terrain naturel avant travaux.

### **En Secteur UES sont autorisées sous condition particulière :**

La couverture de terrains de tennis existants, sous condition d'être située à l'Est de la rue Mermoz et sous réserve de s'intégrer à son environnement proche, est autorisée.





## Article UE 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### Accès

Terrains enclavés :

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.

Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

### Voirie

- Les voies nouvelles devront avoir une largeur de bande roulante d'au moins 3,75 m.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.
- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
- Les voies nouvelles devront avoir une largeur de bande roulante d'au moins 3,75 m.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères..., et de façon plus générale respecter les dispositions de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès, et avoir une largeur minimale de 3,50 m.
- Des voies douces (cheminements piétonniers et pistes cyclables) devront être aménagées. Notamment pour relier la piste cyclable existante située le long de la RD7 et la route de Tailleville (RD 219).

## Article UE 4 : Dessertes par les réseaux

### Généralités

- Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être



desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

### **Assainissement**

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et d'une convention de déversement avec le maître d'ouvrage.

Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf dérogation ;
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Les projets ne doivent pas aggraver la situation initiale des écoulements des eaux de pluie. Tout nouveau projet de construction doit donc prévoir une régulation à la parcelle des eaux pluviales générées, pour une pluie d'occurrence décennale.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

### **Réseaux divers**

Electricité et réseau de chaleur :

Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

## **Article UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

## **Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées :

- soit en retrait d'au moins 6,00 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.
- Soit à l'alignement des voies existantes ou à créer

Les ouvrages publics qui, par nature ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet alinéa.



Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation.

### **En secteur UES :**

Le retrait des constructions nouvelles doivent être à au moins 3m de l'alignement des voies existantes ou à créer

## **Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit à l'alignement
- soit en retrait d'au moins 4m.

Les ouvrages publics qui, par nature ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet alinéa.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation.

## **Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **Article UE 9 : Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

## **Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions**

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 20,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction.

### **En secteur UES :**

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 13,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction.

## **Article UE 11 : Aspect extérieur**



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

## **Article UE 12 : Obligations en matière de stationnement**

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

### **Traitement des places de stationnement :**

Des revêtements perméables seront privilégiés

### **Surface de stationnement :**

- Afin de favoriser les pratiques circulatoires cyclables, des locaux de stationnement des vélos ou des abris spécifiques peuvent être réalisés prioritairement sur les emprises privées.

- Pour les services, activités, et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit.

## **Article UE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

- Les transformateurs électriques, les constructions à usage d'activités, les points propreté (emplacement des conteneurs collectifs de collecte des déchets) les ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

- Une bande de 10 m de large, (reportée sur les documents graphiques) devra être végétalisée.

### **Haies repérées sur les documents graphiques comme « éléments à préserver au titre de l'article L 123-1-7 CU (loi paysage) »**

Les haies composées d'essences végétales et qui sont repérées sur les documents graphiques du présent dossier de PLU devront être maintenues.

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

- enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
- coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

## **Article UE 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

ZONE UT



### **Article UT 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :**

- les constructions à usage d'habitation sauf conditions particulières.
- les constructions destinées à l'accueil d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, et d'industries ou agricoles, le stockage de matériaux ou de produits industriels ou agricoles, sauf conditions particulières.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- les stands et champs de tir.
- les installations et pistes de sports mécaniques.
- les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- les carrières et extraction de matériaux.
- les sous-sols

### **Article UT 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

- Dans les zones affectées par un risque de remontée de nappe phréatique et de débordement de cours d'eau identifiées en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente ou saisonnière est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux sont autorisées.
- La reconstruction (d'aspect et de Surface de plancher identiques) des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité pourra s'exempter des règles définies aux articles UT 5 à UT14,
- les installations et équipements collectifs d'intérêt général,
- l'hébergement touristique ou de découverte
- Les commerces et les services sous condition d'être liés au tourisme et au développement des activités touristiques afférentes,

### **Article UT 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
- Les voies nouvelles devront avoir une largeur de bande roulante d'au moins 3,75 m.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères..., et de façon plus générale respecter les dispositions de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès, et avoir une largeur minimale de 3,50 m.
- Des voies douces (cheminements piétonniers et pistes cyclables) pourront être aménagées. Le projet de véloroute initié par le Conseil Général du Calvados prévoit de passer à proximité.



## Article UT 4 : Dessertes par les réseaux

### Généralités

- Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.
- Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté avant rejet.

### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

### Assainissement

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et d'une convention de déversement avec le maître d'ouvrage.

Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf dérogation ;
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.
- Les projets ne doivent pas aggraver la situation initiale des écoulements des eaux de pluie. Tout nouveau projet de construction doit donc prévoir une régulation à la parcelle des eaux pluviales générées, pour une pluie d'occurrence décennale.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Tout projet comportant au minimum 3 lots devra prévoir :

- ▶ \_ Le stockage des eaux pluviales issues des toitures, voiries et autres surfaces imperméabilisées de l'ensemble du lotissement pour la pluie centennale la plus défavorable, avec un débit de fuite en sortie d'ouvrage de 2 l/s/ha aménage.
- ▶ \_ L'infiltration, sur la parcelle du projet, du débit de fuite de l'ouvrage, si la perméabilité des sols est favorable. Le rejet des eaux pluviales vers le réseau séparatif communal ne devra être envisagé qu'en cas d'infiltration impossible (proximité des bâtiments, sols peu perméables...). En tout état de cause, le rejet vers le réseau devra être réalisé à débit régulé de 2l/s/ha aménage et le demandeur devra s'assurer de la capacité de ce dernier à accepter de nouveaux raccordements.

### Réseaux divers

Electricité et réseau de chaleur :

Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :



- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

### **Article UT 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

### **Article UT 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 4,00 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les ouvrages publics qui, par nature ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet alinéa.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation.

### **Article UT 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins 4,0 m des limites séparatives.

Les ouvrages publics qui, par nature ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet alinéa.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation.

### **Article UT 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

### **Article UT 9 : Emprise au sol des constructions**

Sans objet





## Article UT 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 9,00m entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction.

## Article UT 11 : Aspect extérieur

Le traitement extérieur des constructions et leur intégration dans l'environnement doivent être particulièrement étudiés compte-tenu :

- de l'emplacement et de la topographie de la commune ;
- de la morphologie urbaine des quartiers environnant ;
- de la situation du site, notamment en matière d'espaces verts remarquables.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les annexes, les garages qui seront admis devront respecter les dispositions de l'article UB 11 du présent règlement.

## Article UT 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

### Traitement des places de stationnement :

Des revêtements perméables seront privilégiés

### Surface de stationnement :

- Afin de favoriser les pratiques circulatoires cyclables, des locaux de stationnement des vélos ou des abris spécifiques peuvent être réalisés prioritairement sur les emprises privatives.
- Pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 places par logement
- Pour les services, activités, bureaux, commerces, et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit.
- Pour les hôtels, centres d'hébergement : au moins 1 place par lit.

## Article UT 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les transformateurs électriques, les constructions à usage d'activités, de stockage de matériaux à ciel ouvert, les points propreté (emplacement des conteneurs collectifs de collecte des déchets) les ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Un traitement particulier devra être conçu en lisière de la zone agricole afin d'intégrer la résidence de loisirs à l'environnement naturel. Une haie bocagère (composée en partie de végétaux persistants et marcescents) devra être implantée à la périphérie de zone.



## Article UT 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ZONE UZ



## Article UZ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage principal d'habitation
- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes sur terrain non bâti, en dehors du bâtiment.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de ferraille, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 421-19-k CU
- Les sous-sols

## Article UZ 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone de débordement de nappe constaté reporté dans les annexes informatives du PLU, les constructions autorisées devront justifier d'une côte de plancher supérieure de 0,30 cm au terrain naturel avant travaux.

## Article UZ 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### Accès

Terrains enclavés :

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.

Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vu architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

### Voirie

- Les voies nouvelles devront avoir une largeur de bande roulante d'au moins 3,75 m.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.

L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.



## Article UZ 4 : Dessertes par les réseaux

### Généralités

- Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

### Assainissement

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et d'une convention de déversement avec le maître d'ouvrage.

Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf dérogation ;
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.
- Les projets ne doivent pas aggraver la situation initiale des écoulements des eaux de pluie. Tout nouveau projet de construction doit donc prévoir une régulation à la parcelle des eaux pluviales générées, pour une pluie d'occurrence décennale.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Tout projet comportant au minimum 3 lots devra prévoir :

- ▶ \_ Le stockage des eaux pluviales issues des toitures, voiries et autres surfaces imperméabilisées de l'ensemble du lotissement pour la pluie centennale la plus défavorable, avec un débit de fuite en sortie d'ouvrage de 2 l/s/ha aménagé.
- ▶ \_ L'infiltration, sur la parcelle du projet, du débit de fuite de l'ouvrage, si la perméabilité des sols est favorable. Le rejet des eaux pluviales vers le réseau séparatif communal ne devra être envisagé qu'en cas d'infiltration impossible (proximité des bâtiments, sols peu perméables...). En tout état de cause, le rejet vers le réseau devra être réalisé à débit régulé de 2l/s/ha aménagé et le demandeur devra s'assurer de la capacité de ce dernier à accepter de nouveaux raccordements.

### Réseaux divers

Electricité et réseau de chaleur :

Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.



- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

### **Article UZ 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

### **Article UZ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions devront être implantées :
  - à l'alignement ou au moins à 6,00m de la voie d'accès des ateliers communaux
  - en retrait d'au moins 4,00 m de l'alignement de la route de Tailleville
- Les extensions pourront être réalisées dans la continuité de la façade de la construction principale qui lui sert de base, si cette dernière ne respecte pas les règles édictées ci-dessus.

Les ouvrages publics qui, par nature ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet alinéa.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation

### **Article UZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions nouvelles, annexes et les extensions devront être implantées :
- en retrait d'au moins 4,00 m de la limite séparative nord (avec le lotissement)
  - à l'alignement ou en retrait d'au moins 4,00m des autres limites séparatives.

Les ouvrages publics qui, par nature ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet alinéa.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation.

### **Article UZ 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans Objet

### **Article UZ 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions nouvelles (construction principale, annexes, garages et les extensions) est de 60 % de la surface parcellaire considérée.



## Article UZ 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 9,00 m entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction.

## Article UZ 11 : Aspect extérieur

### Généralités :

- L'objet du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur le territoire de la commune. Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine traditionnel local, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes :
  - soit il privilégiera la création architecturale, à la condition expresse de pouvoir justifier de la qualité de sa démarche.
  - soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale.
- Quelle que soit l'option retenue, il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les citernes ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées.
- Le stockage aérien des eaux pluviales et potables devra être masqué.

### Façades et pignons

- Les façades principales et latérales seront traitées avec le même soin. Les pignons sur voies publiques ou privées seront traités en façades principales. Les murs aveugles sur les voies sont interdits.
- Les maçonneries apparentes seront réalisées en moellons du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle (joints discrets exécutés au nu de la façade).
- Interdiction des teintes claires pour les matériaux utilisés à nus et les matériaux de recouvrement : leur préférer les teintes douces et naturelles.
- Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit dont la tonalité s'harmonise avec les constructions traditionnelles d'esprit balnéaire caractérisant le bourg de Saint-Aubin-sur-Mer.

### Clôture :

- Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.  
Sur rue, Les clôtures seront formées de panneaux de grillage thermo-soudé vert, et auront une hauteur de 2,00m maximum.  
En limite avec le lotissement, et la plaine cultivée à l'ouest, les clôtures seront doublées d'une haie bocagère plantée sur talus et d'essence locale. Les clôtures auront une hauteur de 2,00m.

## Article UZ 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.



En application du décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 et de l'arrêté du 20 février 2012, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1). tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

#### ***Traitement des places de stationnement :***

Des revêtements perméables seront privilégiés

#### ***Surface de stationnement :***

- Afin de favoriser les pratiques circulatoires cyclables, des locaux de stationnement des vélos ou des abris spécifiques doivent être réalisés prioritairement sur les emprises privées.
- Pour les activités artisanales, commerces, et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit.

### **Article UZ 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

- Les espaces libres de toutes constructions devront représenter une surface supérieure ou égale à 40 % de la surface de la parcelle considérée.
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles seront préférentiellement choisies parmi des essences locales.
- Les espaces libres pourront avantageusement être paysagers et plantés d'essences de préférence locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.
- Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement.
- Des rideaux végétalisés masqueront les stockages extérieurs et les parcs de stationnement.

### **Article UZ 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Sans objet



**Titre III :**

**REGLES APPLICABLES AUX  
ZONES A URBANISER**

ZONE 1 AU



## Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- - les activités artisanales et industrielles
- - les activités agricoles
- - les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat
- - les commerces d'une surface de plancher de plus de 500 m<sup>2</sup>
- - les entrepôts
- - les activités de camping
- - le stationnement de caravane, de camping-cars, et de mobil-home,
- - les dépôts de ferraille
- - les affouillements et exhaussement de sol
- - les sous-sols sauf condition particulière indiquée à l'article 1AU2.

## Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- - Les ouvrages et équipements publics sont exemptés de ces règles.
- - Dans les zones affectées par un risque de remontée de nappe phréatique identifiées en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes.
- - Les sous-sols sont autorisés sous condition de ne pas être dans les zones de remontée de nappe (Profondeur de la nappe comprise entre 0 et 2,5m reportées dans le document graphique)
- - Le stationnement de caravane, de camping-cars, et de mobil-home, est autorisé :
  - si la durée du stationnement ne dépasse pas trois mois dans l'année
  - ou si le terrain est construit d'une maison d'habitation

## Article 1AU 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### Accès

Terrains enclavés :

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.

Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

### Voirie

- Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.



## Article 1AU 4 : Dessertes par les réseaux

### Généralités

- Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.
- Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté avant rejet.

### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

### Assainissement

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et d'une convention de déversement avec le maître d'ouvrage.

Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf dérogation ;
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.
- Les projets ne doivent pas aggraver la situation initiale des écoulements des eaux de pluie. Tout nouveau projet de construction doit donc prévoir une régulation à la parcelle des eaux pluviales générées, pour une pluie d'occurrence décennale.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Tout projet comportant au minimum 3 lots devra prévoir :

- ▶ \_ Le stockage des eaux pluviales issues des toitures, voiries et autres surfaces imperméabilisées de l'ensemble du lotissement pour la pluie centennale la plus défavorable, avec un débit de fuite en sortie d'ouvrage de 2 l/s/ha aménagé.
- ▶ \_ L'infiltration, sur la parcelle du projet, du débit de fuite de l'ouvrage, si la perméabilité des sols est favorable. Le rejet des eaux pluviales vers le réseau séparatif communal ne devra être envisagé qu'en cas d'infiltration impossible (proximité des bâtiments, sols peu perméables...). En tout état de cause, le rejet vers le réseau devra être réalisé à débit régulé de 2l/s/ha aménagé et le demandeur devra s'assurer de la capacité de ce dernier à accepter de nouveaux raccordements.

### Réseaux divers

Electricité et réseau de chaleur :

Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.



- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

## Article 1AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

## Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques nouvelles ou à créer
  - en retrait d'au moins 4 m des voies et emprises publiques nouvelles ou à créer - soit dans la mitoyenneté des constructions existantes sur la parcelle ou sur la parcelle voisine.
- Les commerces et services devront s'implanter :
- soit à l'alignement,
  - soit à au moins 2,00 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.
  - soit dans la mitoyenneté des constructions existantes sur la parcelle ou sur la parcelle voisine.

Les ouvrages publics qui, par nature ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet alinéa.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation.

## Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes doivent être implantées :

- soit sur au moins une limite séparative
  - soit en retrait d'au moins 4 m des limites séparatives
  - soit dans la mitoyenneté des constructions existantes dans la parcelle ou la parcelle voisine
- Les commerces et services devront s'implanter :
- soit à l'alignement,
  - soit à au moins 2,00 m des limites séparatives
  - soit dans la mitoyenneté des constructions existantes sur la parcelle ou sur la parcelle voisine.

Les ouvrages publics qui, par nature ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet alinéa.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation.



## Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans Objet

## Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions (construction principale, annexes, garages et les extensions) est de 70 % de la surface parcellaire considérée.

## Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront avoir une hauteur maximale de 9 m entre le terrain naturel avant travaux et tout point culminant de la construction (hors cheminée)

## Article 1AU 11 : Aspect extérieur

### **Généralités :**

- Le stationnement isolé ou non des caravanes, ou constructions légères et/ou mobiles devra être masqué depuis la rue.
- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, etc. doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs (récupération des eaux de pluie par exemple), devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.
- Les citernes ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées.
- Le stockage aérien des eaux pluviales et potables devra être masqué.

### **Toitures**

- La volumétrie et le matériau de couverture seront adaptés au site et en concordance avec l'environnement immédiat.
- Les toitures en terrasse sont admises si elles sont intégrées au bâti environnant en mettant en œuvre un traitement minéral ou végétal les mettant en valeur.

### **Façades et pignons**

- Les façades principales et latérales seront traitées avec le même soin. Les pignons sur voies publiques ou privées seront traités en façades principales (pas de murs aveugles sur les voies).
- Les maçonneries apparentes seront réalisées en moellons du pays, en respectant la mise en œuvre traditionnelle (joints discrets exécutés au nu de la façade).



- Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit dont la tonalité s'harmonise avec les constructions traditionnelles d'esprit balnéaire caractérisant le bourg de Saint Aubin-sur-Mer.

### **Parements des murs anciens en plaquettes (moellons en pierre) :**

Ces parements doivent être traités en :

- soit en enduit à joint beurré couvrant légèrement la pierre,
- soit en enduit plein couvrant légèrement la pierre,
- soit en enduit plein couvrant la pierre sur les maisons présentant des bandeaux et des encadrements de baie en pierre de taille légèrement débordant.

### **Clôture :**

- Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés en façade, non revêtus d'un enduit,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- L'emploi de matériaux à nu est interdit : l'enduit des surfaces nues sera réalisé dans une colorimétrie identique à celle de la rue et de l'environnement urbain dans lequel s'intégrera la clôture.
- Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 3,00 m sauf pour être en harmonie avec l'existant (cas des modifications ou réhabilitations).

Pour les clôtures sur voies :

- elles seront formées d'un mur ou d'un muret surmonté d'une grille **ou de panneaux de bois, de lisses, de claustra**
- la hauteur minimale est de 1,20m
- la hauteur maximale est de 2,00 m

Le portail devra être en retrait de 5m de l'emprise publique, afin de permettre le stationnement en dehors de la voie publique.

Pour les clôtures en limite séparative et le long des chemins piétonniers et cyclables :

- les clôtures devront se composer d'un muret simple ou d'un muret surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive,
- les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 m

## **Article 1AU 12 : Obligations en matière de stationnement**

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

En application du décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 et de l'arrêté du 20 février 2012, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1). tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Pour les aires de stationnement non utilisées de façon intensive, des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...) seront privilégiés.

### **Surface de stationnement :**



- Afin de favoriser les pratiques circulatoires cyclables, des locaux de stationnement des vélos ou des abris spécifiques doivent être réalisés prioritairement sur les emprises privatives.
- Pour les logements sociaux : au moins 1 place par logement
- Pour les logements locatifs sociaux : ils sont dispensés de la réalisation d'aire de stationnement.
- Pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 places par logement,
- Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit.
- Pour les hôtels, résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement : au moins 1 place par lit.
- Dans les opérations d'aménagement de plus de 5 logements : au moins 2 places de stationnement par logement réalisées sur les parcelles privatives et au moins 1 place de stationnement par logement réalisée hors des parcelles privatives.

## **Article 1AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

- Les espaces libres de toutes constructions devront représenter une surface supérieure ou égale à 30 % de la surface de la parcelle considérée.
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront préférentiellement des essences locales.
- Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences préférentiellement locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.
- Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).
- Dans les opérations réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 5 % de la surface minimum devront être traités en espaces verts communs à tous les lots.
- Les Espaces Boisés Classés (EBC) au plan « à conserver, à protéger, à créer » sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **Article 1AU 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.



# Titre IV :

# REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N



## Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

### Dans les secteurs N, Nr :

Toutes les constructions nouvelles et les installations sont interdites sauf conditions particulières.

## Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### RAPPELS :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- L'édification de clôture est soumise à déclaration ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Le règlement de la réserve naturelle s'applique sur la zone Nr du cap romain.

*Sont admis sous condition* d'une bonne intégration dans l'environnement, du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux ; de ne pas porter atteinte au milieu environnant ; de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :

#### a/ Dans le secteur N :

- *les installations temporaires d'animation* type manifestations culturelles, cirque, manège, expositions de véhicules sont autorisés sous réserve de ne pas avoir de conséquence sur l'état du site.
- Les aménagements liés à la pédagogie, à la présentation ou à la découverte, autour de la nature des sols ou de la végétation, sous réserve du respect de l'intégrité du cadre naturel où ils seront réalisés.
- les équipements et ouvrages techniques sous réserve d'être d'intérêt collectif.

#### b/ Dans le secteur Nr,

- les aménagements légers et travaux sous réserve d'être prévus par les articles L 146-6 et R 146-2 du code de l'urbanisme

Dans les zones affectées par un risque de remontée de nappe phréatique et de débordement de cours d'eau identifiées en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes.

## Article N 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.
- Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).
- Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- Les voies en impasse doivent être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.



## Article N 4 : Dessertes par les réseaux

### Généralités

- Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus.
- Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

#### o Alimentation en eau potable

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

#### o Assainissement

Eaux usées :

En cas d'absence de réseau, la création d'un assainissement individuel est obligatoire pour toute nouvelle construction autorisée.

Cette autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;
- Toutefois, en cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

## Article N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

## Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles admises et les extensions devront être implantées à l'alignement des voies existantes ou à créer.
- Les extensions admises pourront être implantées dans la continuité des constructions existantes en mitoyenneté de manière à respecter l'harmonie de lieux.



### **Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions nouvelles admises devront être implantées sur au moins une des limites séparatives.
- Les extensions admises pourront être implantées dans la continuité des constructions existantes en mitoyenneté de manière à respecter l'harmonie de lieux.

### **Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

### **Article N 9 : Emprise au sol des constructions**

Sans objet

### **Article N 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions admises ne devra pas dépasser 3m entre tout point du terrain naturel et tout point culminant de la construction.

Dans le secteur du pré de l'église, les constructions temporaires pourront avoir une hauteur différente.

### **Article N 11 : Aspect extérieur**

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à créer 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 (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

### **Article N 12 : Obligations en matière de stationnement**

Les aires de stationnement nouvelles devront être traitées par des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...).



### **Article N 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les transformateurs électriques, bennes à déchets, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

### **Article N 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.



# ZONE A



## Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les constructions nouvelles sauf conditions particulières prévues à l'article A2.
- Toutes les occupations des sols susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines sont interdites dans le périmètre de captage reporté dans les annexes informatives.

## Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### **A2.1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone A**

Seules les constructions nouvelles nécessaires à la gestion des exploitations agricoles qui ont fait l'objet d'une identification par l'INSEE au répertoire des entreprises SIRENE, sont autorisées sous réserve :

- d'une bonne intégration dans l'environnement, et notamment du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,

Les activités annexes aux exploitations agricoles telles que la vente de produits agricoles au détail, ou les activités de découverte de l'agriculture.

De manière exceptionnelle, les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées si elles sont indispensables et directement liées à une exploitation agricole.

Enfin, les ouvrages d'infrastructure à vocation de services publics sont autorisés sous réserve de ne pas mettre en péril les activités agricoles.

### **A2.2. Dispositions spécifiques aux secteurs de Risque lié au transport de matière dangereuse défini dans les documents graphiques, en sus des autres dispositions de l'article A2**

Pour toutes les constructions nouvelles autorisées, le porteur de travaux doit faire l'objet d'une demande de renseignement.

### **A2.3. Dispositions spécifiques aux secteurs inondables identifiés dans les annexes informatives**

Dans les zones affectées par un risque de remontée de nappe phréatique et de débordement de cours d'eau identifiées sur le règlement graphique :

- les constructions nouvelles devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes.
- les constructions nouvelles sont autorisées à la condition de ne pas avoir de sous-sols.

## Article A 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### **Terrains enclavés :**

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.

### **Desserte :**

- Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou la destination du projet. Les caractéristiques des voies doivent permettre de répondre à l'importance du trafic.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie.





### ***Voirie :***

- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **Article A 4 : Dessertes par les réseaux**

### ***Généralités***

- Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus.
- Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

### ***Alimentation en eau potable***

- Le branchement est obligatoire pour les constructions qui le nécessitent.  
Dans ce cas, toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

### ***Assainissement***

#### ***Eaux usées :***

Création d'un assainissement individuel obligatoire si aucun réseau d'assainissement collectif n'existe à proximité de la construction concernée.

#### ***Eaux pluviales :***

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;
- Toutefois, en cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

## **Article A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet



## **Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction doit être implantée à au moins 10,00 m de l'axe des voies.

Si la construction nouvelle a la même vocation et le même usage qu'un autre bâtiment, construction ou local, elle pourra être implantée dans la continuité de ce bâtiment, construction ou local.

Les ouvrages publics qui, par nature ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet alinéa.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation.

## **Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantée à au moins 10,00 mètres des limites séparatives. Toutefois ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par l'article L.111-3 du code rural.

Les élevages seront implantés de façon à apporter la moindre gêne pour le voisinage notamment au regard des vents dominants.

Les ouvrages publics qui, par nature ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet alinéa.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation.

## **Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par l'article L.111-3 du code rural.

Les serres pourront être implantées à 5,00 m des habitations.

## **Article A 9 : Emprise au sol des constructions**

Sans objet

## **Article A 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction ne peut excéder 15,00 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 9,00 m entre le terrain naturel avant travaux et tout point culminant de la construction.



## Article A 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à créer 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 (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

Les revêtements de constructions seront préférentiellement :

### ***Parements des murs anciens en plaquettes (moellons en pierre) :***

Ces parements doivent être traités en :

- soit en enduit à joint beurré couvrant légèrement la pierre,
- soit en enduit plein couvrant légèrement la pierre,
- soit en enduit plein couvrant la pierre sur les maisons présentant des bandeaux et des encadrements de baie en pierre de taille légèrement débordant.

***Bardage bois pour les constructions récentes.***

## Article A 12 : Obligations en matière de stationnement

Les aires de stationnement devront être traitées par des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...).

## Article A 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les bâtiments techniques agricoles doivent être isolés par un masque paysager d'essences vernaculaires. Les plantations seront réalisées en arbres et/ou en arbustes, en rapport avec la hauteur de la construction.
- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (LEXIQUE) d'essence locale et formant un écran.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.

### ***Cheminements***

Les chemins piétonniers ne sont pas assimilés à des voies.

Des chemins sont repérés sur les documents graphiques : ils devront être conservés.



***Les murs et éléments repérés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme***

Les murs et éléments patrimoniaux existants et repérés sur les documents graphiques devront être préservés et/ou reconstruits à l'identique en cas de démolition, en respectant les conditions d'accès suivantes : les accès existants ou ceux qui devront être réalisés pour accéder aux terrains adjacents sont autorisés sous réserve que leurs dimensions correspondent aux besoins, aux usages et à la destination de la zone.

Un permis de démolir sera exigé pour toute intervention de démolition sur ces éléments.

**Article A 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

**Titre V**

**ANNEXES**



## ESPACES BOISES CLASSES

### **TERRAINS BOISES CLASSES**

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.



**Trame EBC**

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, 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 conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article 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.

## EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

*Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont représentés au document graphique par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.*



**Trame Emplacement réservé**

### **I. DISPOSITIONS GENERALES**

1. Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient des sols affectant la superficie du terrain (article R 123-22.2° du Code de l'Urbanisme).

### **II. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Chaque emplacement réservé est indiqué au document graphique par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau annexé au rapport de présentation ou au présent règlement.

Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.



# Titre VI

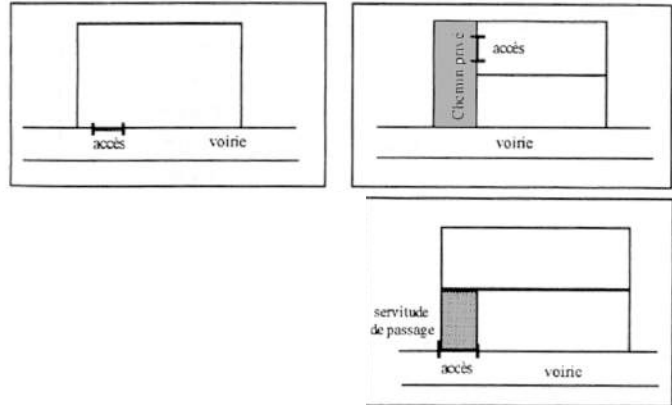
# GLOSSAIRE



## A

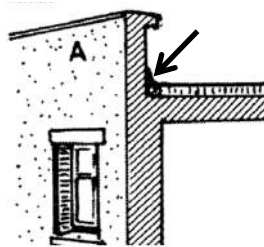
### Accès (voie d'accès) :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur le fonds voisin. Il relie la construction à la voie ouverte à la circulation publique



### Acrotère

Partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon



### Annexe :

Construction secondaire, qui apporte un complément à la fonctionnalité de la construction principale. Elle a vocation à accueillir des usages secondaires dans le cadre de la destination principale. Elle doit être implantée à proximité afin de marquer un lien d'usage.

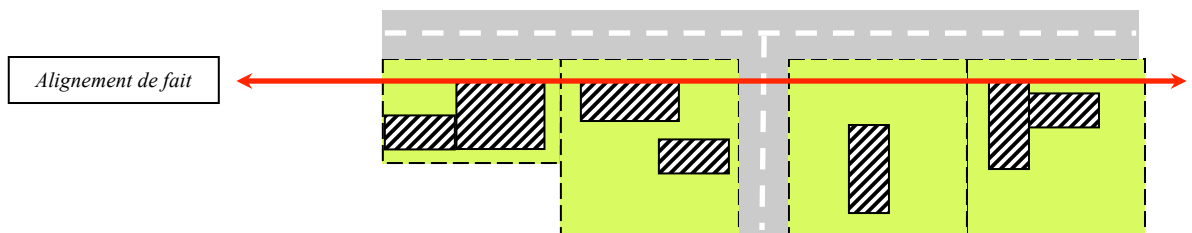
Nota : On considérera que les constructions accolées à la construction principale, sont des extensions et non des annexes.

### Alignement :

limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées ;

### Alignement de fait :

C'est l'alignement principal que dessinent les façades des constructions environnantes ou voisines.



### Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

### Attique (étage en attique) :

Dernier étage d'une construction construit avec un retrait permettant la réalisation d'une terrasse. Pour être pris en compte dans le calcul des hauteurs, le retrait périphérique entre le nu du mur des étages inférieurs et celui de l'étage en attique aura une largeur d'au moins 1,5 m, sur l'essentiel du pourtour de la construction ;





## B

### **Baie :**

Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.)

### **Bardage :**

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

### **Bâtiments d'activités :**

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

### **Bâtiment ou construction principale :**

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### **Bâtiment Durable ou Construction durable :**

Bâtiment ou construction mettant en application les principes de l'architecture bioclimatique :

- Construire une maison la plus compacte possible,
- Orienter le bâtiment pour maximiser l'insolation et donc l'utilisation de la lumière naturelle,
- Structurer la maison en fonction de l'orientation du bâtiment
- Utiliser des matériaux performants éco-labellisés (matériaux de construction, d'isolation, de décoration ...)
- Favoriser la circulation de l'air, pour bénéficier d'un air sain en permanence
- Limiter au maximum la consommation d'énergie du bâtiment (isolation, double vitrage...)
- Limiter au maximum la consommation d'eau (mise en place de réseaux de récupération d'eau de pluie ...)
- Utiliser les énergies renouvelables (vent, soleil, eau, énergie du sol) pour se chauffer mais aussi pour la consommation électrique de l'ensemble du bâtiment (cuisson, éclairage ....)
- Minimiser les échanges thermiques entre l'extérieur du bâtiment et son intérieur en l'isolant au maximum des températures hivernales (isolation des murs, double vitrage ...) et estivales (toits et murs végétalisés, VMC double flux, puits canadien ...)
- Aménager l'ensemble du terrain pour gérer le ruissellement des eaux pluviales sur la parcelle, limiter l'impact paysager du bâti, favoriser la biodiversité

Ce type de construction doit aussi répondre à des principes de bon sens :

- Prendre en compte la configuration de la parcelle et de l'environnement proche dans la conception du bâtiment (pente, couverts végétal, insolation, présence de nappe ou de cours d'eau, présence ou non de réseaux)
- Limiter au maximum l'imperméabilisation du sol en limitant les voies d'accès
- Utiliser les essences locales et planter de manière à favoriser la biodiversité (ne pas planter de haie monospécifique)

Ces bâtiments peuvent répondre à des labels qui garantissent le respect d'un certain nombre de critères. L'ADEME peut donner l'ensemble des renseignements concernant ces labels. La liste des labels ci-contre est non exhaustive.

LABEL Produit	Produit concerné	Description Générale	Organisme Initiateur
<b>Certificat ACERMI</b>	Matériaux isolants en plaques, rouleaux ou en vrac.	la résistance thermique des isolants du bâtiment, l'aptitude à l'emploi de ceux-ci.	Association pour la Certification des Matériaux Isolants. <a href="http://acermi.cstb.fr">http://acermi.cstb.fr</a>
<b>Flamme Verte</b>	Equipements de chauffage au bois	Respecte des normes techniques et de sécurité Répond à des exigences au niveau performance énergétique et environnementale	ADEME <a href="http://www.flammeverte.org">http://www.flammeverte.org</a>

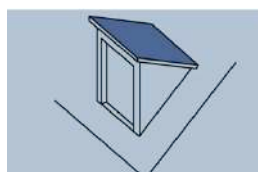


<b>Natureplus</b>	Ensemble des produits de construction	Label international accordé aux matériaux de construction respectueux de l'environnement et ne présentant pas de risque pour la santé	Association Internationale pour la Construction et l'Habitat durables <a href="http://www.natureplus.org">http://www.natureplus.org</a>
<b>Qualibois</b>	Chaudières bois	volontaire des entreprises qui s'engagent à respecter les 10 « points bois énergie » de la charte qualité Qualibois	Qualit'EnR <a href="http://www.qualitenr.org">http://www.qualitenr.org</a>
<b>LABEL BATIMENT</b>	<b>Description générale</b>		<b>Organisme initiateur</b>
<b>BBC (Bâtiment basse consommation)</b>	Ce label Bâtiment Basse consommation impose une consommation énergétique de 50 kWh par m2 et par an		Etat Loi Grenelle et RT 2012
<b>HQE (Haute Qualité Environnementale)</b>	C'est avant tout une méthode pour mener un projet. Aujourd'hui s'ajoute à cela un système de certification s'appuyant sur 14 cibles		Association HQE, certification établie par l'AFNOR <a href="http://www.assohqe.org">http://www.assohqe.org</a>
<b>EFFINERGIE</b>	Ce label impose une consommation maximum de 50 kWh/m2/an pour les constructions nouvelles et 80 kWh/m2 pour l'habitat ancien.		L'association Collectif Effinergie <a href="http://www.effinergie.org">http://www.effinergie.org</a>

## C

### Chien-assis :

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.



### Cheminements piétonniers :

Voie de largeur réduite et sommairement aménagée dont l'accès est interdit aux véhicules motorisés (sauf cas particulier de véhicules de secours et de lutte contre l'incendie, selon les configurations et les équipements prévus ou existants) et destinée aux piétons.

## D

### Déclaration d'intention d'aliéner ( D.I.A.) :

C'est une déclaration que le propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption est obligé de faire préalablement à la vente de ce bien. Cette déclaration doit indiquer le prix et les conditions de la vente du bien et être adressée par pli recommandé à la commune.

La Commune a deux mois pour préempter, c'est à dire se substituer à l'acquéreur.

### Déclaration d'utilité publique ( D.U.P.)

Est un acte administratif reconnaissant le caractère d'utilité publique à une opération projetée par une personne publique ou pour son compte, après avoir recueilli l'avis de la population (enquête d'utilité publique). Cet acte est en particulier la condition préalable à une expropriation (pour cause d'utilité publique) qui serait rendue nécessaire pour la poursuite de l'opération. Cette déclaration est faite par le Préfet.



## **Droit de préemption urbain ( D.P.U.) :**

C'est un instrument de politique foncière institué au profit de la Commune et qui lui permet d'exercer le droit de préemption afin de réaliser des équipements publics, des logements sociaux

## **E**

### **Égout du toit :**

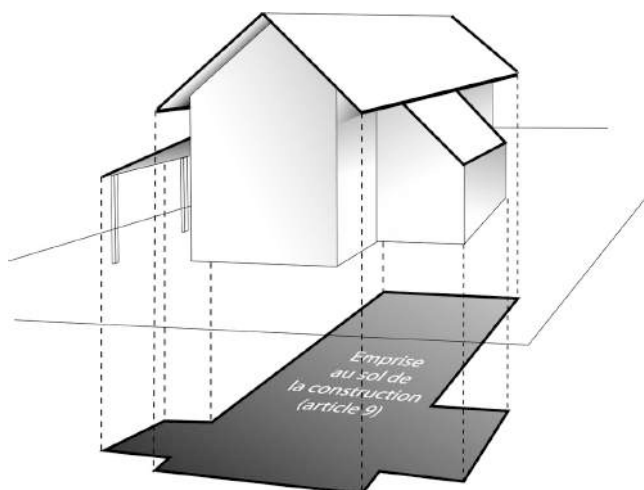
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

### **Emplacement réservé :**

Emplacements délimités sur le plan de zonage du P.L.U. qui sont réservés en vue de réaliser des programmes de logements sociaux, des voies et ouvrages publics, des espaces verts ainsi que des installations d'intérêt général, les bénéficiaires étant des collectivités territoriales ou l'Etat....Les précisions concernant les bénéficiaires ou les objets des emplacements réservés figurent dans une liste contenue dans les annexes du P.L.U.

### **Emprise au sol :**

C'est la projection au sol du volume de la construction selon le plan vertical. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.



**Équipement public ou d'intérêt collectif :** on désigne ainsi l'ensemble des bâtiments et des installations qui permettent d'assurer à une population les services collectifs dont elle a besoin. On distingue deux grandes familles d'équipements publics ou d'intérêt collectif :

- **Les équipements de superstructure** que sont les bâtiments à usage collectif.
- **Les équipements d'infrastructure** qui comprennent les aménagements et installations nécessaires à la desserte par les voies, canalisations ou réseaux pour les besoins des communications, de l'énergie ou de l'hydraulique (eaux pluviales, eaux usées, ...) ; ils comprennent aussi les espaces et installations pour les parcs, jardins, cimetières ou le traitement des déchets.

### **Espace boisé classé**

Les espaces boisés classés, indiqués au plan de zonage du P.L.U., sont protégés. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation préalable

### **Extension :**

Il s'agit d'une construction qui se fait dans la continuité de la construction principale. Elle peut ou non créer de la Surface de plancher.

### **Extensions mesurées**

Sa surface hors œuvre nette nouvelle devra se limiter à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent dossier de PLU.

Le caractère mesuré de l'extension sera analysé au regard de la vocation de la zone et de l'atteinte aux intérêts protégés dans celle-ci. On retiendra notamment :

- o le critère d'augmentation des nuisances pour les activités artisanales préexistantes en zones U (urbaines) à vocation d'habitat,
- o l'effet de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan et du projet d'aménagement et de développement durable en zone AU (à urbaniser),



- o l'extension mesurée sera appréciée en fonction du volume du bâtiment préexistant et de son insertion dans le paysage.

## F

### Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture

## H

### Hauteur de construction (art.10) :

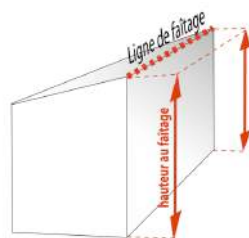
La hauteur d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le point le plus bas situé à la verticale de ce point. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande sauf si des dispositions particulières sont prévues par le règlement de zone ou qu'une cote de niveau minimale de plancher est retenue par un Plan de Prévention des Risques ou une carte d'aléa, elle s'apprécie alors par rapport à ces données.

Le point le plus haut correspond au faitage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

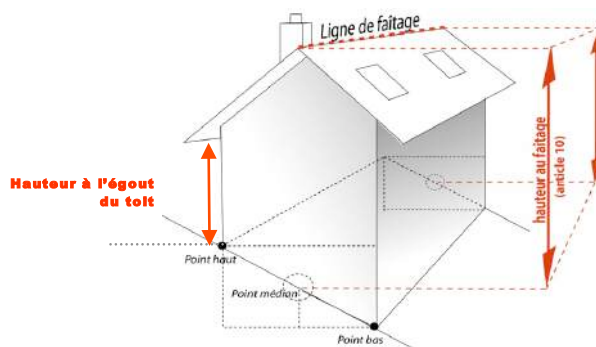
Les installations techniques de faible emprise (cheminées, antennes, dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies, à la climatisation, ou à la sécurité comme des garde-corps en toiture) sont exclues du calcul.



Toiture à 2 pans



Toiture monopente



Toiture à 2 pans  
cas d'un terrain en pente

### Haie bocagère :

Les haies champêtres ou bocagères sont des associations végétales de plusieurs espèces bien adaptées au sol et au climat, en accord avec le paysage naturel. Plus une haie est riche en espèces, moins elle sera vulnérable aux attaques des maladies, plus elle sera homogène et offrira un équilibre riche pour les oiseaux, insectes ainsi qu'une variété de couleurs des fleurs ou des feuillages.

La haie bocagère a plusieurs rôles :

- Elle sert de brise-vent en limitant ses effets dévastateurs sur la plaine.
- Elle protège les sols de l'érosion éolienne et hydrologique causée par le vent ou les pluies violentes.
- Elle sert également de clôture autour des pâtures.
- Elle permet également de limiter les inondations en retenant les eaux pluviales ainsi que les eaux souterraines de surface en les piégeant dans leurs racines plutôt que de les envoyer directement à la rivière à l'aide de drains.

Il existe plusieurs types de haies bocagères :

- La haie basse, taillée
- La haie arbustive ou haie intermédiaire
- La haie d'arbres tiges et d'arbustes
- La haie "grand brise-vents"



*Essences végétales pouvant convenir pour la plantation de haies bocagère :*

• Merisier	<i>Prunus avium</i>	• Saule Marsault	<i>Salix caprea</i>
• Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	• Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
• Aulne à feuille de coeur	<i>Alnus Cordata</i>	• Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
• Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	• Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>
• Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	• Sureau	<i>Sambucus nigra</i>
• Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	• Eglantier	<i>Rosa canina</i>
• Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	• Troëne	<i>Ligustrum vulgare</i>
• Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>	• Viorne orbier	<i>Viburnum opulus</i>
• Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	• Saule blanc	<i>Salix alba</i>
• Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>	•	
• Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	•	

*Essences végétales pouvant convenir pour la plantation isolée ou groupée d'arbres de haut jet :*

• Chêne pédonculé	<i>Quercus pedunculata</i>
• Châtaignier commun	<i>Castanea sativa</i>
• Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
• Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>

**Les distances d'implantation des plantations :**

- Arbre et arbuste d'une hauteur supérieure à 2m à l'âge adulte (et non le jour de la plantation...) doivent être plantés à au moins 2m de la limite de propriété (clôture).
- Arbre et haie ne dépassant pas 2 mètres doivent être plantés à au moins 50cm du terrain voisin.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux plantes palissées :
  - o s'il existe un mur de séparation mitoyen, chacun est libre d'y adosser un arbre en espalier, ou une grimpante, pourvu que ces derniers ne dépassent pas la crête du mur en question.
  - o si le mur est privatif, seul le propriétaire peut planter en espalier..

**Héberge** (nom féminin) :

Surface du mur d'un bâtiment implanté en limite séparative de propriété qui dépasse de la partie mitoyenne entre deux constructions

## L

**Limite séparative :**

Ligne séparant deux propriétés privées.

**Lucarne :**

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.



Lucarne rampante ou en chien couché



Lucarne retroussée, ou demoiselle; c'est aussi le vrai chien-assis



Lucarne à deux pans dite jacobine, en bâtière ou à chevalet



Lucarne à troupe, dite capucine ou à la capucine



Lucarne à jouées galbées (couverture ardoise ou chaume)



Lucarne en trapèze ou rampante à jouées biaisées (couverture en bardoux d'asphalte)



Lucarne rentrante ou à jouées rentrantes



Lucarne à demi-troupe, dite normande



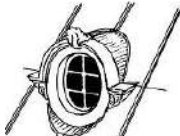
Lucarne-pignon, ici à fronton triangulaire



Lucarne pendante, dite meunière, ou gerbière



Lucarne à guilare (V. sa charpente à ce mot)



Lucarne dite oeil-de-boeuf, à encadrement et habillage en zinc façonné



Lucarne-fronton ici à ailerons et toit bombé



Lucarne à gâble



## M

### **Marcescent :**

Dont le feuillage se dessèche et reste sur la plante durant l'hiver, jusqu'à la nouvelle pousse au printemps.

### **Mitoyenneté :**

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

### **Mur pignon :**

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

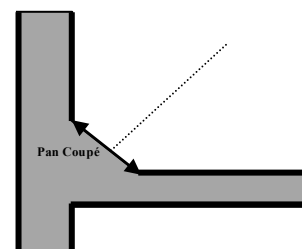
## P

### **Pan coupé :**

Le pan coupé est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux voies en objet.

### **Pan de toiture :**

Surface plane de toiture

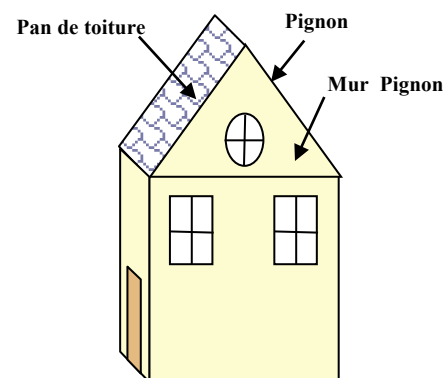


### **Plan de masse :**

Plan d'un terrain faisant apparaître le projet de construction, les constructions existantes sur le site, la voie d'accès. Ce plan est coté en 3 dimensions.

### **Pignon :**

Le pignon désigne à l'origine la partie supérieure triangulaire du mur d'un bâtiment servant à donner des versants à un toit. Le mur qui comporte le pignon est appelé « mur pignon » en opposition au « mur gouttereau » qui supporte le chéneau ou la gouttière qui aboutissait généralement au réservoir d'eau en arrière de bâtisse pour usage domestique et pour le jardin. Le mur pignon est distingué par ses proportions autant que par sa forme : l'autre mur est un long-pan.



## S

**Surface Plancher :** (article R111-22 du Code de l'urbanisme) " La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

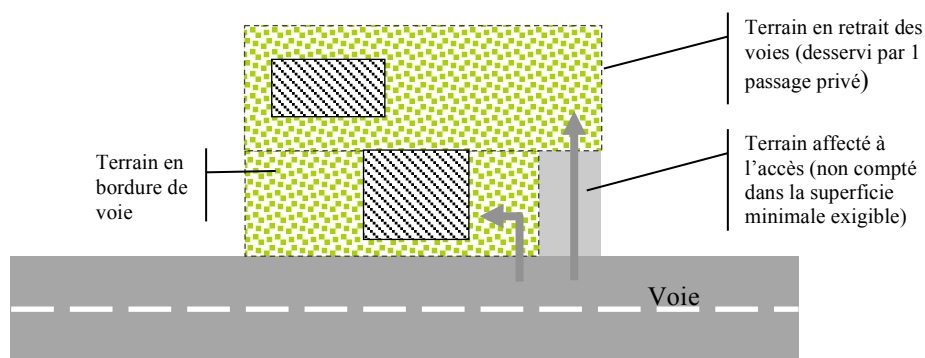
- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;



- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. "

## T

### Terrain situé en bordure ou en retrait des voies :



### Toiture à la Mansart :

Toit à mansarde, à la Mansard. Toit brisé qui a une double pente de chaque côté.

## U

**Unité foncière :** Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

## V

**Véranda :** Elle nécessite une autorisation préalable de la municipalité si elle a une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>. Un permis de construire sera exigé dans le cas contraire.

**Voirie :** Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs.

**Vues :** Il est interdit de créer des ouvertures dites "de vue" donnant sur une propriété privée contiguë et procurant à son occupant une vue sur le terrain de son voisin, à moins de respecter une certaine distance par rapport à cette propriété. En revanche, il est possible d'aménager des ouvertures dites "de jours de souffrance" laissant uniquement passer la lumière, qui doivent respecter certaines conditions.

#### 1/ Création de "vue" : règles à respecter

##### Vue de droite

Une distance minimale de 1,90 mètre doit être respectée entre l'ouverture (la fenêtre par exemple) et la propriété voisine si la personne qui souhaite réaliser cette ouverture a une vue directe sur le terrain de son voisin. La vue directe correspond à une personne qui se place dans l'axe de l'ouverture et regarde droit devant elle sans se pencher ni à gauche ni à droite.

La distance part de l'extérieur de l'ouverture jusqu'à la limite séparative du terrain voisin.

Dans les cas particuliers résultant de l'existence d'une terrasse ou d'un balcon, la distance se mesure entre l'extrémité extérieure du balcon ou de la terrasse et la limite séparative du fonds voisin.





Par ailleurs, lorsqu'un mur sépare les 2 terrains, la distance doit être déterminée en fonction des cas de figure suivants :

- le mur séparatif appartient à l'observateur : la distance se calcule jusqu'à la façade du mur orientée vers la propriété voisine,
- le mur appartient au voisin : la distance se mesure jusqu'à la façade du mur visible de l'ouverture,
- le mur est mitoyen : la distance se mesure jusqu'au milieu du mur.

### **Vue oblique**

Une distance minimale de 0,60 mètre doit être respectée entre l'ouverture et la propriété voisine si la personne qui souhaite réaliser cette ouverture a une vue oblique (c'est-à-dire de côté) sur le terrain de son voisin. On tient compte d'une personne qui se place dans une direction différente de l'axe de cette vue en se penchant à droite ou à gauche.

La distance part de l'angle de l'ouverture jusqu'à la limite séparative du terrain voisin.

Si la limite est un mur, le point d'arrivée est déterminé comme pour les vues droites.

### **Création de "jours de souffrance" : règles à respecter**

La loi donne la possibilité d'aménager des "jours de souffrance", qui doivent respecter les contraintes suivantes :

- ils doivent être constitués d'un châssis fixe (non ouvrant) et de verre translucide et non transparent de façon à ne laisser passer que la lumière pour éclairer le lieu où ils sont pratiqués en interdisant le regard chez autrui, garni d'un treillis de fer,
- ils doivent être placés à 2,60 mètres au moins au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et à 1,90 mètre au moins au-dessus du plancher en étage. Leur dimension n'est pas réglementée.





GUIDE DES PLANTATIONS ET DE L'ENTRETIEN DES HAIES ET CLOTURES

# Les haies



Guide des plantations et de l'entretien



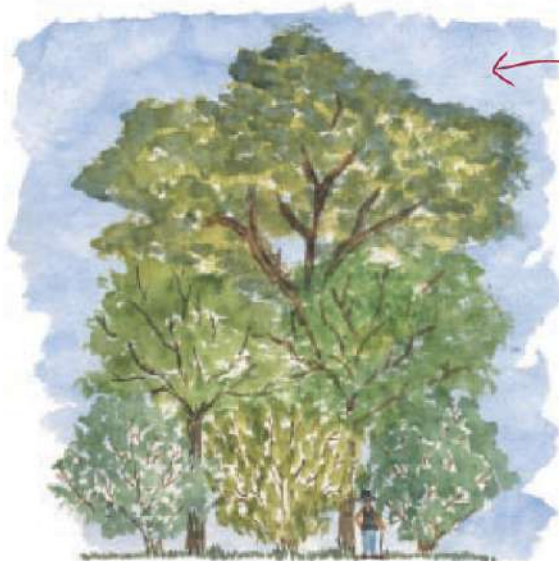


# Les différents types de haies

Avant de réaliser tout projet de plantation, il est important de prévoir quel type de haie planter, par rapport à la hauteur souhaitée et aux fonctions futures de la haie.

En effet, il est possible de différencier 3 types de haies :

les haies de haut-jet, les haies moyennes et les haies Basses Buissonnantes.



## ← Les haies de haut-jet

D'une hauteur de 15 à 20 mètres, elles comportent en général 3 strates :

- + des arbres de haut-jet tels que chêne, hêtre, frêne, érable, tilleul, merisier, ...
- + des arbres en cépées assurant une protection intermédiaire. Ces arbres sont recépés périodiquement afin de pousser en touffe (châtaignier, charme, acacia, aune, ...).
- + des arbustes buissonnants destinés à remplir les vides au pieds des haies (noisetier, charmillle, troène, cytise, prunellier, ...).



## Les haies moyennes →

Elles comportent en général deux éléments (arbres en cépées et arbustes buissonnants), parfois un seul élément (arbres en cépées). Leur hauteur varie de 8 à 15 mètres.



## ← Les haies Basses Buissonnantes

D'une hauteur de 3 à 5 mètres et localisées la plupart du temps en bordure des voies, elles sont composées d'arbustes buissonnants (charmillle, coudrier, prunellier, cornouiller, ...).







# Les espèces d'arbres les plus communes dans le

Les haies de notre département sont constituées de nombreuses espèces indigènes



**CHÂTAIGNIER** : essence forestière de sol acide de 25-35 m de haut, produisant un bois recherché pour son caractère imputrescible.



**CHÊNE PÉDONCULÉ** : essence noble par excellence produisant un très bon bois d'œuvre, hauteur 20-40 m.



**FRÊNE COMMUN** : essence forestière importante, de 20-30 m de haut, produisant un bois solide utilisé en ameublement.

Les arbres  
de haut-jet

Les arbres  
de cépée



**CHARME COMMUN** : arbre de 10-25 m de haut produisant un très bon bois pour l'ébénisterie et le chauffage.



**ÉRABLE CHAMPÊTRE** : essence très touffue de 12-15 m de haut dont le bois est utilisé en marqueterie et lutherie.

Les  
arbustes



**CORNOUILLER SANGUIN** ou "bois rouge" : fleurs blanches de mai à juillet. Petits fruits noir-bleutés à l'automne. Hauteur 3-4 m.



**FUSAIN D'EUROPE** ou "bonnet d'évêque" : arbruste de 2 à 4 m de haut à fruits rose. Fuscia renferme quatre graines d'un beau orange vif.



**HOUX COMMUN** : 2 à 10 m de haut. Très beau feuillage vert foncé luisant et persistant. Superbes baies rouges en hiver.



## ANNEXES

### Les autres variétés

# Calvados

d'arbres de grand et moyen développement et d'arbustes :

#### Haut-jet

Alisier torminal  
Alisier blanc  
Aulne à feuilles en cœur  
Chêne rouvre  
Chêne rouge d'Amérique  
Erable sycomore  
Noyer commun  
Noyer noir  
Sorsier des oiseleurs  
Sorsier domestique  
Tilleul à petite feuille  
Tilleul argenté



**HÊTRE OU "FAYARD"** : essence forestière, de 30-40 m de haut dont le bois trouve de nombreux usages (parquets, parquets, ébénisterie...).



**MERISIER** : essence à croissance rapide, de 15-25 m de haut, très utilisée en ébénisterie.

#### Cépée

Aulne glutineux  
Bouleau verruqueux  
Censier de sainte Lucie  
Févier  
Poirier franc  
Pommier franc  
Prunier myrobolan  
Robinier  
Saulle blanc  
Saulle cendré  
Saulle marsault



**SAULE MARSAL** : essence caractéristique des sols humides, d'une hauteur de 10 m environ. Utilisé pour fixer les berges des rivières.



#### Arbustes

Ajone d'Europe  
Amélanchier Canadensis  
Argousier  
Bagueaudier  
Bourdaine  
Buis à feuilles longues  
Cornouiller mâle  
Cytise  
Eglantier  
Eléagnus essinsei  
Genêt à baies  
Laurier du Portugal  
Laurier tin  
Lilas vulgaire  
Nerprun purgatif  
Prunellier  
Tamaris  
Troène vulgaire  
Viorne lanterne  
Viorne osier  
Ostrya



**NOISETIER** : 3 à 6 m de haut, floraison en chatons jaunes spectaculaire en fin d'hiver, avant l'apparition des feuilles.



**VIORNE OSIER** ou "boule de neige"  
Belle floraison blanche au printemps  
Fruits rouges toxiques à l'automne.



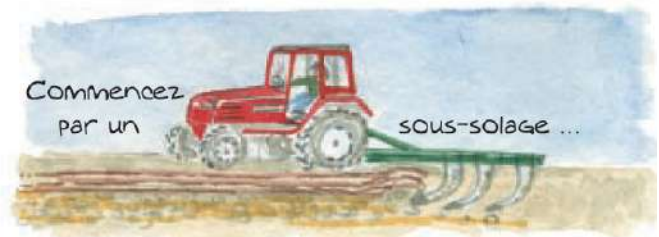




## Les techniques de des haies

### Mode d'emploi pour la préparation du sol

Soignez le travail du sol  
et la préparation des plants.  
Préparez votre terrain  
en août ou septembre.



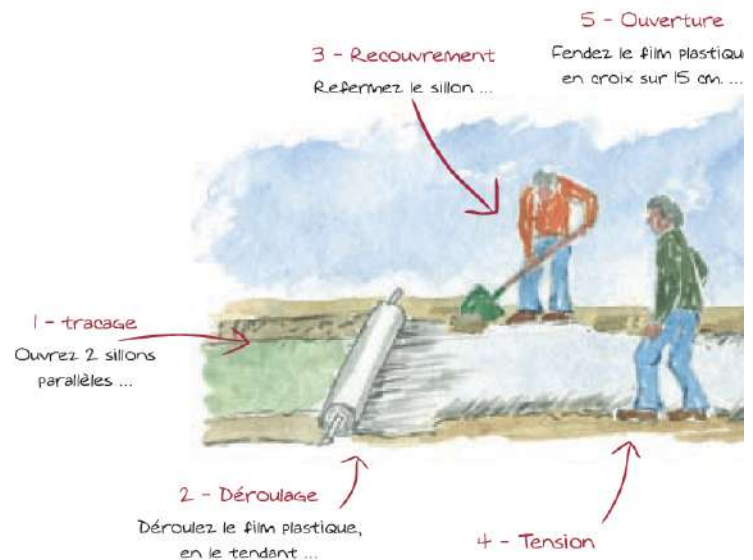
Le chisel travaille le sol en profondeur.  
Il casse la semelle de labour et favorise l'implantation des racines.

### Quelques précautions à prendre

+ N'exposez pas trop longtemps les racines  
des plants à l'air. Maintenez-les au frais  
et plantez-les au plus vite.

### Mode d'emploi pour la plantation sur paillage

Il existe différents  
types de paillages :  
film plastique, amas de lin,  
plaquettes de bois,...



### Pièges à éviter

+ Choisissez la hauteur  
de haie en fonction  
des contraintes des  
réseaux aériens (EDF,  
télécommunications).

+ Ne plantez jamais une haie  
à plat au bord d'une parcelle drainée.  
Les racines risqueraient de  
boucher les drains. Optez plutôt  
pour une plantation sur talus.

