

**Département de la MANCHE**

**Commune de**  
**COSQUEVILLE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REGLEMENT**

**MAI 2009**

*P.L.U. approuvé  
par délibération du Conseil Municipal  
le*

# **SOMMAIRE**

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

- **Chapitre I - Zone U** **Page 8**

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

- **Chapitre II - Zone 1 AU** **Page 17**
- **Chapitre III - Zone 1 AUa** **Page 24**
- **Chapitre IV - Zone 2 AU** **Page 29**

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

- **Chapitre V - Zone A** **Page 32**
- **Chapitre VI - Zone N** comprenant les secteurs Nh, Nc, Nt, 1N et 2N **Page 39**

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-9 et R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE I – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

Le présent règlement du P.L.U s'applique à la totalité du territoire de la commune de COSQUEVILLE.

## **ARTICLE II – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après :

### **I – Code de l'Urbanisme**

- 1) Les règles générales de l'urbanisme fixées aux articles R.111-1 et suivants et notamment les règles dites d'ordre public fixées aux articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.
- 2) Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (Article L.111-1-1).
- 3) Les articles L.111-9, L.111-10 et L.313-2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer.
- 4) L'article L.421-6 relatif notamment aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 5) L'article L.111-4 relatif à la desserte par les réseaux.
- 6) L'article L.123-1-3 relatif aux aires de stationnement concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

### **II – Autres législations et réglementations**

- 1) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et sont reportées sur le document graphique qui lui est associé.
- 2) Les dispositions concernant les périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14 récapitulées, à titre d'information, sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé.
- 3) Le Code Rural, notamment l'article L.123-20 relatif au sursis à statuer et l'article L.111-3 relatif au principe de réciprocité.
- 4) Les autres Codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code Minier, Code de la Voirie Routière, Code Civil, Code de l'Environnement.
- 5) La réglementation sur les Installations Classées.
- 6) Le Règlement Sanitaire Départemental.
- 7) La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, ses ordonnances et décrets, en particulier les termes de son titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement : « Toute découverte de quelque sorte que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal ».
- 8) La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive ainsi que son décret d'application.
- 9) La loi « littoral ».

## **ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

### **I – Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles**

1) **Les zones urbaines dites « zones U »**, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.

**Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par la lettre **U**, zone urbaine mixte.

2) **Les zones à urbaniser** équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III.

**Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **AU**, ce sont :

- **Zone 1 AU**, zone mixte d'urbanisation future à court terme.
- **Zone 1 AUa**, zone d'urbanisation future à des fins aquacoles.
- **Zone 2 AU**, zone mixte d'urbanisation future à moyen ou long terme.

3) **Les zones agricoles et naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV.

- **Les zones agricoles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **A**, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole.
- **Les zones naturelles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **N**, ce sont des zones de protection des espaces naturels, comprenant un **secteur Nh** où les constructions à des fins d'habitations sont possibles, un **secteur Nc** où les exploitations de carrières sont autorisées, un **secteur Nt** où le camping est autorisé, un **secteur 1N** où les parcelles sont déjà construites, et un **secteur 2N** où toute construction est interdite.

### **II – Les documents graphiques font apparaître**

- 1) Des terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan.
- 2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des « emplacements réservés » et reportés sur le plan par une trame quadrillée.
- 3) Les secteurs affectés par le bruit des voies de transport terrestre dans lesquels les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation doivent répondre aux normes de protection acoustique.

## **ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES**

1) **Les règles et servitudes** définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des « adaptations mineures » à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente qui peut en saisir les commissions prévues à cet effet.

## **2) Bâtiments existants de toute nature**

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

## **3) Lotissements et opérations groupées**

Les dispositions des articles 3, 5, 6,7 et 8 des zones urbaines peuvent ne pas s'appliquer aux opérations groupées qui ont fait l'objet d'un plan de composition élaboré conjointement avec les services compétents et présentent une qualité d'aménagement qui justifie cette adaptation. Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives d'un terrain d'assiette de l'opération.

On désigne par opérations groupées les permis de construire valant division parcellaire et ceux des lotissements qui font l'objet d'un plan d'implantation précis permettant aux futurs acquéreurs de connaître les possibilités d'implantation des constructions voisines de la leur.

En zones urbaines, le cahier des charges d'un lotissement approuvé antérieurement à la publication d'un POS peut prévaloir sur les dispositions des articles 5 à 9 du présent règlement dans le but de préserver l'harmonie d'un ensemble de constructions en voie d'achèvement.

## **ARTICLE V – MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT**

En ce qui concerne la mise en concordance d'un lotissement et d'un PLU qui intervient postérieurement, il est fait application de l'article L.315-4 du Code de l'Urbanisme.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES URBAINES**

# **CHAPITRE I**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U**

Il s'agit d'une zone urbaine mixte affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités artisanales et aux équipements publics.

Elle comprend un secteur Ua, où le recours à un assainissement individuel est obligatoire. Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### **ARTICLE U 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de plus de 3 mois de caravanes,
- L'ouverture de carrières,
- Les puits et forages,
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...),
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.
- Les éoliennes

### **ARTICLE U 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

### **ARTICLE U 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

#### **1 – Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

## **2 – Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 6 logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

## **ARTICLE U 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### **2 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées domestiques**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Dans le secteur Ua :

Le système d'assainissement non collectif est obligatoire et doit répondre aux conditions suivantes :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires,
- il est en adéquation avec la nature du sol.
- il est conçu de façon à être mis hors circuit, et la construction doit être raccordée au réseau collectif dès sa mise en service.

### b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents autres que domestiques doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Dans le secteur Ua, le recours à un système d'assainissement non collectif est obligatoire et doit répondre à la réglementation en vigueur.

### c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

Les traitements alternatifs des eaux pluviales doivent être privilégiés.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

## **3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

En outre, dans le cadre des lotissements et opérations groupées, la réalisation des branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

## **ARTICLE U 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

En l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome dans de bonnes conditions.

## **ARTICLE U 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les façades des constructions doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées,
- soit avec un recul minimum de cinq mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'axe des cours d'eau.

## **ARTICLE U 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**En front à rue**, à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise ou des reculs minimums imposés à l'article 6 :

- Les constructions doivent être édifiées obligatoirement sur l'une des deux limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade inférieure ou égale à 8 mètres.
- Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade supérieure à 8 mètres.

Pour les constructions qui ne sont pas édifiées le long des limites séparatives, une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres, par rapport aux limites, est obligatoire.

**Au-delà de la bande des 20 mètres**, d'une manière générale, les constructions doivent être implantées avec une marge d'isolement de 3 mètres au minimum par rapport aux limites séparatives.

Les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur en bon état, déjà contigu à la limite séparative.
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de la limite séparative.
- Lorsqu'il s'agit de constructions de hauteur sensiblement équivalente réalisées simultanément sur des terrains voisins.

## **ARTICLE U 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments à usage d'habitation situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **ARTICLE U 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 60 % de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation,
- 80 % pour les constructions à usage d'activité.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les rez-de-chaussée à usage de commerce de détail.

**Dans les secteurs non couverts par le réseau d'assainissement collectif, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder :**

- 30 % de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation,
- 50 % pour les constructions à usage d'activité.

**ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, dont les combles. (R+1 ou R+1+Combles aménagés)

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 12 mètres au faîtage, par rapport au terrain naturel avant travaux.

**ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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 ; dans ce cas il respectera les dispositions prévues au paragraphe 1,
- soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale ; dans ce cas, il devra respecter les dispositions prévues au paragraphe 2 ;

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.

**1 – Projets architecturaux d'inspiration contemporaine**

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de constructions faisant preuve d'une conception, originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Il est rappelé à toutes fins utiles que le concepteur dispose à cet effet des possibilités offertes par l'article R.421-2 du code de l'urbanisme, dit « volet paysager du permis de construire ». Les pièces concernées (photographies, montage graphique, notice d'insertion, etc...) permettront justement d'apprécier la qualité du projet, que ce soit au niveau de son adaptation au terrain, de sa volumétrie, du choix des matériaux ou de coloris, ou encore du traitement des abords.

Ces projets devront présenter des caractéristiques conformes aux recommandations suivantes :

**Clôtures**

Les clôtures devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même.

## **2 – Projets de construction d’inspiration traditionnelle**

Est dit d’inspiration traditionnelle, tout projet ne relevant pas du cas précédent et justifiant de sa compatibilité avec les caractéristiques dominantes de l’architecture traditionnelle locale exposées dans le rapport de présentation du P.L.U.

Les projets de réhabilitation d’une construction d’inspiration traditionnelle devront être réalisés dans le cadre de la qualité architecturale du bâtiment existant et être conformes aux dispositions du présent paragraphe.

En application de ces principes caractéristiques et précisions, le projet devra strictement respecter les dispositions suivantes :

### **Pour les habitations :**

#### Adaptation au terrain

La construction devra être adaptée à l’assiette du terrain. En tout état de cause, il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 80 cm, mesurés entre tout point à la périphérie du bâtiment et le terrain naturel avant travaux faisant l’objet de la demande.

#### Volumétrie générale

Toiture : les toitures devront être composées de deux versants symétriques sur faitage principal à la rue dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.

#### Ouvertures

Châssis de toiture : ils seront positionnés à la verticale des ouvertures du niveau inférieur le cas échéant, leur proportion sera nettement verticale (H supérieure à l) et leur dimension en rapport avec celle du versant de toiture sur lequel ils seront situés.

Fenêtres dans les murs : elles seront de proportion nettement verticale (H supérieur à l). Les vitrines et les bow-windows pourront être autorisés.

#### Ouvrages en saillie

Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

#### Matériaux apparents et couleurs

Toitures : le matériau utilisé devra avoir l’aspect de l’ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier justifiant un autre choix qui pourra être imposé.

Elévations : l’aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

#### Clôtures

Les clôtures devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même.

## **Pour les bâtiments techniques ou commerciaux :**

### Adaptation au terrain

En tout point de la périphérie de la construction, la différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point, ne devra pas excéder 80 cm.

### Volumétrie générale

Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.

Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments.

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

### Clôtures

Les clôtures devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même.

Les portails et portillons devront être implantés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

## **3 – Interventions à partir de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes**

### Extensions de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie de forme et de matériaux avec les bâtiments existants ou principaux, qu'elles soient séparées ou non de ces bâtiments.

Leurs caractéristiques devront être conformes aux prescriptions du paragraphe 2 dans le cas d'un projet d'inspiration traditionnelle.

Pour les volumes de faible dimension (30 % du volume principal), une pente de toiture unique de 30° à 40° sera autorisée. Les prescriptions précédentes ne s'appliquent pas aux vérandas qui devront s'intégrer parfaitement à la construction.

### Réhabilitation

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant dans le cas d'une construction d'inspiration traditionnelle.

## **ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées et des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement,
- à l'usage des visiteurs, deux places de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

### **ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts...).

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

### **ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

## **TITRE III**

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

## **CHAPITRE II**

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

Il s'agit d'une zone mixte d'urbanisation future à court terme.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### **ARTICLE 1 AU 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **Sont interdits :**

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement de plus de 3 mois des caravanes,
- L'ouverture de carrières,
- Les puits et forages,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...),
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- La création de commerces de détail d'une surface de vente supérieure à 200 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 1 AU 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

Sont autorisés, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au Code de l'Urbanisme, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'ensemble. Un programme minimum de 3 lots ou de 3 logements est obligatoire par opération,
- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux ou de services comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- Les bâtiments annexes et les garages liés à l'habitation principale,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les clôtures.

## **ARTICLE 1 AU 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

### **1 – Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

### **2 – Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

## **ARTICLE 1 AU 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### **2 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées domestiques**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

## b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

## c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

Les traitements alternatifs des eaux pluviales doivent être privilégiés.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

## **3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

Dans les opérations d'ensemble, la réalisation des branchements et des réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

## **ARTICLE 1 AU 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En cas de division parcellaire, la surface maximale de toute parcelle obtenue, ne doit pas excéder 2000 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 1 AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées,
- La façade des constructions à usage d'habitation doit être implantée avec un recul maximum de 25 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

## **ARTICLE 1 AU 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres.

## **ARTICLE 1 AU 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments à usage d'habitation situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **ARTICLE 1 AU 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 40 % de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation,
- 60 % pour les constructions à usage d'activité et pour les rez-de-chaussée à usage de commerce de détail.

## **ARTICLE 1 AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus. (R+1 ou R+1+Combles aménagés)

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 12 mètres au faîtage, par rapport au terrain naturel avant travaux.

## **ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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 ; dans ce cas il respectera les dispositions prévues au paragraphe 1,
- soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale ; dans ce cas, il devra respecter les dispositions prévues au paragraphe 2 ;

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.

### **1 – Projets architecturaux d'inspiration contemporaine**

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de constructions faisant preuve d'une conception, originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Il est rappelé à toutes fins utiles que le concepteur dispose à cet effet des possibilités offertes par l'article R.421-2 du code de l'urbanisme, dit « volet paysager du permis de construire ». Les pièces concernées (photographies, montage graphique, notice d'insertion, etc...) permettront justement d'apprécier la qualité du projet, que ce soit au

niveau de son adaptation au terrain, de sa volumétrie, du choix des matériaux ou de coloris, ou encore du traitement des abords.

Ces projets devront présenter des caractéristiques conformes aux recommandations suivantes :

### Clôtures

Les clôtures devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même.

## **2 – Projets de construction d'inspiration traditionnelle**

Est dit d'inspiration traditionnelle, tout projet ne relevant pas du cas précédent et justifiant de sa compatibilité avec les caractéristiques dominantes de l'architecture traditionnelle locale exposées dans le rapport de présentation du P.L.U.

Les projets de réhabilitation d'une construction d'inspiration traditionnelle devront être réalisés dans le cadre de la qualité architecturale du bâtiment existant et être conformes aux dispositions du présent paragraphe.

En application de ces principes caractéristiques et précisions, le projet devra strictement respecter les dispositions suivantes :

### **Pour les habitations :**

#### Adaptation au terrain

La construction devra être adaptée à l'assiette du terrain. En tout état de cause, il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 80 cm, mesurés entre tout point à la périphérie du bâtiment et le terrain naturel avant travaux faisant l'objet de la demande.

#### Volumétrie générale

Toiture : les toitures devront être composées de deux versants symétriques sur faitage principal dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.

#### Ouvertures

Châssis de toiture : ils seront positionnés à la verticale des ouvertures du niveau inférieur le cas échéant, leur proportion sera nettement verticale (H supérieure à l) et leur dimension en rapport avec celle du versant de toiture sur lequel ils seront situés.

Fenêtres dans les murs : elles seront de proportion nettement verticale (H supérieur à l). Les vitrines et les bow-windows pourront être autorisés.

#### Ouvrages en saillie

Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

#### Matériaux apparents et couleurs

Toitures : le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.

Elévations : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

## Clôtures

Les clôtures devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même.

### **Pour les bâtiments techniques ou commerciaux :**

#### Adaptation au terrain

En tout point de la périphérie de la construction, la différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point, ne devra pas excéder 80 cm.

#### Volumétrie générale

Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.

Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments.

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

## Clôtures

Les clôtures devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même.

### **3 – Interventions à partir de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes**

#### Extensions de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie de forme et de matériaux avec les bâtiments existants ou principaux, qu'elles soient séparées ou non de ces bâtiments.

Leurs caractéristiques devront être conformes aux prescriptions du paragraphe 2 dans le cas d'un projet d'inspiration traditionnelle.

Pour les volumes de faible dimension (30 % du volume principal), une pente de toiture unique de 30° à 40° sera autorisée. Les prescriptions précédentes ne s'appliquent pas aux vérandas qui devront s'intégrer parfaitement à la construction.

#### Réhabilitation

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et devront être conformes aux prescriptions du paragraphe 2 dans le cas d'une construction d'inspiration traditionnelle.

## **ARTICLE 1 AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées et des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé :

- au minimum trois places de stationnement par logement,
- à l'usage des visiteurs, deux places de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

## **ARTICLE 1 AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts...).

Les opérations d'aménagement de plus d'un hectare doivent comporter au moins 10 % d'espace commun de détente réellement aménagés situés hors des voies publiques dont les deux tiers d'un seul tenant, et ne constituant pas plus de trois espaces.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

## **ARTICLE 1 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

## **CHAPITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à des fins aquacoles.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité aquacole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et leurs abords doivent être conformes au plan d'aménagement de la zone.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### **ARTICLE 1AUa 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **Sont interdits :**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 1AUa 02, y compris :

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...).

#### **ARTICLE 1AUa 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

Sont autorisés, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au Code de l'Urbanisme, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage aquacole sous forme d'opérations d'ensemble,
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'activité aquacole, comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière de circulation des véhicules relativement à la production aquacole et au commerce aquacole) ou de nuisances (telles qu'en matière de bruit, d'émanations nocives, ou malodorantes, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements sur le territoire communal de Cosqueville,
- Les constructions à usage d'habitation de gardiennage directement liées à l'activité aquacole, à condition qu'elles soient intégrées aux locaux de production.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les clôtures,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation des infrastructures routières (bassin de rétention...).

## **ARTICLE 1AUa 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

### **1 – Accès**

Conformément au plan d'aménagement, seul un accès unique est autorisé pour desservir la zone aquacole.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **2 – Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

## **ARTICLE 1AUa 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

### **2 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées domestiques**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

#### **b) Eaux résiduaires des activités**

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires et sous contrôle de la collectivité gestionnaire.

Les effluents aquacoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

### c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

Les traitements alternatifs des eaux pluviales doivent être privilégiés.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

### **3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

### **ARTICLE 1AUa 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 1AUa 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Dispositions générales :**

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

### **ARTICLE 1AUa 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

### **ARTICLE 1AUa 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Cette distance est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres tel que abris de jardins, chenils....

## **ARTICLE 1AUa 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 % de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'activité.

L'emprise au sol de toutes les surfaces imperméabilisées, y compris les constructions ne peut dépasser 80 % de la surface totale du terrain.

## **ARTICLE 1AUa 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit, par rapport au terrain naturel avant travaux.

## **ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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.

### **Bâtiments aquacoles et techniques :**

#### Adaptation au terrain

En tout point de la périphérie de la construction, la différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point, ne devra pas excéder 80 cm.

#### Volumétrie générale

Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.

Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et les matériaux doivent être choisis parmi ceux vieillissant bien.

L'utilisation du bois en bardage ou en structure est obligatoire.

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

Les toitures enherbées sont autorisées.

Toutes constructions, et notamment les annexes telles que abris divers, remises..., réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

#### Clôtures

Les clôtures devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même.

Toutefois les clôtures pleines peuvent être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

### **Interventions à partir de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes**

#### **Extensions de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes**

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie de forme et de matériaux avec les bâtiments existants ou principaux, qu'elles soient séparées ou non de ces bâtiments.

Les constructions telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

### **ARTICLE 1AUa 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

### **ARTICLE 1AUa 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les murets de pierres existants doivent être conservés, ainsi que les haies existantes en limites de zone. Des plantations d'essences localement répandues doivent être réalisées conformément au plan d'aménagement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts...).

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

Les plantations devront être en accord avec l'activité aquacole.

### **ARTICLE 1AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

## **CHAPITRE IV**

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

Il s'agit d'une zone à urbaniser mixte, non équipée actuellement réservée pour une urbanisation future à long terme.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### **ARTICLE 2 AU 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2 AU 02.

#### **ARTICLE 2 AU 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

Sont autorisés :

- Les équipements publics d'infrastructure.
- Les clôtures.

#### **ARTICLE 2 AU 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2 AU 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2 AU 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2 AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2 AU 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2 AU 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 2 AU 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 2 AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 2 AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 2 AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 2 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES** **AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

## **CHAPITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation exclusivement agricole.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### **ARTICLE A 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **Sont interdits :**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A 02, y compris :

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.

#### **ARTICLE A 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

Sont autorisées les constructions ou installations agricoles sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article A 01 :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation des agriculteurs, qui sont directement liées à l'exploitation agricole et sous réserve qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation,
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'activité agricole (chambre d'hôte, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole...), dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone et restent limités,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris l'implantation d'éoliennes, à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.
- Les clôtures,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation des infrastructures routières (bassin de rétention...),
- Les aménagements liés à l'assainissement, de type lagunages.

#### **ARTICLE A 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

##### **1 – Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de

la protection civile.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **2 – Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

## **ARTICLE A 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

### **2 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées domestiques**

Le système d'assainissement non collectif est obligatoire et doit répondre aux conditions suivantes :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires,
- il est en adéquation avec la nature du sol.

#### **b) Eaux résiduaires des activités**

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

#### **c) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

Les traitements alternatifs des eaux pluviales doivent être privilégiés.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement

des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

### **3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

### **ARTICLE A 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE A 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Dispositions générales :**

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 15 mètres de la limite d'emprise des RD.
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

### **ARTICLE A 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

### **ARTICLE A 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Cette distance est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres tel que abris de jardins, chenils....

### **ARTICLE A 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée ou un seul niveau de combles aménageables (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux.

Des dépassements ponctuels de la hauteur pourront être admis pour des ajustements techniques ou fonctionnels indispensables.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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 ; dans ce cas il respectera les dispositions prévues au paragraphe 1,
- soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale ; dans ce cas, il devra respecter les dispositions prévues au paragraphe 2 ;

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.

### **1 – Projets architecturaux d'inspiration contemporaine**

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de constructions faisant preuve d'une conception, originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Il est rappelé à toutes fins utiles que le concepteur dispose à cet effet des possibilités offertes par l'article R.421-2 du code de l'urbanisme, dit « volet paysager du permis de construire ». Les pièces concernées (photographies, montage graphique, notice d'insertion, etc...) permettront justement d'apprécier la qualité du projet, que ce soit au niveau de son adaptation au terrain, de sa volumétrie, du choix des matériaux ou de coloris, ou encore du traitement des abords.

Ces projets devront présenter des caractéristiques conformes aux recommandations suivantes :

#### **Clôtures**

Les clôtures devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même.

## **2 – Projets de construction d'inspiration traditionnelle**

Est dit d'inspiration traditionnelle, tout projet ne relevant pas du cas précédent et justifiant de sa compatibilité avec les caractéristiques dominantes de l'architecture traditionnelle locale exposées dans le rapport de présentation du P.L.U.

Les projets de réhabilitation d'une construction d'inspiration traditionnelle devront être réalisés dans le cadre de la qualité architecturale du bâtiment existant et être conformes aux dispositions du présent paragraphe.

En application de ces principes caractéristiques et précisions, le projet devra strictement respecter les dispositions suivantes :

### **Bâtiments d'habitations :**

Ces projets doivent présenter des caractéristiques conformes aux prescriptions particulières suivantes :

#### Adaptation au terrain

La construction devra être adaptée à l'assiette du terrain. En tout état de cause, il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 80 cm, mesurés entre tout point à la périphérie du bâtiment et le terrain naturel avant travaux faisant l'objet de la demande. Les sous-sols sont interdits.

#### Volumétrie générale

Toiture : les toitures devront être composées de deux versants symétriques sur faîtage principal dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.

#### Ouvertures

Châssis de toiture : ils seront positionnés à la verticale des ouvertures du niveau inférieur le cas échéant, leur proportion sera nettement verticale (H supérieure à l) et leur dimension en rapport avec celle du versant de toiture sur lequel ils seront situés.

Fenêtres dans les murs : elles seront de proportion nettement verticale (H supérieur à l).

#### Ouvrages en saillie

Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

#### Matériaux apparents et couleurs

Toitures : le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.

Elévations : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

#### Clôtures

Les clôtures devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même.

## **Bâtiments agricoles et techniques :**

### Adaptation au terrain

En tout point de la périphérie de la construction, la différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point, ne devra pas excéder 80 cm.

### Volumétrie générale

Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.

Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et les matériaux doivent être choisis parmi ceux vieillissant bien.

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

Toutes constructions, et notamment les annexes telles que abris divers, remises..., réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

### Clôtures

Les clôtures devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même.

Toutefois les clôtures pleines peuvent être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

## **3 – Interventions à partir de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes**

### Extensions de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie de forme et de matériaux avec les bâtiments existants ou principaux, qu'elles soient séparées ou non de ces bâtiments.

Leurs caractéristiques devront être conformes aux prescriptions du paragraphe 2 dans le cas d'un projet d'inspiration traditionnelle.

Pour les volumes de faible dimension (30 % du volume principal), une pente de toiture unique de 30° à 40° sera autorisée, sauf pour les vérandas pour lesquelles une pente différente pourra être autorisée.

Les constructions telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

## Réhabilitation

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et devront être conformes aux prescriptions du paragraphe 2 dans le cas d'une construction d'inspiration traditionnelle.

### **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les dépôts et installations divers, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

Dans les espaces boisés classés figurés au PLU, qui sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse délivrée par le Préfet (toute demande de défrichement étant refusée de plein droit) (articles L et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme). Ni les coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé, ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière, ne nécessitent d'autorisation, conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

## **CHAPITRE VI**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces naturels.

Cette zone comprend un secteur Nc où les exploitations de carrières sont autorisées.

Cette zone comprend un secteur Nh où les constructions à des fins d'habitat sont autorisées.

Cette zone comprend un secteur Nt où le camping est autorisé.

Cette zone comprend un secteur 1N où les parcelles sont déjà construites.

Cette zone comprend un secteur 2N où toutes les constructions sont interdites, à l'exception des ouvrages liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE N 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **Sont interdits :**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article N 02, y compris :

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.

##### **Dans le secteur 2N, sont interdites :**

- Les constructions de toute nature, à l'exception des ouvrages liés aux services publics ou d'intérêt collectif,

**Dans la bande des 100 mètres du littoral**, toutes les constructions sont interdites.

#### **ARTICLE N 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

##### **En dehors, de la bande des 100 mètres du littoral, dans l'ensemble de la zone et des secteurs sont admises :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les annexes liées aux constructions et installations autorisées.
- Les clôtures.

##### **Dans le secteur 2N, y compris dans la bande des 100 mètres du littoral, sont admis :**

- Les aménagements légers prévus à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où ils sont conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

##### **Dans le secteur 1N, sont admis :**

- Les rénovations et les extensions modérées de constructions existantes, dans la limite de 25 % de l'emprise existantes à la date d'approbation du P.L.U.
- La réhabilitation, le changement de destination et les changements d'affectation des bâtiments.

##### **Dans le secteur Nh, sont admis :**

- Les constructions individuelles à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les extensions et les constructions annexes,
- La réhabilitation, le changement de destination et les changements d'affectation des bâtiments.

### **Dans le secteur Nc, sont admis :**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toutes les installations et constructions qui y sont liées.

### **Dans le secteur Nt, sont admis :**

- Les terrains de camping et de caravanning existants,
- Les installations et constructions liées aux campings et loisirs.

## **ARTICLE N 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

### **1 – Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **2 – Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

## **ARTICLE N 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées domestiques**

Le système d'assainissement non collectif est obligatoire et doit répondre aux conditions suivantes :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires,
- il est en adéquation avec la nature du sol.

## b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

## c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

Les traitements alternatifs des eaux pluviales doivent être privilégiés.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

## **2 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain.

## **ARTICLE N 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

En l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome dans de bonnes conditions.

## **ARTICLE N 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### Dispositions générales :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 15 mètres de la limite d'emprise des RD.
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

### **Dans les secteurs Nh et 1N :**

Les façades des constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres,
- soit à l'alignement du fait des constructions voisines.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'axe des cours d'eau.

### **ARTICLE N 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de reconstruction après un sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

### **Dans le secteur Nh et 1N :**

**En front à rue**, à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise ou des reculs minimums imposés à l'article 6 :

- Les constructions doivent être édifiées obligatoirement sur l'une des deux limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade inférieure ou égale à 8 mètres.
- Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade supérieure à 8 mètres.

Pour les constructions qui ne sont pas édifiées le long des limites séparatives, une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres, par rapport aux limites, est obligatoire.

**Au-delà de la bande des 20 mètres**, d'une manière générale, les constructions doivent être implantées avec une marge d'isolement de 3 mètres au minimum par rapport aux limites séparatives.

Les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur en bon état, déjà contigu à la limite séparative.
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de la limite séparative.
- Lorsqu'il s'agit de constructions de hauteur sensiblement équivalente réalisées simultanément sur des terrains voisins.

## **ARTICLE N 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **ARTICLE N 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménageables).

### **Dans le secteur Nc :**

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 12 mètres au faîtage, par rapport au terrain naturel avant travaux.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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 ; dans ce cas il respectera les dispositions prévues au paragraphe 1,
- soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale ; dans ce cas, il devra respecter les dispositions prévues au paragraphe 2 ;

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.

### **1 – Projets architecturaux d'inspiration contemporaine**

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de constructions faisant preuve d'une conception, originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Il est rappelé à toutes fins utiles que le concepteur dispose à cet effet des possibilités offertes par l'article R.421-2 du code de l'urbanisme, dit « volet paysager du permis de construire ». Les pièces concernées (photographies, montage graphique, notice d'insertion, etc...) permettront justement d'apprécier la qualité du projet, que ce soit au niveau de son adaptation au terrain, de sa volumétrie, du choix des matériaux ou de coloris, ou encore du traitement des abords.

Ces projets devront présenter des caractéristiques conformes aux recommandations suivantes :

### Clôtures

Les clôtures devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même.

## **2 – Projets de construction d'inspiration traditionnelle**

Est dit d'inspiration traditionnelle, tout projet ne relevant pas du cas précédent et justifiant de sa compatibilité avec les caractéristiques dominantes de l'architecture traditionnelle locale exposées dans le rapport de présentation du P.L.U.

Les projets de réhabilitation d'une construction d'inspiration traditionnelle devront être réalisés dans le cadre de la qualité architecturale du bâtiment existant et être conformes aux dispositions du présent paragraphe.

En application de ces principes caractéristiques et précisions, le projet devra strictement respecter les dispositions suivantes :

### **Pour les habitations :**

#### Adaptation au terrain

La construction devra être adaptée à l'assiette du terrain. En tout état de cause, il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 80 cm, mesurés entre tout point à la périphérie du bâtiment et le terrain naturel avant travaux faisant l'objet de la demande.

#### Volumétrie générale

Toiture : les toitures devront être composées de deux versants symétriques sur faîtage principal parallèle à la rue dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.

Les toitures terrasses seront autorisées si le projet se situe dans un environnement particulier.

#### Ouvertures

Châssis de toiture : ils seront positionnés à la verticale des ouvertures du niveau inférieur le cas échéant, leur proportion sera nettement verticale (H supérieure à l) et leur dimension en rapport avec celle du versant de toiture sur lequel ils seront situés.

Fenêtres dans les murs : elles seront de proportion nettement verticale (H supérieur à l). Les vitrines et les bow-windows pourront être autorisés.

#### Ouvrages en saillie

Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

## Matériaux apparents et couleurs

Toitures : le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.

Elévations : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

## Clôtures

Les clôtures devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même.

## **Pour les bâtiments techniques ou commerciaux :**

### Adaptation au terrain

En tout point de la périphérie de la construction, la différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point, ne devra pas excéder 80 cm.

### Volumétrie générale

Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.

Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments.

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

## Clôtures

Les clôtures devront assurer la continuité du bâti sur rue en harmonie avec les clôtures avoisinantes ou la construction elle-même.

## **3 – Interventions à partir de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes**

### Extensions de bâtiments existants et constructions de bâtiments annexes

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie de forme et de matériaux avec les bâtiments existants ou principaux, qu'elles soient séparées ou non de ces bâtiments.

Leurs caractéristiques devront être conformes aux prescriptions du paragraphe 2 dans le cas d'un projet d'inspiration traditionnelle.

Pour les volumes de faible dimension (30 % du volume principal), une pente de toiture unique de 30° à 40° sera autorisée. Les prescriptions précédentes ne s'appliquent pas aux vérandas qui devront s'intégrer parfaitement à la construction.

## Réhabilitation

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et devront être conformes aux prescriptions du paragraphe 2 dans le cas d'une construction d'inspiration traditionnelle.

### **ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

### **ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de parking.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences régionales.

### **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.