

Direction Départementale
de l'Équipement

G.E.P. de la Manche

SOUS-PRÉFECTURE
REÇU LE
18 JUIL 1985
DE CHERBOURG

REGLEMENT DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
DE LA COMMUNE DE TOCQUEVILLE



P.O.S. modifié approuvé
par délibération du
Conseil Municipal
du **20 AVR. 1984**

S O M M A I R E

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 : Champ d'application territorial du plan
- Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 : Division du territoire en zones
- Article 4 : Adaptations

TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- Chapitre II : Dispositions applicables aux zones II NA
- Chapitre IV : Dispositions applicables aux zones NB
- Chapitre V : Dispositions applicables aux zones NC
- Chapitre VII: Dispositions applicables aux zones II ND

ANNEXE I : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi en application des articles R. 123-15 à R. 123-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire suivant : commune de TOCQUEVILLE.

ARTICLE 2

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-2 à R. 111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3, R. 111-3.2, R. 111-14, R. 111-14.2, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables.
- 2 - Les articles L. 421-4 et L. 421-5 restent applicables notwithstanding les dispositions de ce Plan d'Occupation des Sols, ainsi que l'article L. 111-10.
- 3 - S'ajoutent aux règles du Plan d'Occupation des Sols les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publique.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones naturelles.

- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont des zones non équipées.

Elles comprennent :

Les zones naturelles d'urbanisation future :

La zone II NA : zone d'habitation future urbanisable par anticipation.

Les zones rurales ordinaires :

La zone NB : zone de construction en milieu rural avec un secteur NBa dense.

Les zones de protection :

La zone NC : zone de protection de l'économie agricole

La zone II ND : zone de maintien à l'état naturel des lieux.

Le plan indique par ailleurs :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130.1 à L. 130.6 et R. 130.1 à R. 130.16.

ARTICLE 4

ADAPTATIONS

- 1 - Conformément à l'article L.123,1 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme : "Les règles et servitudes définies par un plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes". En conséquence, les adaptations mineures ci-dessus visées feront l'objet d'un avis du Maire.

- 2 - Pour les constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent règlement s'avèreraient inadaptées, (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, stations d'épuration, cabines téléphoniques, etc...) l'autorisation de construire pourra être délivrée nonobstant les règles du présent règlement.
Il en est de même pour les modes d'occupation du sol indispensables aux services responsables de la gestion du domaine public maritime (phares, balises, logement de gardiens etc...).

- 3 - Pour les édifices vétustes ou détruits par sinistre, l'autorisation de restaurer pourra être accordée en non conformité de tout ou partie des articles 5 à 13 du règlement de chaque zone si les conditions suivantes sont simultanément remplies :
 - l'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (par exemple : les murs porteurs doivent être debout, tout ou partie de la toiture subsister ...)
 - le projet de restauration doit respecter l'architecture initiale
 - il doit également respecter les obligations imposées par les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES II NA

Les zones II NA sont des zones non équipées réservées à l'urbanisation future.

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

Toutefois, des opérations d'ensemble concertées à vocation d'habitation pourront être autorisées sous certaines conditions.

Sont interdits tous types d'occupation ou d'utilisation des sols autres que leur utilisation agricole existante.

Nonobstant les dispositions de l'article précédent sont autorisés sous conditions :

- Des opérations d'ensemble concertées à vocation d'habitat. à condition que :

• l'opération concerne la totalité de la zone.

• le constructeur réalise tous les équipements nécessaires à la desserte interne de l'opération et participe aux équipements extérieurs sous forme d'une convention passée avec la collectivité.

- Les établissements classés pour la protection de l'environnement s'ils constituent l'accompagnement indispensable à ces zones d'habitation (chaufferies, stockages de fuel...)

- La construction de bâtiments publics s'ils ont fait l'objet d'une inscription en emplacement réservé au Plan.

- L'aménagement des bâtiments existants, et l'extension des bâtiments d'exploitation agricole à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone auquel cas ils devront être réalisés à titre précaire.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Toutefois, lorsque l'application de cette règle est de nature à apporter des dommages à l'environnement, une largeur inférieure pourra être autorisée, sous réserve de l'application des dispositions de l'arrêté du 10 Septembre 1970 relatif aux moyens de lutte contre l'incendie.

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

Les voies nouvelles, publiques ou privées, devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 30 logements ou 3000 m² de surface de plancher hors oeuvre nette. Elles seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

1 - Alimentation en eau potable

L'opération devra comporter un réseau interne complet de distribution d'eau potable auquel devront se brancher obligatoirement les constructions.

2 - Assainissement

L'opération devra comporter un réseau interne complet d'assainissement auquel devront se brancher obligatoirement les constructions.

Le traitement des eaux usées par une station d'épuration collecteur pourra être exigé.

3 - Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone à l'intérieur des lotissements ou des groupes d'habitation devront dans la mesure du possible être réalisés en galeries enterrées et les antennes de réception être d'utilisation collective.

ARTICLE II NA 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

II NA 5

Néant

ARTICLE II NA 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

II NA 6

Les constructions devront être implantées à 5 m au moins de l'alignement des voies publiques préexistantes et à 9 m de l'axe.

Aucune marge de reculement n'est imposée sur les voies de desserte intérieure à l'opération.

ARTICLE II NA 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

II NA 7

Néant.

ARTICLE II NA 8

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

II NA 8

Néant.

ARTICLE II NA 9

EMPRISE AU SOL

II NA 9

Néant.

La hauteur des constructions, ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit et 11 mètres du faîtage, cette hauteur étant mesurée par rapport au point le plus bas des constructions à partir du sol existant avant travaux.

Au dessus de ces limites seuls pourront être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, garde corps etc...

A - ASPECT DES BATIMENTS

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescription spéciales si les constructions par leur dimension ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine très marquée et de qualité les bâtiments à édifier devront respecter les principes édictés à l'annexe I du présent règlement.

B - CLOTURES

Les clôtures devront respecter les principes édictés à l'annexe I du présent règlement.

STATIONNEMENT DES VEHICULESARTICLE II NA 12

1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées et notamment :

- pour les habitations, le nombre de places de stationnement sera proportionnel à la surface hors-oeuvre des planchers. On prendra pour base une place pour 60 m² de plancher.

- pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à 60% de la surface de planchers hors oeuvre nette de l'établissement.

- pour les entreprises artisanales ou industrielles, il doit être aménagé une place de stationnement pour 60 m² de surface hors oeuvre nette de la construction, avec un minimum de une place pour deux emplois. Toutefois le nombre de ces places peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m² si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

- pour les hôtels et les restaurants, il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

- pour les bureaux, il doit être aménagé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de planchers hors-oeuvre de l'immeuble.

- pour les établissements hospitaliers et les cliniques il doit être prévu une place de stationnement pour deux lits.

- pour les établissements d'enseignement il doit être prévu une place de stationnement par classe du 1er degré, deux places de stationnement par classe du 2ème degré.

2 - En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

3 - De plus si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations il peut être tenu quitte suivant les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et fixées par les articles R. 332-17 à R. 332-23 de ce même code.

1 - Espaces boisés classés

Néant

2 - Obligation de planter

Sur les terrains d'une superficie supérieure à 5000 m² faisant l'objet d'une opération de lotissements ou de groupements d'habitation, 10 % au moins de cette superficie devront être plantés et aménagés en espaces verts accessibles depuis le domaine public.

Si les terrains ont une superficie supérieure à 1 hectare ces espaces devront être réalisés d'un seul tenant.

D'une manière générale les plantations d'alignement et les baies plantées existantes devront être maintenues et intégrées à la composition urbaine des opérations de construction.

Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre équivalent.

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres.

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) applicable à la zone II NA est égal à 0,35 du terrain concerné par l'opération, y compris l'emprise des voies intérieures de desserte, à créer dans le cadre de l'opération.

Le C.O.S. sera appliqué à l'ensemble

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments publics scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements publics d'infrastructure.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé en cas de reconstruction sur place et sans changement d'affectation après sinistre lorsque l'application du C.O.S. ne permet pas d'édifier la superficie initialement bâtie.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NB

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone NB est une zone naturelle généralement peu équipée sans contrainte particulière, appelée à conserver un caractère rural.

Elle concerne l'extension de certains hameaux et villages ruraux ainsi que certains écarts diffus existants. Les secteurs NBa concernent plus précisément leur partie agglomérée qu'il convient de sauvegarder et de conforter.

- 1 - Les lotissements, au sens de l'article R. 315-1 du Code de l'Urbanisme ou toute forme juridique de division de terrain qui viendrait à s'y substituer, ainsi que les groupes d'habitation qui auraient pour effet de provoquer un morcellement ultérieur du terrain constituant un ensemble immobilier.
- 2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf celles qui sont le complément naturel des zones d'habitation.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration susceptibles d'apporter une gêne au voisinage.
- 4 - Les divers modes d'utilisation du sol suivants :
 - I - Toutes installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage, et constituées :
 - soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
 - soit par des abris en quelque matériau que ce soit, dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 mètres carrés au moins et que leur hauteur atteint 1,50 mètre.
 - II - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 mètres carrés et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.
- 5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 6 - Les commerces de plus de 500 m² de surface de vente et les bureaux.
- 7 - **Le stationnement des caravanes et l'implantation des maisons mobiles en dehors des terrains aménagés à cet effet.**

Nonobstant les dispositions de l'article NB1 sont autorisés :

- l'aménagement ou l'extension des établissements classés existants sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances.
- Les dépôts d'hydrocarbure à condition qu'ils soient liés à des installations de distribution de carburant au détail.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Toutefois, lorsque l'application de cette règle est de nature à apporter des dommages à l'environnement, une largeur inférieure pourra être autorisée, sous réserve de l'application des dispositions de l'arrêté du 10 Septembre 1970 relatif aux moyens de lutte contre l'incendie.

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

Les voies nouvelles, publiques ou privées, devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 30 logements ou 3000 m² de plancher. Elles seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

1°) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert normalement une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

2°) Assainissement

a) Eaux usées. Le branchement sur le réseau d'assainissement s'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé dans les conditions fixées par les réglementations sanitaires en vigueur.

b) Eaux pluviales. Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une superficie répondant aux exigences du types d'assainissement retenu pour la construction conformément aux réglementations sanitaires en vigueur.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Les constructions devront être implantées conformément aux marges de reculement éventuelles portées sur le plan.
- Si aucune indication n'est portée sur le plan, les retraits exigés par rapport aux différentes voies sont les suivants, sauf en secteur **NB a** :
 - Voies classées à grande circulation, grands itinéraires et routes assimilées : 35 m de l'axe
 - Chemins départementaux de 1^{er} et 2^{em} catégorie : 25 m de l'axe
 - Autres voies : 5 m de l'alignement et 10 m de l'axe.
- Dans le secteur **NBa** les constructions pourront être édifiées à l'alignement des voies ou à l'alignement "de fait" éventuellement constitué par les constructions avoisinantes, ou en retrait avec un minimum de 5m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETES

Si la construction ne joint pas la limite séparative elle doit en être écartée d'une distance au moins égale à 4 mètres.