

Département de la Manche

Commune de
Varouville



Plan local d'urbanisme

4. Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du 25 juin 2013

Maître d'ouvrage

***Commune de
Varouville***

*43, rue de l'Eglise,
50330 Varouville*

Représentant de l'Etat

***DDTM de la Manche
Délégation territoriale Nord***

*61, rue de l'Abbaye, BP 838,
50100 Cherbourg-Octeville*

Bureau d'études

***Cabinet Avice,
architecte-urbaniste***

*40, rue de l'Echiquier,
75010 Paris*

Dispositions générales

CHAPITRE 1

Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme, relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de **Varouville** (Manche).

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111 et suivants du code l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-1, R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative du droit de propriété restent applicables (voir dossier en annexe).

Sites archéologiques

Toute découverte fortuite, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie (13 bis, rue de Saint-Ouen, 14052 Caen cedex 04). Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par des spécialistes mandatés par le directeur des antiquités. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Les réglementations techniques

Les réglementations techniques propres à chaque type de construction se superposent aux dispositions du présent plan local d'urbanisme et notamment :

- le règlement de la construction ;
- le règlement sanitaire départemental ;
- la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation, ainsi que les réglementations propres à chaque type d'activités ;
- la législation sur les défrichements et les lotissements en zone boisée ;
- la législation sur les carrières ;
- etc.

Risques naturels :

- La commune est concernée par des risques d'inondation par débordement des cours d'eau, risques de remontée de nappes phréatiques. Les secteurs concernés et les règles à respecter peuvent être consultés sur le site web de la DREAL de Basse-Normandie

Date de référence

- Il est précisé que les constructions et installation dites « **bâtiments existants** » dans le présent règlement s'entendent « existants à la date d'approbation du PLU ».

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en :

- zones urbaines (U),
- zones à urbaniser (1AU et 2AU),
- zones agricoles (A),
- zones naturelles (N).

Sur le plan de zonage peuvent également figurer entre autres :

- les espaces boisés classés à conserver ou à créer,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts,
- les bâtiments agricoles qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet de changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole,
- les éléments de paysage à protéger,
- etc.

A chacune des zones s'appliquent les dispositions figurant au chapitre correspondant. Le caractère et la vocation de la zone sont définis en tête du chapitre. Chaque chapitre comporte un corps de règles en quatorze articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Superficie minimale des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol des constructions
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations
- Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Article 4 : Adaptations mineures

Cas général

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures des règles 3 à 13 du règlement rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Il est rappelé :

- le principe de non-cumul d'adaptations mineures à plusieurs règles ;
- le principe de non-cumul du bénéfice d'une règle particulière et d'une adaptation mineure à cette règle. Une règle particulière est une règle qui a pour effet d'assouplir le principe lorsque certaines conditions sont réunies.

Constructions à caractère exceptionnel

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, abri-bus, pylône, etc.), l'autorisation de construire pourra être délivrée nonobstant les règles du présent règlement.

Edifices vétustes, en ruine ou détruits par sinistre

Pour les édifices vétustes, en ruine, ou détruits par sinistre, l'autorisation de restaurer pourra être accordée en non conformité de tout ou partie du règlement si les conditions suivantes sont simultanément remplies :

- l'état actuel de l'édifice est tel qu'il permet facilement de comprendre quel était son aspect à l'origine (par exemple : une partie des murs porteurs sont debout, un pignon ou une partie de la toiture permettent de voir quelle était la volumétrie de la construction...) ;
- le projet de restauration respecte l'architecture initiale des volumes préexistants ;
- le projet de restauration respecte les obligations imposées par les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle.

Développement durable

Il sera éventuellement possible de déroger aux règles d'aspect extérieur (articles 11) pour permettre la mise en œuvre de dispositifs de récupération d'énergie renouvelable (panneaux solaires, vitrages de grandes dimensions, etc.) ou l'emploi de matériaux naturels et durables (bois, terre...).

Zone U

CHAPITRE 2

Dispositions applicables à la zone U

Caractéristiques générales

La zone U est réservée aux constructions destinées aux habitations, équipements publics et activités et à leurs dépendances, compte-tenu des capacités des équipements existants. La zone U est urbanisable immédiatement.

Risques d'inondations

Sur les terrains concernés par un risque d'inondation, les projets ne devront pas augmenter l'exposition des personnes et des biens à ce risque et ne pas entraver le libre écoulement des eaux.

Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées sont interdites.
- Les bâtiments à usage agricole et les entrepôts sont interdits.
- Le stationnement des caravanes de plus de trois mois par an et l'implantation de maisons mobiles sont interdits.

Article U 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Il n'est pas fixé de règle.

Article U 3 : Accès et voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article U 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement des eaux usées

- L'assainissement individuel est autorisé si les conditions techniques le permettent conformément aux normes en vigueur.
- Le dimensionnement des ouvrages d'assainissement individuel sera adapté en fonction de la qualité des sols.

Assainissement des eaux pluviales

- Les travaux conduisant à une imperméabilisation du sol doivent être compensés par un système permettant de gérer les eaux pluviales sur le terrain.

Article U 5 : Superficie minimale des terrains

- Les terrains doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction, conformément aux normes en vigueur.

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

- Les constructions pourront être édifiées soit à l'alignement des voies, soit à l'alignement de fait éventuellement constitué par les constructions avoisinantes, soit en retrait, avec un minimum de 5 mètres.
- Les extensions pourront être implantées avec un recul identique ou supérieur à celui de la construction existante.

Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

- Les constructions en limites séparatives sont autorisées.
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 3 mètres.
- Les extensions pourront être implantées avec un recul identique ou supérieur à celui de la construction existante.

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

- Il n'est pas fixé de règle.

Article U 9 : Emprise au sol des constructions

- Il n'est pas fixé de règle.

Article U 10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 8 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage, cette hauteur étant mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.
- Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, murs-pignon, etc.

Article U 11 : Aspect extérieur

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.
- Les toitures des bâtiments principaux auront deux pentes, inclinées entre 40 et 45 degrés, et l'aspect de l'ardoise, de la tuile mécanique orange, de la lauze de schiste local.
- Les panneaux photovoltaïques, profils et capotages seront de teinte sombre et intégrés dans le plan de la toiture.
- Les façades en pierre doivent rester apparentes, les façades en bois doivent présenter l'aspect grisé naturel.
- Les façades enduites doivent être d'une couleur grisée, voisine de celle de la pierre de pays.
- L'utilisation en clôture, de plaques de ciment préfabriquées, de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaing d'aggloméré, etc.) est interdit.
- Les équipements publics ne sont pas concernés par ces règles.

Article U 12 : Stationnement

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

Article U 13 : Espaces libres et plantations

- Les haies bocagères existantes doivent être maintenues sauf dans le cas de la création d'un accès.

Article U 14 : Coefficient d'occupation du sol

- Il n'est pas fixé de règle.

Zone AU

CHAPITRE 3

Dispositions applicables à la zone AU

Caractéristiques générales

Les zones AU sont des zones peu équipées destinées à l'urbanisation future.

- Les secteurs 1AU sont urbanisables immédiatement en respectant les **orientations d'aménagement et de programmation**, à vocation principale d'habitat. Les occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure sont exclues. Les règles fixées par les OAP, y compris celles de phasage et de densité devront être respectées.
- Le secteur 2AU est réservé à l'urbanisation future à long terme. Aucun bâtiment nouveau n'est autorisé, ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation par une modification du plan local d'urbanisme.

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AU et 2AU

- Les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées sont interdites.
- Les bâtiments agricoles et les entrepôts sont interdits.
- Le stationnement des caravanes de plus de trois mois par an et l'implantation de maisons mobiles sont interdits

Dans le secteur 2AU

- Aucun bâtiment nouveau n'est autorisé.

Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AU et 2AU

- Les projets compatibles avec le voisinage des zones habitées sont admis sous réserve de respecter les dispositions prévues par les **orientations d'aménagement et de programmation**.

Article AU 3 : Accès et voirie

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AU et 2AU

- Les voies à créer doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent être aménagées dans la partie finale pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et ce, dès la première viabilisation.

Article AU 4 : Desserte par les réseaux

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AU et 2AU

- Le dimensionnement des réseaux à créer permettra de desservir l'ensemble de la zone.

Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement des eaux usées

- L'assainissement individuel est autorisé si les conditions techniques le permettent conformément aux normes en vigueur.
- Le dimensionnement des ouvrages d'assainissement individuel sera adapté en fonction de la qualité des sols.

Assainissement des eaux pluviales

- Les travaux conduisant à une imperméabilisation du sol doivent être compensés par un système permettant de gérer les eaux pluviales sur le terrain.

Article AU 5 : Superficie minimale des terrains

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AU et 2AU

- Les terrains doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction, conformément aux normes en vigueur.

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

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AU et 2AU

- Les constructions pourront être édifiées soit à l'alignement des voies, soit en retrait, avec un minimum de 5 mètres.

Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AU et 2AU

- Les constructions en limites séparatives sont autorisées.
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 3 mètres.

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

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AU et 2AU

- Il n'est pas fixé de règle.

Article AU 9 : Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AU et 2AU

- Il n'est pas fixé de règle.

Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AU et 2AU

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 8 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage, cette hauteur étant mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.
- Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, murs-pignon, etc.

Article AU 11 : Aspect extérieur

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AU et 2AU

- Les constructions devront respecter les dispositions énoncées dans le document **d'orientations d'aménagement et de programmation**, notamment, l'orientation des faîtes sera perpendiculaire ou parallèle aux voies existantes ou à créer, ou aux limites parcellaires.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.
- Les toitures des bâtiments principaux auront deux pentes, inclinées entre 40 et 45 degrés, et l'aspect de l'ardoise, de la tuile mécanique orange, de la lauze de schiste local.
- Les panneaux photovoltaïques, profils et capotages seront de teinte sombre et intégrés dans le plan de la toiture.
- Les façades en pierre doivent rester apparentes, les façades en bois doivent présenter l'aspect grisé naturel.
- Les façades enduites doivent être d'une couleur grisée, voisine de celle de la pierre de pays.
- L'utilisation en clôture, de plaques de ciment préfabriquées, de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaing d'aggloméré, etc.) est interdit.

Article AU 12 : Stationnement

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AU et 2AU

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

Article AU 13 : Espaces libres et plantations

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AU et 2AU

- Les haies bocagères existantes doivent être maintenues sauf dans le cas de la création d'un accès.
- Les haies doivent être composées d'arbres et arbustes d'essence locale (par exemple : charme, noisetier, orme, prunellier, érable champêtre, troène commun...).
- En revanche, l'emploi des peupliers d'Italie et des conifères exotiques est interdit (par exemple : thuya, cyprès, leylandi).

Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AU et 2AU

- Il n'est pas fixé de règle.

Zone A

CHAPITRE 4

Dispositions applicables à la zone A

Caractéristiques générales

La zone A est une zone naturelle vouée à la protection de l'activité agricole et à l'exploitation des richesses naturelles du sol et du sous-sol. Dans cette zone les constructions, installations ou utilisations du sol autorisées doivent être liées à cette économie et à la mise en valeur de ces richesses.

Toutefois la zone A comprend quelques secteurs urbanisés mais peu équipés, sous forme de **bâti** isolé.

- Le secteur Ab comprend ces terrains, appelées à conserver un caractère rural. Seules les **annexes et extensions mesurées** du bâti existant y sont autorisées.

Risques d'inondations

- Sur les terrains concernés par un risque d'inondation, les projets ne devront pas augmenter l'exposition des personnes et des biens à ce risque et ne pas entraver le libre écoulement des eaux.

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ab :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ab :

Sous réserve de ne pas porter préjudice à l'activité agricole sont admis :

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation principale, sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires à une activité agricole et soient situées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le changements de destination des bâtiments agricoles repérées au plan de zonage est autorisé sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.

Dans le secteur Ab :

- La réhabilitation et le changement de destination des bâtiments existants sont autorisés, sous réserve d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées et de ne pas nuire à l'activité agricole en place.
- Un bâtiment annexe d'une surface au sol supérieure à 10 m² ne peut pas être réalisé à plus de 5 mètres d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

En zone inondable

- Toutes dispositions devront être prises pour limiter l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation. Les projets ne devront pas entraver l'écoulement des eaux.

Article A 3 : Accès et voirie

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ab :

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ab :

Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement des eaux usées

- L'assainissement individuel est autorisé si les conditions techniques le permettent conformément aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

- Les travaux conduisant à une imperméabilisation du sol doivent être compensés par un système permettant de gérer les eaux pluviales sur le terrain.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains

Dans le secteur Ab :

- Les terrains doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction, conformément aux normes en vigueur.

Dans le reste de la zone :

- Il n'est pas fixé de règle.

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

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ab :

- Les constructions doivent être implantées au moins à 5 mètres de l'alignement des voies.
- Cependant, peuvent être implantés sur la marge de reculement des bâtiments techniques de faible emprise tels que transformateur, abri-bus, etc.
- Les extensions pourront être implantées avec un recul identique ou supérieur à celui de la construction existante.

Dans le secteur Ab :

- Les constructions pourront être édifiées soit à l'alignement des voies, soit à l'alignement de fait éventuellement constitué par les constructions avoisinantes, soit en retrait, avec un minimum de 5 mètres.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ab :

- Les constructions en limites séparatives sont autorisées.
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 3 mètres.
- Les extensions pourront être implantées avec un recul identique ou supérieur à celui de la construction existante.

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

Dans le secteur Ab :

- Un bâtiment annexe d'une surface au sol supérieure à 10 m² ne peut pas être réalisé à plus de 5 mètres d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le reste de la zone :

- Il n'est pas fixé de règle.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Ab :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la parcelle.

Dans le reste de la zone :

- Il n'est pas fixé de règle.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ab :

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 8 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage, cette hauteur étant mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.
- Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, murs-pignon, etc.

Article A 11 : Aspect extérieur

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ab :

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, sont interdites et doivent être occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations d'essences locales.

Dans le secteur Ab :

- Les toitures des bâtiments principaux auront deux pentes, inclinées entre 40 et 45 degrés, et l'aspect de l'ardoise, de la tuile mécanique orange, de la lauze de schiste local.

- Les panneaux photovoltaïques, profils et capotages seront de teinte sombre et intégrés dans le plan de la toiture.
- Les façades en pierre doivent rester apparentes, les façades en bois doivent présenter l'aspect grisé naturel.
- Les façades enduites doivent être d'une couleur grisée, voisine de celle de la pierre de pays.
- L'utilisation en clôture, de plaques de ciment préfabriquées, de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaing d'aggloméré, etc.) est interdit.
- Les équipements publics ne sont pas concernés par ces règles.

Article A 12 : Stationnement

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ab :

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

Article A 13 : Espaces libres et plantations

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ab :

- Les haies bocagères existantes doivent être maintenues sauf dans le cas de la création d'un accès.

Eléments de paysage à préserver ou à valoriser (au titre de l'article L123-1-5, 7e du code de l'urbanisme)

- Les haies bocagères et murets existants à protéger, mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages.
- Toute demande d'arasement de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable.

Obligation de planter

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

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ab :

- Il n'est pas fixé de règle.

Zone N

CHAPITRE 5

Dispositions applicables aux zones N

Caractéristiques générales

Les zones N sont des zones de protection des sites et des paysages. Elles sont motivées par :

- la qualité de l'espace naturel (zones humides, zones boisées, lande) ;
- la préservation de continuités écologiques entre ces zones naturelles d'intérêt ;
- les risques d'inondations (fonds de vallées) ;
- la préservation d'un paysage remarquable (l'est de l'église et à l'ouest du bourg).

Toute urbanisation en est exclue. Cependant, l'activité agricole existante doit s'y poursuivre dans le respect des paysages.

- Le secteur Nb comprend des terrains déjà urbanisés mais peu équipés, sous forme de **bâti** isolé, appelées à conserver un caractère rural. Seules les **annexes et extensions mesurées** du bâti existant sont autorisées.
- Le secteur Ne concerne des terrains où les aménagements ou installations liés à des équipements publics légers, de même que la réalisation de systèmes d'assainissement pour des constructions existantes dans le bourg peuvent être autorisées.
- Le secteur Nx comprend des terrains utilisés pour la **déchetterie intercommunale**, isolée en campagne.

Risques d'inondations

- Sur les terrains concernés par un risque d'inondation, les projets ne devront pas augmenter l'exposition des personnes et des biens à ce risque et ne pas entraver le libre écoulement des eaux.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb, Ne et Nx :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

En zone inondable

- toute nouvelle construction et tout remblai sont interdits.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb, Ne et Nx :

- L'aménagement et l'extension mesurée des **bâtiments existants**, sont admis sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.

Dans le secteur Nb :

- La réhabilitation et le changement de destination des bâtiments existants est autorisé, sous réserve d'être compatible avec le voisinage des zones habitées.
- Un bâtiment annexe d'une surface au sol supérieure à 10 m² ne peut pas être réalisé à plus de 5 mètres d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Ne :

- Les équipements d'infrastructure, aire de jeux et autre équipements collectifs de plein air sont autorisés à condition que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site.
- La réalisation de systèmes d'assainissement pour des constructions existantes dans le bourg sont autorisées.

Dans le secteur Nx :

- à condition que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, les constructions et installations liées à la gestion de la salubrité publique sont autorisées.

En zone inondable

- Toutes dispositions devront être prises pour limiter l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation. Les projets ne devront pas entraver l'écoulement des eaux.
- Les nouvelles surfaces de plancher devront être situées à plus de 50 centimètres au dessus du niveau habituel du cours d'eau susceptible de déborder.

Article N 3 : Accès et voirie

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb, Ne et Nx :

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb, Ne et Nx :

Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement des eaux usées

- L'assainissement individuel est autorisé si les conditions techniques le permettent conformément aux normes en vigueur.
- Le dimensionnement des ouvrages d'assainissement individuel sera adapté en fonction de la qualité des sols.

Assainissement des eaux pluviales

- Les travaux conduisant à une imperméabilisation du sol doivent être compensés par un système permettant de gérer les eaux pluviales sur le terrain.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb, Ne et Nx :

- Les terrains doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction, conformément aux normes en vigueur.

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

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb, Ne et Nx :

- Les constructions pourront être édifiées soit à l'alignement des voies, soit à l'alignement de fait éventuellement constitué par les constructions avoisinantes, soit en retrait, avec un minimum de 5 mètres.
- Les extensions pourront être implantées avec un recul identique ou supérieur à celui de la construction existante.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb, Ne et Nx :

- Les constructions en limites séparatives sont autorisées.
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 3 mètres.
- Les extensions pourront être implantées avec un recul identique ou supérieur à celui de la construction existante.

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

Dans le secteur Nb :

- Un bâtiment annexe d'une surface au sol supérieure à 10 m² ne peut pas être réalisé à plus de 5 mètres d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le reste de la zone, y compris les secteurs Ne et Nx :

- Il n'est pas fixé de règle.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb, Ne et Nx :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la parcelle.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb, Ne et Nx :

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 8 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage, cette hauteur étant mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.
- Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, murs-pignon, etc.

Article N 11 : Aspect extérieur

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb, Ne et Nx :

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

Dans le secteur Nb :

- Les toitures des bâtiments principaux auront deux pentes, inclinées entre 40 et 45 degrés, et l'aspect de l'ardoise, de la tuile mécanique orange, de la lauze de schiste local.
- Les panneaux photovoltaïques, profils et capotages seront de teinte sombre et intégrés dans le plan de la toiture.
- Les façades en pierre doivent rester apparentes, les façades en bois doivent présenter l'aspect grisé naturel.
- Les façades enduites doivent être d'une couleur grisée, voisine de celle de la pierre de pays.
- L'utilisation en clôture, de plaques de ciment préfabriquées, de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaing d'aggloméré, etc.) est interdit.
- Les équipements publics ne sont pas concernés par ces règles.

Article N 12 : Stationnement

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb, Ne et Nx :

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

Article N 13 : Espaces libres et plantations

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb, Ne et Nx :

- Les haies bocagères existantes doivent être maintenues sauf dans le cas de la création d'un accès.
- Les haies doivent être composées d'arbres et arbustes d'essence locale (par exemple : charme, noisetier, orme, prunellier, érable champêtre, troène commun...).
- En revanche, l'emploi des peupliers d'Italie et des conifères exotiques est interdit (par exemple : thuya, cyprès, leylandi).

Eléments de paysage à préserver ou à valoriser (au titre de l'article L123-1-5, 7e du code de l'urbanisme)

- Les haies bocagères et murets existants à protéger, mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages.
- Toute demande d'arasement de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable.

Dans les espaces boisés classés :

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable,
- les demandes de défrichement sont irrecevables,
- la nature boisée des terrains doit être préservée.

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb, Ne et Nx :

- Il n'est pas fixé de règle.

* * *