

Département de la Manche
Commune de JULLOUVILLE



PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Pièce n°

4

Révision du POS valant élaboration de PLU

Prescrite le 29-06-2015

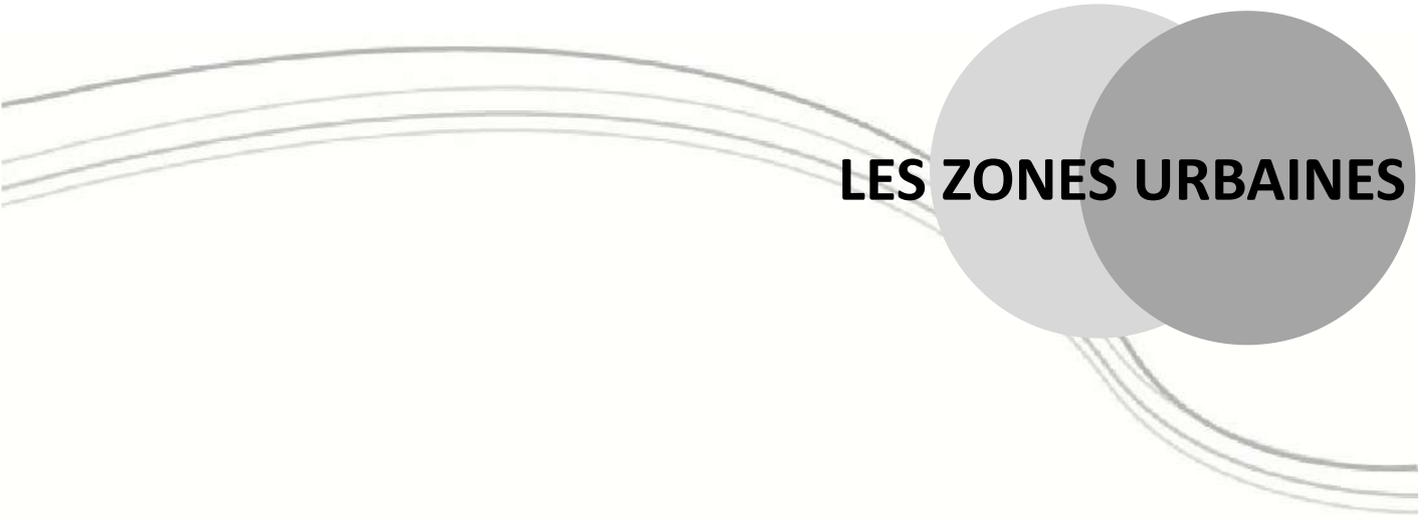
Arrêtée le 30-06-2017

Approuvée le 12-11-2020

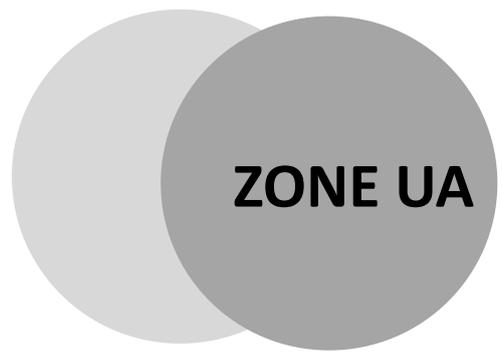


SOMMAIRE

LES ZONES URBAINES	4
ZONE UA	6
ZONE UB	28
ZONE UC	51
LES ZONES A URBANISER	75
ZONE AUav	77
LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	93
ZONE A	95
ZONE N	109
ANNEXES	127
ANNEXE 1 : Emplacements réservés	130
ANNEXE 2 : Circulaire du 20 janvier 2012 relative au DPM	149
ANNEXE 3 : Lexique	173
ANNEXE 4 : CAHIER GRAPHIQUE	183



LES ZONES URBAINES



(UA et UAv)

Extrait du rapport de présentation : description de la zone UA

« La zone U.A. est une zone urbaine dense correspondant aux centres traditionnels de l'agglomération de Jullouville et des villages de Bouillon et Saint-Michel des Loups.

Le caractère essentiel de la zone UA est sa centralité, existante ou projetée par la mise en œuvre du P.L.U. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

La zone UA est composée de deux secteurs :

- le secteur UA recouvrant le centre de l'agglomération de Jullouville ;
- le secteur UAv recouvrant les villages de Bouillon et Saint-Michel des Loups. »

ARTICLE - UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits dans l'ensemble des zones UA et UAv :

- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux mentionnés à l'article UA2.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelle que soit la durée, sur le domaine privé, sauf ceux mentionnés à l'article UA2.
- Tous travaux ayant pour effet de porter atteinte aux cours d'eau de la commune et notamment les travaux de busage, recalibrage ou curage.

2. Sont interdits en zones inondables, repérées au règlement graphique :

a) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau :

- Toute construction, plans d'eau ainsi que tous travaux ayant pour effet de supprimer ou réduire la zone d'expansion de crue ou faisant obstacle à l'écoulement naturel des eaux, sauf pour les ouvrages publics de régulation des eaux pluviales sur les secteurs concernés par la présence d'une zone inondable représentée par une trame ;

Interdictions spécifiques au risque d'inondation par submersion marine, en zone bleu foncé (située à plus d'1m en-dessous du niveau de référence) :

- Les constructions nouvelles (habitation, changement de destination)
- Les créations ou extensions d'un lotissement (habitat et activités)
- Les constructions à usage artisanal hors zone artisanale
- Les Etablissements Recevant du Public (autres : commerces, bureaux, salle des fêtes, ...)

b) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par submersion marine et remontée de nappes,

tout type d'aléa :

- Tous types d'affouillements ou exhaussement de sols, exceptés ceux mentionnés à l'article UB2 ;
- La reconstruction d'un bien sinistré par une inondation (bien sinistré à plus de 50%) ;
- Les sous-sols
- Les Etablissements Recevant du Public stratégiques et établissements difficilement évacuables (sensibles)

ARTICLE - UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Déclinaison de la loi littoral – les espaces proches du rivage (EPR) :

La zone UA (hors UAv) est entièrement comprise dans les espaces proches du rivage représenté sur le plan de zonage au titre de la loi littoral. Les unités foncières comprises dans ces espaces sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation. Ainsi, les opérations de constructions envisagées dans la zone UA (UAv non concerné) doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants.

2. Sont autorisés , sous réserve du paragraphe 1 ci-dessus, dans l'ensemble des zones UA et UAv :

- Les opérations portant sur un terrain d'une superficie n'excédant pas 1 hectare, à condition que la taille des parcelles de logements individuels ne dépasse pas 600 m² en moyenne ;
- Les opérations portant sur un terrain dont la superficie est supérieure à 1 hectare, à condition que :

la densité minimale moyenne brute soit supérieure à 15 logements par hectare de comporter minimum 15% de logements sociaux

- Les ICPE sous réserve de ne pas apporter pas de nuisances au voisinage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone ;
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...);
- Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial, sur des aires réservées à cet effet sur le domaine public ou sur les parcelles privées à usage d'activités foraines estivales existantes, repérées ci-contre ;
- Les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;



- Les annexes, à la condition que celles-ci soient d'une hauteur maximale de 5 mètres ;
- Les reconstructions à l'identique en cas de sinistre, sauf si celui-ci a pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et mis en annexes du PLU (sauf études complémentaires) ;

3. En zone inondable (pour les risques de submersion marine – excepté en zone bleu foncé - et remontées de nappes - tout type d'aléa), sont autorisés sous conditions :

- Les installations, aménagements, extensions, transformations de bâtiments existants et les constructions autorisés doivent prendre en compte les dispositions suivantes :
 - Ne pas faire obstacle à l'écoulement temporaire des eaux ;
 - Situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à minimum 0,50 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées. Si cette cote est inconnue, situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à 1 m minimum du terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions, en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle ;
 - Limiter les remblais à la stricte emprise des constructions existantes et soumettre leur réalisation à avis des services compétents.
- Les affouillements et exhaussements de sols suivants sont autorisés :
 - s'ils sont liés à la conservation, la restauration, la création, la mise en valeur des zones humides et inondables,
 - s'ils sont liés à la mise en œuvre d'équipement ou d'ouvrages de protection des biens et des personnes ou de régulation des eaux pluviales,
 - s'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (création, réhabilitation de champs d'expansion de crues),
 - s'ils concernent l'implantation d'ouvrage d'intérêt général et d'utilité publique
 - s'ils sont nécessaires à la desserte des constructions autorisées

ARTICLE - UA 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent être adaptés aux constructions et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures

ménagères.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur la servitude de passage le long du littoral et les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain jouxte deux ou plusieurs voies publiques, l'accès présentant une gêne ou un risque sur l'une des voies peut être interdit.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, revêtues et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière.

Pour les voies à créer, la largeur minimale de la chaussée est de 5 mètres et la largeur minimale de l'emprise totale est de 7 mètres.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 30 logements et, dès lors que la configuration le permet, doivent se prolonger par un cheminement piétonnier ou s'ouvrir sur un espace ouvert au public.

3. Allées piétonnes

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2 mètres minimum.

ARTICLE - UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau, en électricité et tous réseaux collectifs, dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur (voir règlement du gestionnaire).

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement et la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement (voir règlement du gestionnaire).

Eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'infiltration à la parcelle est obligatoire. La récupération provisoire de l'eau de pluie est autorisée. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie d'accès, terrasses, ...) et être calculé sur la base d'une pluie centennale.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme à la réglementation en vigueur.

3. Autres réseaux (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

ARTICLE - UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

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

1. Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées soit à l'**alignement** de l'emprise publique, **soit en retrait de 3 à 5 mètres** par rapport à l'emprise publique.

2. Dispositions particulières

Les alignements édictés à travers le plan ci-contre doivent être respectés (ce plan, copie du cadastre, n'est qu'à titre indicatif pour les limites de propriété).

Ils concernent les avenues de la Libération, du Maréchal Leclerc et du Général Eisenhower.

Des implantations autres que celles édictées dans les dispositions générales sont possibles dans les cas suivants :

- lorsqu'il existe un **alignement de fait** des constructions voisines existantes, même non mitoyennes, le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions nouvelles doivent **respecter cet alignement**. Cet alignement peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (mur formant clôture, constructions annexes) ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur (voir descriptifs des villas, maisons de maîtres, maisons de bourgs et maisons villageoises dans le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères en annexe du PLU) ayant une implantation différente ;
- lorsque les conditions de visibilité et de sécurité automobile exigent un recul par rapport à l'alignement et à l'intersection des voies ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'alignement par rapport à cette voie n'est pas obligatoire ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Cas de parcelles en drapeau : les parcelles dites « en drapeau », dont la façade à l'alignement sur la voie ou emprise publique est constituée par le seul accès à la voie ou l'emprise, ne sont pas concernées par l'alignement et le retrait d'alignement.

3. Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place, ...).

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics. Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.



ARTICLE - UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1. Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur **une ou plusieurs limites séparatives**. Dans ce cas, tout mur de façade ou mur pignon implanté sur une limite séparative doit être un mur aveugle.

Dans le cas d'un **retrait** par rapport à la limite séparative, celui-ci ne doit **pas être inférieur à 1,5 mètres**.

Dans le cas de constructions situées sur une parcelle riveraine d'un espace boisé classé (EBC), la ou les constructions doivent observer un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite séparative de l'EBC.

Dans le cas de constructions situées sur une parcelle riveraine d'un cours d'eau, la ou les constructions doivent observer un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'extrémité des berges.

2. Dispositions particulières

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation à condition de ne pas aggraver la non-conformité (voir schéma dans le cahier graphique annexé au présent document).

3. Champs d'application

Ces règles ne s'appliquent pas également pour les installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics. Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

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

1. Règles

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la **moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé ($L \geq H/2$)**, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

2. Champs d'application

Les annexes et extensions de constructions existantes dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m² ne sont pas concernées par cette règle.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics. Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - UA 9 - EMPRISE AU SOL.

En zone UA, le coefficient d'emprise au sol rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à **80%** de l'unité foncière.

L'emprise au sol des constructions peut atteindre **100%** sur les parcelles comportant des constructions à **vocation commerciale, d'entrepôt, d'industrie, d'artisanat ou d'équipement culturel.**

En zone UAv, le coefficient d'emprise au sol rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à **60%** de l'unité foncière.

ARTICLE - UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

1. Dispositions générales

Dans la zone UA, la hauteur maximale en tout point des constructions est de **15 mètres**.

Dans la zone UAv, la hauteur maximale en tout point des constructions est de **12 mètres**.

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur de 5 mètres.

2. Dispositions particulières

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximale prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs mesurées au faîtage ou à l'acrotère.

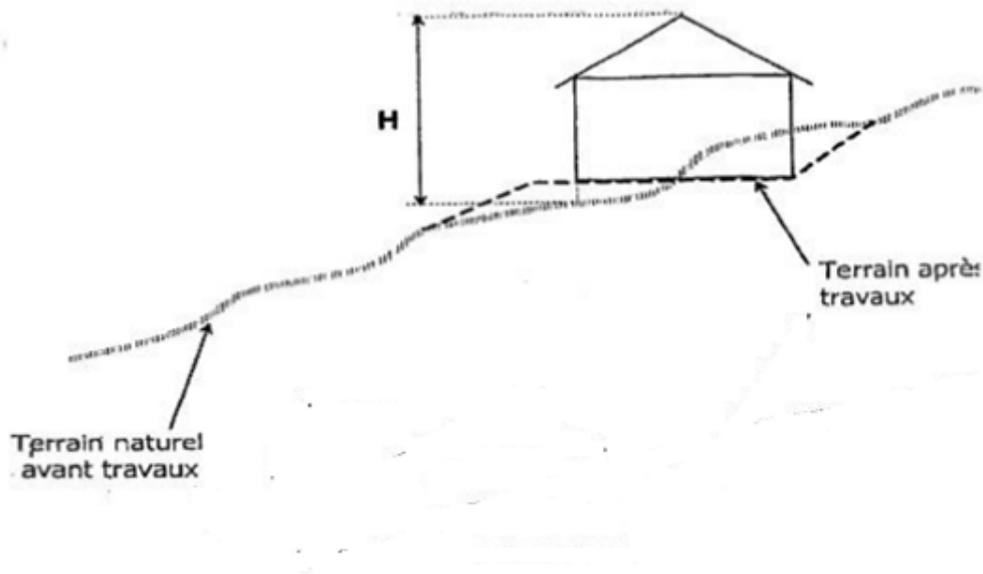
La hauteur des constructions liées au fonctionnement des services publics devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension selon une altimétrie identique, dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée et que l'opération ne porte pas atteinte à la qualité des lieux.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

3. Calcul de la hauteur

La hauteur autorisée est comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du faîtage.



ARTICLE - UA 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Principes généraux

Règles générales

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et des formes urbaines.

Dans la mesure du possible, l'orientation du bâti et des lignes de faîtage devra suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et, le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Ces règles sont applicables aux annexes.

Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées en façade des constructions. Elles doivent être implantées sur la toiture ou au sol ; elles seront de teinte identique à la toiture si elles y sont situées.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments dans la limite de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Patrimoine bâti remarquable à mettre en valeur et à protéger, identifié au plan de zonage n°1, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

▪ Edifices repérés au plan de zonage

Tous les travaux effectués sur un édifice repéré au règlement graphique et faisant l'objet d'une fiche descriptive annexée au PLU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ou du CAUE pourra être sollicité.

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées. En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements).

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte des proportions existantes (rapport "plein/vide", modénatures des façades, dispositions et dimensionnement des ouvertures, types des menuiseries, etc...). Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent.

▪ **Travaux soumis à déclaration préalable**

- Les menuiseries extérieures

En cas de remplacement, elles devront suivre le percement d'origine de la baie. Elles devront respecter la composition de la façade et ses modénatures ou décors rapportés.

- Les façades

En cas de travaux de ravalement ou de réparation, la variété de matériaux utilisée en façade sera respectée et conservée avec leur finition d'origine en respect de la plastique architecturale et du jeu des polychromies.

La restauration des enduits devra respecter l'aspect, la qualité et la finition de l'enduit d'origine.

- Toitures et couvertures

Dans le cas d'« habitations jumelles » ou en bandes, le matériau de couverture devra être identique sur les deux habitations ou l'ensemble bâti pour préserver l'unité de la composition d'origine.

▪ **Permis de démolir**

La démolition des éléments ou ensembles bâtis remarquables du patrimoine urbain ou architectural est en principe interdite ; leur restructuration, leur restauration ou leur modification doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

Toutefois, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à un permis de démolir, accordé à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre) ;
- que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

▪ **Murs de clôture**

Leur démolition est interdite sauf en cas de reconstruction à l'identique ou en cas de création d'accès piétons ou automobiles si la dimension des brèches ne dépasse pas 4 mètres de largeur.

Leur entretien ou leur construction devra être réalisé selon des techniques traditionnelles en pierres maçonnées au mortier. Les portes piétonnes ou charretières devront être de même hauteur que les piliers et être traités avec simplicité.

Dans le cas de travaux de restauration de murs de clôture, les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties de murs altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en œuvre traditionnelle.

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique d'intégration qui tient compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les annexes et extensions des constructions doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement proche. Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie et sa composition pour conserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

Les cages d'ascenseurs devront être insérées dans le volume de la construction, sauf s'il s'agit d'un élément dont la qualité architecturale est avérée. Dans le cas où l'insertion n'est techniquement pas

possible, elles devront respecter l'harmonie de la construction et des façades.

Les appareils de climatisations et VMC devront être installés sur les façades ou toitures non visibles depuis l'espace public.

Dans le cas d'installation de volets roulants électriques ou manuels, ceux-ci ne pourront être disposés en saillie et devront respecter l'architecture de la construction.

2. Prescriptions architecturales

a) Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Les matériaux, peintures et enduits extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins. Les couleurs vives et criardes sont interdites. Une unité d'aspect sera recherchée.

Toitures

▪ **Forme et pentes**

Le volume principal des constructions à usage d'habitation individuelle devra être recouvert d'une toiture à deux ou quatre pans, de 40° minimum.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural et d'une insertion paysagère exemplaires.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les volumes secondaires, les extensions et les annexes de type vérandas, abris de jardin et appentis.

▪ **Matériaux de couvertures**

Les matériaux de couverture des constructions principales à usage d'habitation doivent être en ardoise naturelle ou tout autre matériau de teinte identique à l'ardoise.

Pour les autres volumes et bâtiments, un autre matériau pourra être employé à condition d'être masqué afin de ne pas être vu depuis le domaine public. L'emploi du zinc est autorisé sur les petits volumes.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes de type vérandas, abris de jardin et appentis.

Clôtures, murs, portails

▪ **Principes généraux**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, dans le cas de la présence d'une clôture, le traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

▪ **Dispositions générales**

En limite de desserte publique ou privée, sont uniquement autorisés :

- Les soubassements minéraux d'une hauteur maximale de 80 cm, en appareillage de pierres locales (granit) ou maçonnées (et recouvertes d'un enduit), surmontés de dispositifs à claire-voie, d'une haie vive ou de ferronneries lisses. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80m. Les dispositifs formant partie pleine supérieure à 0,80 m sont interdits ;
- Les haies d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,80m. Celles-ci peuvent être doublées d'un grillage devant respecter une hauteur maximale de 1,80m ;
- L'emploi de panneaux de béton préfabriqué, brise-vue, haie artificielle, canisse est interdit.

En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètres. Sont autorisées les mêmes formes de clôtures qu'en limite d'emprise publique, ainsi que les claustras de bois non visibles depuis la voie publique.

▪ **Dispositions particulières**

Dans les secteurs concernés par un caractère inondable, les clôtures et portails ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

b) Citernes et stockage

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents.

c) Systemes d'énergie renouvelable

▪ **Capteurs solaires**

Les capteurs thermiques ou photovoltaïques seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord. A défaut de quoi ils devront être implantés sur une ou des annexes de moindre hauteur. Ils seront de couleur sombre ou se rapprochant le plus possible de celle de la toiture.

▪ **Pompes à chaleur**

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement, et ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

ARTICLE - UA 12 - STATIONNEMENT.

1. Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

2. Normes minimales de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Logements individuels : 2 places de stationnement par logement (garage compris) ;
- Logements collectifs : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher + 1 place banalisée par tranche de 600 m² de surface de plancher de construction ;
- Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement ;

Pour les constructions à usages autres que l'habitat :

Non règlementé

Autres normes :

Des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent également être prévues pour les constructions comportant plus de cinq logements et pour les bâtiments tertiaires. Au moins un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisés devra être aménagé avec une surface minimum de 5m² sauf pour les constructions existantes.

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. L'espace pourra être clos ou couvert et disposer de dispositifs permettant d'attacher les deux-roues avec un système de sécurité.

Pour les logements collectifs comprenant au moins cinq logements, ainsi que pour les bâtiments tertiaires, les installations techniques nécessaires à la recharge d'un véhicule hybride ou électrique devront être prévues conformément à l'article L111-5-2 du code de la construction.

3. Modalités d'application

Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre décimal, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre supérieur.

Lors de la réalisation de travaux modifiant la surface de plancher, le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension.

4. Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, (à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale).

Rampes d'accès aux stationnements en sous-sols

Les rampes de desserte au stationnement en sous-sols qui présentent une inclinaison supérieure à 12% en dessous de l'horizontal sont interdites, en outre celles-ci devront être en recul de plus de 5 mètres de l'emprise des voies publiques.

ARTICLE - UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1. Dispositions générales

En zone UAv :

- sur les terrains constructibles, au moins **30%** de la surface de l'unité foncière doit demeurer en **espace perméable** aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.).
- les limites des parcelles construites jouxtant les zones A et N doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essence locale.

En zones UA et UAv :

- L'usage de plantes invasives est interdit.
- Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
- Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

2. Éléments repérés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les **éléments du paysage identifiés** par des trames spécifiques sur le plan de zonage n°1 (**arbres isolés et alignements d'arbres**) sont **protégés** au titre de l'article **L151-23 du Code de l'Urbanisme**.

Ils sont identifiés et localisés sur le plan de zonage par la trame "cercles ou triangles verts". Par application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme alinéa h; doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux suivants :

"Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L151-19 ou L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique."

La modification substantielle ou la suppression définitive à courte ou moyenne échéance de l'élément doit être compensée par sa reconstitution. Les nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d'essences végétales locales et ce dans l'objectif de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé.

Seront donc soumis à déclaration préalable, les travaux suivants :

- l'arrachage ou le dérasement partiel (à partir de 10ml) ou de la totalité de l'élément identifié.
- La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de l'arbre ou alignement d'arbres concernés.

Article - UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

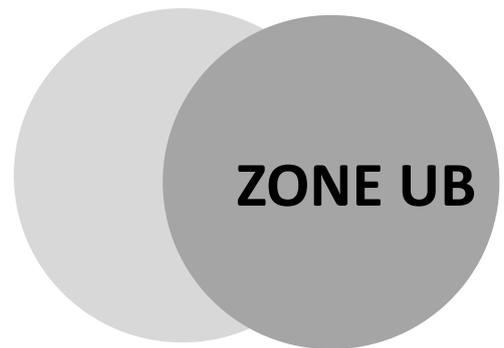
Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article - UA 15 – Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article - UA 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.



(UBa, UBb et UBm)

Extrait du rapport de présentation : description de la zone UB

« La zone UB correspond au cœur de l'agglomération de Jullouville et correspond à l'image balnéaire de la commune.

La zone UB est composée de trois secteurs :

- le secteur UBa recouvrant le secteur résidentiel historique et anciennement boisé de « Jullouville les Pins » ;
- le secteur UBb recouvrant le secteur résidentiel de bord de mer ;
- le secteur UBm recouvrant le secteur résidentiel de front de mer. »

ARTICLE - UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits dans l'ensemble des zones UBa, UBb et UBm :

- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux mentionnés à l'article UB2 ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelle que soit la durée, sur le domaine privé sauf ceux mentionnés à l'article UB2 ;
- Tous travaux ayant pour effet de porter atteinte aux cours d'eau de la commune et notamment les travaux de busage, recalibrage ou curage.

2. Sont interdits en zones inondables, repérées au règlement graphique :

a) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau :

- Toute construction, plans d'eau ainsi que tous travaux ayant pour effet de supprimer ou réduire la zone d'expansion de crue ou faisant obstacle à l'écoulement naturel des eaux, sauf pour les ouvrages publics de régulation des eaux pluviales sur les secteurs concernés par la présence d'une zone inondable représentée par une trame ;

Interdictions spécifiques au risque d'inondation par submersion marine, en zone bleu foncé (située à plus d'1m en-dessous du niveau de référence) :

- Les constructions nouvelles (habitation, changement de destination)
- Les créations ou extensions d'un lotissement (habitat et activités)
- Les constructions à usage artisanal hors zone artisanale
- Les Etablissements Recevant du Public (autres : commerces, bureaux, salle des fêtes, ...)

b) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par submersion marine et remontée de nappes, tout type d'aléa :

- Tous types d'affouillements ou exhaussement de sols, exceptés ceux mentionnés à l'article

UB2 ;

- La reconstruction d'un bien sinistré par une inondation (bien sinistré à plus de 50%) ;
- Les sous-sols
- Les Etablissements Recevant du Public stratégiques et établissements difficilement évacuables (sensibles)

3. Dans la bande des cent mètres figurant repérée au plan de zonage :

Les constructions ou installations sont interdites à l'exception :

- des constructions, installations ou routes nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau,
- de l'atterrage des canalisations et de leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques devront être souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental,
- des installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance à condition que leur localisation réponde à une nécessité technique impérative,
- à titre exceptionnel, des stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle.

ARTICLE - UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Déclinaison de la loi littoral – les espaces proches du rivage (EPR) :

La zone UB (UBa, UBb, UBm compris) est entièrement comprise dans les espaces proches du rivage représenté sur le plan de zonage au titre de la loi littoral. Les unités foncières comprises dans ces espaces sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation. Ainsi, les opérations de constructions envisagées dans la zone UB (UBa, UBb, UBm compris) doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants.

2. Sont autorisés, sous réserve du paragraphe 1 ci-dessus, dans l'ensemble des zones UBa, UBb et UBm :

- Les opérations portant sur un terrain d'une superficie n'excédant pas 1 hectare, à condition que la taille des parcelles de logements individuels ne dépasse pas 600 m² en moyenne ;
- Les opérations portant sur un terrain dont la superficie est supérieure à 1 hectare, à condition que :

la densité minimale moyenne brute soit supérieure à 15 logements par hectare de comporter minimum 15% de logements sociaux

- Les ICPE sous réserve de ne pas apporter de nuisances au voisinage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services

publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

- Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial, sur des aires réservées à cet effet sur le domaine public.
- Les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les annexes, à la condition que celles-ci soient d'une hauteur maximale de 5 mètres ;
- Les reconstructions à l'identique en cas de sinistre, sauf si celui-ci a pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et mis en annexes du PLU (sauf études complémentaires) ;

3. En zone inondable (pour les risques de submersion marine – excepté en zone bleu foncé - et remontées de nappes - tout type d'aléa), sont autorisés sous conditions :

- Les installations, aménagements, extensions, transformations de bâtiments existants et les constructions autorisés doivent prendre en compte les dispositions suivantes :
 - Ne pas faire obstacle à l'écoulement temporaire des eaux ;
 - Situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à minimum 0,50 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées. Si cette cote est inconnue, situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à 1 m minimum du terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions, en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle ;
 - Limiter les remblais à la stricte emprise des constructions existantes et soumettre leur réalisation à avis des services compétents.
- Les affouillements et exhaussements de sols suivants sont autorisés :
 - s'ils sont liés à la conservation, la restauration, la création, la mise en valeur des zones humides et inondables,
 - s'ils sont liés à la mise en œuvre d'équipement ou d'ouvrages de protection des biens et des personnes ou de régulation des eaux pluviales,
 - s'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (création, réhabilitation de champs d'expansion de crues),
 - s'ils concernent l'implantation d'ouvrage d'intérêt général et d'utilité publique
 - s'ils sont nécessaires à la desserte des constructions autorisées.

ARTICLE - UB 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent être adaptés aux constructions et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur la servitude de passage le long du littoral et les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain jouxte deux ou plusieurs voies publiques, l'accès présentant une gêne ou un risque sur l'une des voies peut être interdit.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, revêtues et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière.

Pour les voies à créer, la largeur minimale de la chaussée est de 5 mètres et la largeur minimale de l'emprise totale est de 7 mètres.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 30 logements et, dès lors que la configuration le permet, doivent se prolonger par un cheminement piétonnier ou s'ouvrir sur un espace ouvert au public.

3. Allées piétonnes

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2 mètres minimum.

ARTICLE - UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau, en électricité et tous réseaux collectifs, dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination

et des besoins des constructions existantes ou projetées.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur (voir règlement du gestionnaire).

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement et la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement (voir règlement du gestionnaire).

Eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'infiltration à la parcelle est obligatoire. La récupération provisoire de l'eau de pluie est autorisée. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie d'accès, terrasses, ...) et être calculé sur la base d'une pluie centennale.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme à la réglementation en vigueur.

3. Autres réseaux (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre

optique et autres réseaux de communication électronique.

ARTICLE - UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

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

1. Dispositions générales

En zone UBa et UBb, les constructions doivent être édifiées **en retrait minimum de 3 mètres** par rapport à l'emprise publique ou alignement de fait.

En zone UBm, les constructions doivent être édifiées en **alignement de fait des constructions** ou **retrait de minimum 10 mètres** par rapport à la limite du domaine public, côté mer.

2. Dispositions particulières

Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- lorsqu'il existe un **alignement de fait** des constructions voisines existantes, même non mitoyennes, le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions nouvelles doivent **respecter cet alignement**. Cet alignement peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (mur formant clôture pleine, constructions annexes) ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur (voir descriptifs des villas, maisons de maîtres, maisons de bourgs et maisons villageoises dans le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères en annexe du PLU) ayant une implantation différente ;
- lorsque les conditions de visibilité et de sécurité automobile exigent un recul par rapport à l'alignement et à l'intersection de voies ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'alignement par rapport à cette voie n'est pas obligatoire ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Cas de parcelles en drapeau : les parcelles dites « en drapeau », dont la façade à l'alignement sur la voie ou emprise publique est constituée par le seul accès à la voie ou l'emprise, ne sont pas concernées par l'alignement et le retrait d'alignement.

3. Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place, ...).

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics. Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1. Dispositions générales

En zones UBa et UBb, les constructions peuvent être implantées sur **une ou plusieurs limites séparatives**. Dans ce cas, tout mur de façade ou mur pignon implanté sur une limite séparative doit être un mur aveugle.

Dans le cas d'un **retrait** par rapport à la limite séparative, celui-ci ne doit **pas être inférieur à 3 mètres**.

En zone UBm, les constructions doivent être implantées en **retrait de 3 mètres minimum** par rapport à la limite séparative.

Dans le cas de **parcelles inférieures à 15 mètres de large**, les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative. Dans ce cas, tout mur de façade ou mur pignon implanté sur une limite séparative doit être un mur aveugle.

Dans le cas de constructions situées sur une parcelle riveraine d'un cours d'eau, la ou les constructions doivent observer un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'emprise de la servitude.

2. Dispositions particulières

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation à condition de ne pas aggraver la non-conformité (voir schéma dans le cahier graphique annexé au présent document).

3. Champs d'application

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages liés au fonctionnement des services publics.

Ces règles ne s'appliquent pas également pour les installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics. Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

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

1. Règles

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Champs d'application

Les annexes et extensions de constructions existantes dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m² ne sont pas concernées par cette règle.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics. Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - UB 9 - EMPRISE AU SOL.

1. Règles

En zone **UBa**, le coefficient maximum d'emprise au sol, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à **40%** de l'unité foncière.

En zone **UBb**, le coefficient maximum d'emprise au sol, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à **50%** de l'unité foncière.

En zone **UBm**, le coefficient maximum d'emprise au sol, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à **25%** de l'unité foncière.

2. Champs d'application

Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

ARTICLE - UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

1. Dispositions générales

Dans les zones **UBa** et **UBb**, la hauteur maximale en tout point des constructions est de **12 mètres**.

Dans la zone UBm, la hauteur maximale en tout point des constructions est de **9 mètres**.

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur de 5 mètres.

2. Dispositions particulières

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximale prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs mesurées au faîtage ou à l'acrotère.

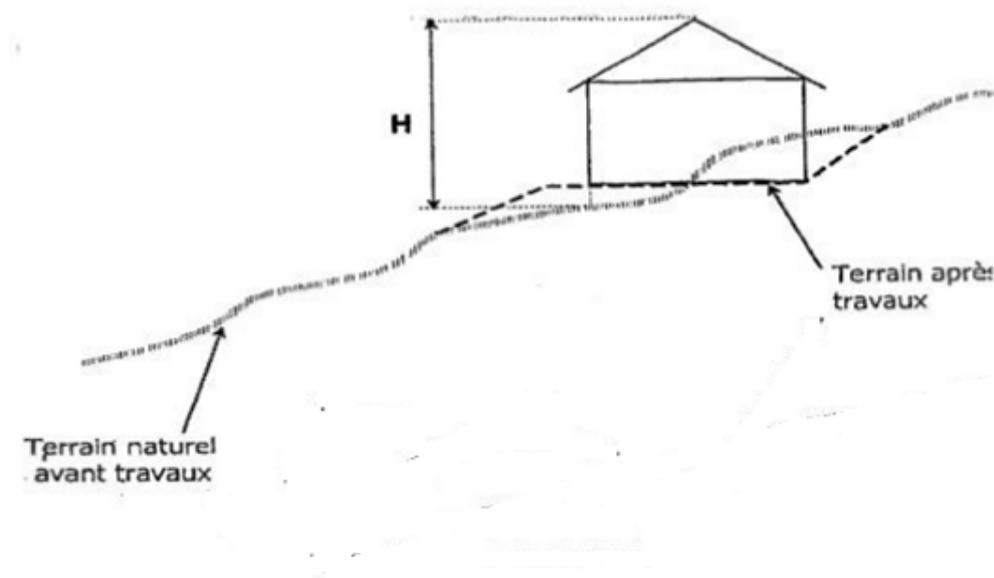
La hauteur des constructions liées au fonctionnement des services publics devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension selon une altimétrie identique, dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée et que l'opération ne porte pas atteinte à la qualité des lieux.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

3. Calcul de la hauteur

La hauteur autorisée est comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du faîtage.



ARTICLE - UB 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Principes généraux

Règles générales

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et des formes urbaines.

Dans la mesure du possible, l'orientation du bâti et des lignes de faîtage devra suivre les lignes de

composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et, le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Ces règles sont applicables aux annexes.

Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées en façade des constructions. Elles doivent être implantées sur la toiture ou au sol ; elles seront de teinte identique à la toiture si elles y sont situées.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments dans la limite de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Patrimoine bâti remarquable à mettre en valeur et à protéger, identifié au plan de zonage n°1, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

▪ **Edifices repérés au plan de zonage**

Tous les travaux effectués sur un édifice repéré au règlement graphique et faisant l'objet d'une fiche descriptive annexée au PLU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ou du CAUE pourra être sollicité.

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées. En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements).

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte des proportions existantes (rapport "plein/vide", modénatures des façades, dispositions et dimensionnement des ouvertures, types des menuiseries, etc...). Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent.

▪ **Travaux soumis à déclaration préalable**

- Les menuiseries extérieures

En cas de remplacement, elles devront suivre le percement d'origine de la baie. Elles devront respecter la composition de la façade et ses modénatures ou décors rapportés.

- Les façades

En cas de travaux de ravalement ou de réparation, la variété de matériaux utilisée en façade sera respectée et conservée avec leur finition d'origine en respect de la plastique architecturale et du jeu des polychromies.

La restauration des enduits devra respecter l'aspect, la qualité et la finition de l'enduit d'origine.

- Toitures et couvertures

Dans le cas d'« habitations jumelles » ou en bandes, le matériau de couverture devra être identique sur les deux habitations ou l'ensemble bâti pour préserver l'unité de la composition d'origine.

▪ **Permis de démolir**

La démolition des éléments ou ensembles bâtis remarquables du patrimoine urbain ou architectural est en principe interdite ; leur restructuration, leur restauration ou leur modification doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

Toutefois, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à un permis de démolir, accordé à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre) ;
- que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

▪ **Murs de clôture**

Leur démolition est interdite sauf en cas de reconstruction à l'identique ou en cas de création d'accès piétons ou automobiles si la dimension des brèches ne dépasse pas 4 mètres de largeur.

Leur entretien ou leur construction devra être réalisé selon des techniques traditionnelles en pierres maçonnées au mortier. Les portes piétonnes ou charretières devront être de même hauteur que les piliers et être traités avec simplicité.

Dans le cas de travaux de restauration de murs de clôture, les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties de murs altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en œuvre traditionnelle.

a) Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique d'intégration qui tient compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les annexes et extensions des constructions doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement proche. Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie et sa composition pour conserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

Les cages d'ascenseurs devront être insérées dans le volume de la construction, sauf s'il s'agit d'un élément dont la qualité architecturale est avérée. Dans le cas où l'insertion n'est techniquement pas possible, elles devront respecter l'harmonie de la construction et des façades.

Les appareils de climatisations et VMC devront être installés sur les façades ou toitures non visibles depuis l'espace public.

Dans le cas d'installation de volets roulants électriques ou manuels, ceux-ci ne pourront être disposés en saillie et devront respecter l'architecture de la construction.

2. Prescriptions architecturales

a) Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Les matériaux, peintures et enduits extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins. Les couleurs vives et criardes sont interdites. Une unité d'aspect sera recherchée.

b) Toitures

▪ **Forme et pentes**

Le volume principal des constructions à usage d'habitation individuelle devra être recouvert d'une toiture à deux ou quatre pans, de 40° minimum.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural et d'une insertion paysagère exemplaires.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les volumes secondaires, les annexes de type vérandas, abris de jardin et appentis.

Dans le cas de constructions d'immeubles collectifs et constructions à usage de commerces, les toitures terrasses ou de faible pente sont autorisées.

▪ **Matériaux de couvertures**

Les matériaux de couverture doivent être en ardoise naturelle ou tout autre matériau de teinte identique à l'ardoise.

L'utilisation du zinc sur les toitures de pente inférieure à 20° sont autorisées, à condition que les teintes soient foncées ou proches de l'ardoise.

Un autre matériau pourra être employé sur les toitures de pente inférieure à 20°, à condition d'être masqué afin de ne pas être vu depuis le domaine public.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes de type vérandas et abris de jardin.

Clôtures, murs, portails

▪ Principes généraux

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, dans le cas de la présence d'une clôture, le traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

▪ Dispositions générales

En limite de desserte publique ou privée, sont uniquement autorisés :

- Les soubassements minéraux d'une hauteur maximale de 80 cm, en appareillage de pierres locales (granit) ou maçonneries (recouvertes d'un enduit), surmontés de dispositifs à claire-voie, d'une haie vive d'essence locale ou de ferronneries lisses. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80m. Les dispositifs formant partie pleine supérieure à 0,80 m sont interdits ;
- Les haies d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,80m. Celles-ci peuvent être doublées d'un grillage devant respecter une hauteur maximale de 1,80m ;
- L'emploi de panneau de béton préfabriqué, brise-vue, haie artificielle, canisse est interdit.

En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètres. Sont autorisées les mêmes formes de clôtures qu'en limite d'emprise publique, ainsi que les claustras de bois non visibles depuis la voie publique.

▪ Dispositions particulières

Dans les secteurs concernés par un caractère inondable, les clôtures et portails ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

c) Citernes et stockage

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents.

d) Systemes d'énergie renouvelable

▪ Capteurs solaires

Les capteurs thermiques ou photovoltaïques seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord. A défaut de quoi ils devront être implantés sur une ou des annexes de moindre hauteur.

Ils seront de couleur sombre ou se rapprochant le plus possible de celle de la toiture.

▪ **Pompes à chaleur**

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement, et ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

ARTICLE - UB 12 - STATIONNEMENT.

1. Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

2. Normes minimales de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Logements individuels : 2 places de stationnement par logement (garage compris) ;
- Logements collectifs : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher + 1 place banalisée par tranche de 600 m² de surface de plancher de construction ;
- Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 chambres ;
- Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement ;

Pour les constructions à usages autres que l'habitat :

Non règlementé

Autres normes :

Des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent également être prévues pour les constructions comportant plus de cinq logements et pour les bâtiments tertiaires. Au moins un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisés devra être aménagé avec une surface minimum de 5m² sauf pour les constructions existantes.

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. L'espace pourra être clos ou couvert et disposer de dispositifs permettant d'attacher les deux-roues avec un système de sécurité.

Pour les logements collectifs comprenant au moins cinq logements, ainsi que pour les bâtiments tertiaires, les installations techniques nécessaires à la recharge d'un véhicule hybride ou électrique devront être prévues conformément à l'article L111-5-2 du code de la construction.

3. Modalités d'application

Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre décimal, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre supérieur.

Lors de la réalisation de travaux modifiant la surface de plancher, le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension.

4. Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, (à condition que celui-ci ne soit

pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale).

Rampes d'accès aux stationnements en sous-sols

Les rampes de desserte au stationnement en sous-sols qui présentent une inclinaison supérieure à 12% en dessous de l'horizontal sont interdites, en outre celles-ci devront être en recul de plus de 5 mètres de l'emprise des voies publiques.

ARTICLE - UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1. Dispositions générales

En zone UBa, sur les terrains constructibles, au moins **50%** de la surface de l'unité foncière doit demeurer en **espace perméable** aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.).

En zone UBb, sur les terrains constructibles, au moins **40%** de la surface de l'unité foncière doit demeurer en **espace perméable** aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.).

En zone UBm, sur les terrains constructibles, au moins **60%** de la surface de l'unité foncière doit demeurer en **espace perméable** aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.).

En zones UBa, UBb et UBm :

- Il doit être prévu un arbre de haute tige par 100 m² de terrain nu. Ces arbres doivent être répartis et composés sur la totalité de la parcelle
- L'usage de plantes invasives est interdit.
- Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

2. Éléments repérés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les **éléments du paysage identifiés** par des trames spécifiques sur le plan de zonage n°1 (**arbres isolés et alignements d'arbres**) sont **protégés** au titre de l'article **L151-23 du Code de l'Urbanisme**.

Ils sont identifiés et localisés sur le plan de zonage par la trame "cercles ou triangles verts". Par application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme alinéa h; doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux suivants :

"Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L151-19 ou L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique."

La modification substantielle ou la suppression définitive à courte ou moyenne échéance de l'élément doit être compensée par sa reconstitution. Les nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d'essences végétales locales et ce dans l'objectif de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé.

Seront donc soumis à déclaration préalable, les travaux suivants :

- l'arrachage ou le dérasement partiel (à partir de 10ml) ou de la totalité de l'élément identifié.
- La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de l'arbre ou alignement d'arbres concernés.

Article - UB 14 - Coefficient d'occupation du sol

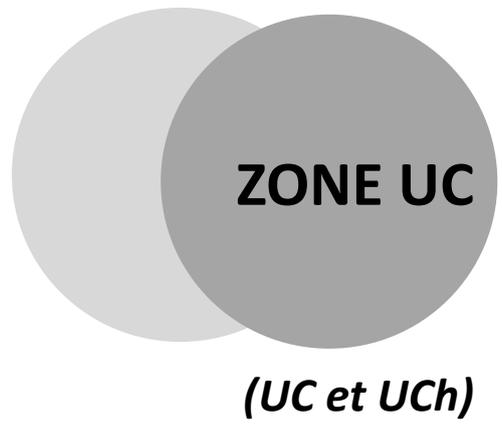
Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article - UB 15 – Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article - UB 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.



Extrait du rapport de présentation : description de la zone UC

« La zone UC est une zone urbaine comprenant l'extension de l'urbanisation de l'agglomération sous forme d'habitat pavillonnaire, de moyenne densité, et des équipements publics périphériques.

La zone UC comprend 2 secteurs UCh qui correspondent aux zones denses agglomérées, noyaux historiques de Groussey et Lézeaux-la Carrière situées sur le plateau.

Le règlement vise à préserver le caractère paysager de la zone en proposant et en conservant des typologies urbaines de petits gabarits, notamment des maisons individuelles, tout en permettant sa densification.

La zone est destinée à accueillir principalement de l'habitat et recouvre deux secteurs de développement de l'habitat encadré par des orientations d'aménagement et de programmation. »

ARTICLE - UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits dans l'ensemble des zones UC et UCh :

- Les constructions à destination d'industrie et d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux mentionnés à l'article UC2 ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelle que soit la durée, excepté ceux mentionnés à l'article UC2 ;
- Tous travaux ayant pour effet de porter atteinte aux cours d'eau de la commune et notamment les travaux de busage, recalibrage ou curage.

2. Sont interdits en zones inondables, repérées au règlement graphique :

a) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau :

- Toute construction, plans d'eau ainsi que tous travaux ayant pour effet de supprimer ou réduire la zone d'expansion de crue ou faisant obstacle à l'écoulement naturel des eaux, sauf pour les ouvrages publics de régulation des eaux pluviales sur les secteurs concernés par la présence d'une zone inondable représentée par une trame ;

Interdictions spécifiques au risque d'inondation par submersion marine, en zone bleu foncé (située à plus d'1m en-dessous du niveau de référence) :

- Les constructions nouvelles (habitation, changement de destination)
- Les créations ou extensions d'un lotissement (habitat et activités)
- Les constructions à usage artisanal hors zone artisanale
- Les Etablissements Recevant du Public (autres : commerces, bureaux, salle des fêtes, ...)

b) Interdictions spécifiques au risque d'inondation par submersion marine et remontée de nappes, tout type d'aléa :

- Tous types d'affouillements ou exhaussement de sols, exceptés ceux mentionnés à l'article UC2 ;
- La reconstruction d'un bien sinistré par une inondation (bien sinistré à plus de 50%) ;
- Les sous-sols
- Les Etablissements Recevant du Public stratégiques et établissements difficilement évacuables (sensibles)

3. Sont interdits en zones humides (repérées au plan de zonage) :

- Tous les travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la zone identifiée, notamment :
 - La création ou extension de plan d'eau (>100m²) ;
 - Tout changement de destination de la zone humide sauf s'il se rapporte à un changement de destination pour des motifs de service public ou d'intérêt collectifs ;
 - Le drainage, remblaiement ou comblement de zones humides pour des opérations liées à la conservation, restauration, création, mise en valeur, exceptés ceux mentionnés à l'article A2.

ARTICLE - UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Déclinaison de la loi littoral – les espaces proches du rivage (EPR) et principe d'extension de l'urbanisation limitée:

La zone UC (hors UCh) est entièrement comprise dans les espaces proches du rivage représenté sur le plan de zonage au titre de la loi littoral.

Les zones UCh se situent en dehors de l'agglomération et des villages existants.

Les unités foncières comprises dans ces espaces sont soumises au principe d'extension de l'urbanisation limitée de l'urbanisation. Ainsi, les opérations de constructions envisagées dans les zones UC et UCh doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants.

2. Sont autorisés, sous réserve du paragraphe 1 ci-dessus, dans l'ensemble de la zone UC et UCh :

- Les opérations portant sur un terrain d'une superficie n'excédant pas 1 hectare, à condition que la taille des parcelles de logements individuels ne dépasse pas 600 m² en moyenne ;
- Les opérations portant sur un terrain dont la superficie est supérieure à 1 hectare, à condition que :

la densité minimale moyenne brute soit supérieure à 15 logements par hectare de comporter minimum 15% de logements sociaux

- Les ICPE sous réserve de ne pas apporter de nuisances au voisinage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux,

aménagements et constructions autorisés de la zone.

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les entrepôts existants, dont la création est interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
- Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial, sur des aires réservées à cet effet sur le domaine public ou privé de la commune.
- Les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les annexes, à la condition que celles-ci soient d'une hauteur maximale de 5m au faîtage ;
- Les reconstructions à l'identique en cas de sinistre, sauf si celui-ci a pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et mis en annexes du PLU (sauf études complémentaires) ;

3. La zone UC est concernée par deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Sont donc autorisés sous conditions à l'intérieur de ces périmètres :

- Les constructions et aménagements suivants, sous réserve que :
 - l'occupation du sol s'intègre dans un schéma d'aménagement d'ensemble préalable à l'urbanisation de la zone, afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants. Ce schéma d'aménagement d'ensemble respectera les objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions spécifiques prévues dans cette même OAP ;
 - soient réalisés les équipements nécessaires à la zone, notamment la création des réseaux nécessaires, au regard des objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et des dispositions spécifiques prévues dans cette même OAP ;
 - l'opération porte sur une tranche cohérente et fonctionnelle, au regard des équipements du secteur concerné ou sur l'ensemble de partie restante à urbaniser ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés dans le secteur, qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage, ne portent pas atteinte au caractère général de la zone ou qu'ils soient nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés.

4. En zone inondable (pour les risques de submersion marine – excepté en zone bleu foncé - et remontées de nappes - tout type d'aléa), sont autorisés sous conditions :

- Les installations, aménagements, extensions, transformations de bâtiments existants et les constructions autorisés doivent prendre en compte les dispositions suivantes :
 - Ne pas faire obstacle à l'écoulement temporaire des eaux ;
 - Situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à minimum 0,50 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées. Si cette cote est inconnue, situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à 1 m minimum du terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions, en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle ;
 - Limiter les remblais à la stricte emprise des constructions existantes et soumettre leur réalisation à avis des services compétents.
- Les affouillements et exhaussements de sols suivants sont autorisés :
 - s'ils sont liés à la conservation, la restauration, la création, la mise en valeur des zones humides et inondables,
 - s'ils sont liés à la mise en œuvre d'équipement ou d'ouvrages de protection des biens et des personnes ou de régulation des eaux pluviales,
 - s'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (création, réhabilitation de champs d'expansion de crues),
 - s'ils concernent l'implantation d'ouvrage d'intérêt général et d'utilité publique
 - s'ils sont nécessaires à la desserte des constructions autorisées.

5. Risque d'effondrement de cavités :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à **un risque d'effondrement de cavités souterraines**, dont les périmètres de sécurité sont rapportés sur un plan au sein du règlement graphique. Dans ces secteurs, seules sont autorisées les extensions de constructions existantes inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement, ainsi que les annexes d'une superficie d'emprise au sol inférieure ou égale à 20m².

6. Risque de chutes de blocs :

Certains secteurs du territoire (anciennes carrières de Blot et d'Edenville) peuvent être soumis à un risque de chute de blocs (secteurs cartographiés au règlement graphique). Dans ces secteurs cartographiés, et pour tout type de prédisposition, seules sont autorisées les extensions de constructions existantes inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement, ainsi que les annexes d'une superficie d'emprise au sol inférieure ou égale à 20m².

7. En zones humides, sont autorisés sous conditions :

- Les installations et aménagements publics ou privés suivants :
 - Installation d'ouvrage nécessaire à la défense nationale, à la salubrité, à la sécurité publique ou à des équipements d'utilité publique (canalisation d'eau potable,

assainissement...),

- Aménagement d'équipement nécessaire à la découverte et à l'entretien des milieux humides (panneaux d'information, balises, chemins piétonniers ou sentiers mais non cimentés ou bitumés...), à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides. Ils doivent être en priorité aménagés sur le pourtour des zones humides.
- Affouillements et exhaussement liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur et la création de zones humides et uniquement après instruction des services instructeurs (DDTM50 pour les seuils IOTA et Maire de la commune en deçà).
- Les affouillements et exhaussements de sols suivants :
 - s'ils sont liés à la conservation, la restauration, la création, la mise en valeur des zones humides et inondables,
 - s'ils sont liés à la mise en œuvre d'équipement ou d'ouvrages de protection des biens et des personnes ou de régulation des eaux pluviales,
 - s'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (création, réhabilitation de champs d'expansion de crues),
 - s'ils concernent l'implantation d'ouvrage d'intérêt général et d'utilité publique
 - s'ils sont nécessaires à la desserte des constructions autorisées.

ARTICLE - UC 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent être adaptés aux constructions et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur la servitude de passage le long du littoral et les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain jouxte deux ou plusieurs voies publiques, l'accès présentant une gêne ou un risque sur l'une des voies peut être interdit.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, revêtues et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière.

Pour les voies à créer, la largeur minimale de la chaussée est de 5 mètres et la largeur minimale de l'emprise totale est de 7 mètres.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 30 logements et, dès lors que la configuration le permet, doivent se prolonger par un cheminement piétonnier ou s'ouvrir sur un espace ouvert au public.

3. Allées piétonnes

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2 mètres minimum.

ARTICLE - UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau, en électricité et tous réseaux collectifs, dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur (voir règlement du gestionnaire).

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement et la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement (voir règlement du gestionnaire).

Eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'infiltration à la parcelle est obligatoire. La récupération provisoire de l'eau de pluie est autorisée. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie d'accès, terrasses, ...) et être calculé sur la base d'une pluie centennale.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme à la réglementation en vigueur.

3. Autres réseaux (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

ARTICLE - UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

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

1. Dispositions générales

En zone UC, les constructions doivent être édifiées **en retrait de minimum 3 mètres** par rapport à l'emprise publique.

En zone UCh, les constructions peuvent être édifiées **à l'alignement** ou en **retrait de minimum 3 mètres** par rapport à l'emprise publique.

2. Dispositions particulières

Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- lorsqu'il existe un **alignement de fait** des constructions voisines existantes, même non mitoyennes, le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions nouvelles doivent **respecter cet alignement**. Cet alignement peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (mur formant clôture pleine, constructions annexes) ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur (voir descriptifs des villas, maisons de maîtres, maisons de bourgs et maisons villageoises dans le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères en annexe du PLU) ayant une implantation différente ;
- lorsque les conditions de visibilité et de sécurité automobile exigent un recul par rapport à l'alignement ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'alignement par rapport à cette voie n'est pas obligatoire ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Cas de parcelles en drapeau : les parcelles dites « en drapeau », dont la façade à l'alignement sur la voie ou emprise publique est constituée par le seul accès à la voie ou l'emprise, ne sont pas concernées

par l'alignement et le retrait d'alignement.

3. Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place, ...).

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics. Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1. Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur **une ou plusieurs limites séparatives**. Dans ce cas, tout mur de façade ou mur pignon implanté sur une limite séparative doit être un mur aveugle.

Dans le cas d'un **retrait** par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à la **moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres**.

Dans le cas de constructions situées sur une parcelle riveraine d'un espace boisé classé (EBC), la ou les constructions doivent observer un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite séparative de l'EBC.

Dans le cas de constructions situées sur une parcelle riveraine d'un cours d'eau, la ou les constructions doivent observer un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'extrémité des berges.

2. Dispositions particulières

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation à condition de ne pas aggraver la non-conformité (voir schéma dans le cahier graphique annexé au présent document).

3. Champs d'application

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages liés au fonctionnement des services publics.

Ces règles ne s'appliquent pas également pour les installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics. Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

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

1. Règles

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la **moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres**.

2. Champs d'application

Les annexes et extensions de constructions existantes dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m² ne sont pas concernées par cette règle.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc...). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - UC 9 - EMPRISE AU SOL.

1. Règles

En zone UC, le coefficient maximum d'emprise au sol, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à **45%** de l'unité foncière.

En zone UCh, le coefficient maximum d'emprise au sol, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à **60%** de l'unité foncière.

2. Champs d'application

Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

ARTICLE - UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

1. Dispositions générales

La hauteur maximale en tout point des constructions est de **9 mètres**.

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur de 5 mètres.

2. Dispositions particulières

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximale prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs mesurées au faîtage ou à l'acrotère.

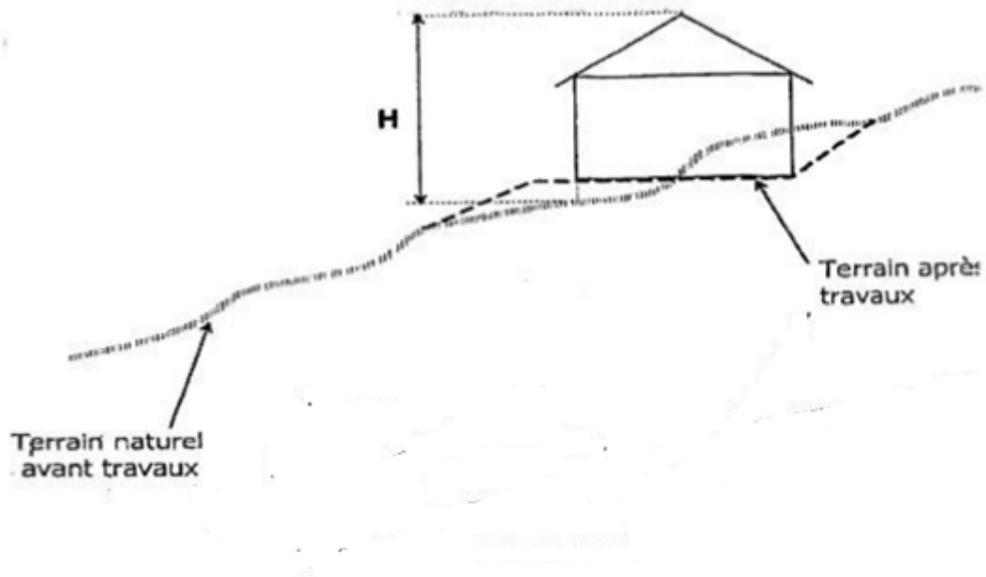
La hauteur des constructions liées au fonctionnement des services publics devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension selon une altimétrie identique, dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée et que l'opération ne porte pas atteinte à la qualité des lieux.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

3. Calcul de la hauteur

La hauteur autorisée est comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du faîtage.



ARTICLE - UC 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Principes généraux

Règles générales

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et des formes urbaines.

Dans la mesure du possible, l'orientation du bâti et des lignes de faîtage devra suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et, le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Ces règles sont applicables aux annexes.

Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées en façade des constructions. Elles doivent être implantées sur la toiture ou au sol ; elles seront de teinte identique à la toiture si elles y sont situées.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments dans la limite de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Patrimoine bâti remarquable à mettre en valeur et à protéger, identifié au plan de zonage n°1, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

▪ Edifices repérés au plan de zonage

Tous les travaux effectués sur un édifice repéré au règlement graphique et faisant l'objet d'une fiche descriptive annexée au PLU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ou du CAUE pourra être sollicité.

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées. En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements).

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte des proportions existantes (rapport "plein/vide", modénatures des façades, dispositions et dimensionnement des ouvertures, types des menuiseries, etc...). Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent.

▪ **Travaux soumis à déclaration préalable**

- Les menuiseries extérieures

En cas de remplacement, elles devront suivre le percement d'origine de la baie. Elles devront respecter la composition de la façade et ses modénatures ou décors rapportés.

- Les façades

En cas de travaux de ravalement ou de réparation, la variété de matériaux utilisée en façade sera respectée et conservée avec leur finition d'origine en respect de la plastique architecturale et du jeu des polychromies.

La restauration des enduits devra respecter l'aspect, la qualité et la finition de l'enduit d'origine.

○ Toitures et couvertures

Dans le cas d'« habitations jumelles » ou en bandes, le matériau de couverture devra être identique sur les deux habitations ou l'ensemble bâti pour préserver l'unité de la composition d'origine.

▪ **Permis de démolir**

La démolition des éléments ou ensembles bâtis remarquables du patrimoine urbain ou architectural est en principe interdite ; leur restructuration, leur restauration ou leur modification doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

Toutefois, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à un permis de démolir, accordé à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre) ;
- que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

▪ **Murs de clôture**

Leur démolition est interdite sauf en cas de reconstruction à l'identique ou en cas de création d'accès piétons ou automobiles si la dimension des brèches ne dépasse pas 4 mètres de largeur.

Leur entretien ou leur construction devra être réalisé selon des techniques traditionnelles en pierres maçonnées au mortier. Les portes piétonnes ou charretières devront être de même hauteur que les piliers et être traités avec simplicité.

Dans le cas de travaux de restauration de murs de clôture, les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties de murs altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en œuvre traditionnelle.

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique d'intégration qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les annexes et extensions des constructions doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement proche. Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie et sa composition pour conserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

Les cages d'ascenseurs devront être insérées dans le volume de la construction, sauf s'il s'agit d'un élément dont la qualité architecturale est avérée. Dans le cas où l'insertion n'est techniquement pas possible, elles devront respecter l'harmonie de la construction et des façades.

Les appareils de climatisations et VMC devront être installés sur les façades ou toitures non visibles depuis l'espace public.

Dans le cas d'installation de volets roulants électriques ou manuels, ceux-ci ne pourront être disposés en saillie et devront respecter l'architecture de la construction.

2. Prescriptions architecturales

a) Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

En dehors des couleurs propres aux matériaux naturels (bois, pierre, etc...) ou assimilés (bétons blancs, bétons de gravillons lavés, etc...), les matériaux, peintures et enduits extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins et s'inscrire dans des teintes allant du **blanc au gris foncé**. Les couleurs vives et criardes sont interdites (cette interdiction ne concerne pas les teintes blanches). Une unité d'aspect sera recherchée.

Les modénatures et parements pourront être de teinte différente et s'orienter vers les tons de la pierre locale, de la brique ou du bois.

Toitures

▪ **Forme et pentes**

En zone UC, il n'est pas fixé de prescriptions.

En zone UCh, le volume principal des constructions à usage d'habitation individuelle devra être recouvert d'une toiture à deux pans, de 40° minimum.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural et d'une insertion paysagère exemplaires.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les volumes secondaires, les extensions et les annexes de type vérandas, abris de jardin et appentis.

▪ **Matériaux de couvertures**

En zone UC, les matériaux de couverture des constructions à usage d'habitation doivent être en ardoise naturelle ou tout autre matériau de teinte identique à l'ardoise.

En zone UCh, les matériaux de couverture des constructions peuvent être en ardoise naturelle ou tout autre matériau de teinte identique à l'ardoise. L'emploi de matériau de couverture de type zinc, bac acier est autorisé, à condition que les teintes soient proches du ton ardoise.

Clôtures, murs, portails

▪ **Principes généraux**

Conformément à l'article R.421-12, d), sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, dans le cas de la présence d'une clôture, le traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

▪ **Dispositions générales**

En limite de desserte publique ou privée, sont uniquement autorisés :

- Les soubassements minéraux d'une hauteur maximale de 80 cm, en appareillage de pierres locales (granit) ou maçonneries (recouvertes d'un enduit), surmontés de dispositifs à claire-voie, d'une haie vive ou de ferronneries lisses. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80m. Les dispositifs formant partie pleine supérieure à 0,80 m sont interdits ;
- Les haies d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,80m. Celles-ci peuvent être doublées d'un grillage devant respecter une hauteur maximale de 1,80m ;
- L'emploi de panneau de béton préfabriqué, brise-vue, haie artificielle, canisse est interdit

En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètres. Sont autorisées les

mêmes formes de clôtures qu'en limite d'emprise publique, ainsi que les claustras de bois non visibles depuis la voie publique.

▪ **Dispositions particulières**

Dans les secteurs concernés par un caractère inondable, les clôtures et portails ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

b) Citernes et stockage

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents.

c) Systèmes d'énergie renouvelable

▪ **Capteurs solaires**

Les capteurs thermiques ou photovoltaïques seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord. A défaut de quoi ils devront être implantés sur une ou des annexes de moindre hauteur. Ils seront de couleur sombre ou se rapprochant le plus possible de celle de la toiture.

▪ **Pompes à chaleur**

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement, et ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

ARTICLE - UC 12 - STATIONNEMENT.

1. Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

2. Normes minimales de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Logements individuels : 2 places de stationnement par logement (garage compris) ;
- Logements collectifs : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher + 1 place banalisée par tranche de 600 m² de surface de plancher de construction ;
- Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 chambres ;
- Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement

par logement ;

Pour les constructions à usages autres que l'habitat :

Non règlementé

Autres normes :

Des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent également être prévues pour les constructions comportant plus de cinq logements et les bâtiments tertiaires. Au moins un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisés devra être aménagé avec une surface minimum de 5m² sauf pour les constructions existantes.

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. L'espace pourra être clos ou couvert et disposer de dispositifs permettant d'attacher les deux-roues avec un système de sécurité.

Pour les logements collectifs comprenant au moins cinq logements, ainsi que pour les bâtiments tertiaires, les installations techniques nécessaires à la recharge d'un véhicule hybride ou électrique devront être prévues conformément à l'article L111-5-2 du code de la construction.

3. Modalités d'application

Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre décimal, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre supérieur.

Lors de la réalisation de travaux modifiant la surface de plancher, le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension.

4. Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, (à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale).

Rampes d'accès aux stationnements en sous-sols

Les rampes de desserte au stationnement en sous-sols qui présentent une inclinaison supérieure à 12% en dessous de l'horizontal sont interdites, en outre celles-ci devront être en recul de plus de 5 mètres de l'emprise des voies publiques.

ARTICLE - UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1. Dispositions générales

En zone UC, sur les terrains constructibles, au moins **40%** de la surface de l'unité foncière doit demeurer en **espace perméable** aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.).

En zone UCh, sur les terrains constructibles, au moins **30%** de la surface de l'unité foncière doit demeurer en **espace perméable** aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.).

En zones UC et UCh :

- L'usage de plantes invasives est interdit.
- Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

2. Éléments repérés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les **éléments du paysage identifiés** par des trames spécifiques sur le plan de zonage n°1 (**arbres isolés et alignements d'arbres**) sont **protégés** au titre de l'article **L151-23 du Code de l'Urbanisme**.

Ils sont identifiés et localisés sur le plan de zonage par la trame "cercles ou triangles verts". Par application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme alinéa h; doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux suivants :

"Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L151-19 ou L151-23,

comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique."

La modification substantielle ou la suppression définitive à courte ou moyenne échéance de l'élément doit être compensée par sa reconstitution. Les nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d'essences végétales locales et ce dans l'objectif de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimer.

Seront donc soumis à déclaration préalable, les travaux suivants :

- l'arrachage ou le dérasement partiel (à partir de 10ml) ou de la totalité de l'élément identifié.
- La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de l'arbre ou alignement d'arbres concernés.

Article - UC 14 - Coefficient d'occupation du sol

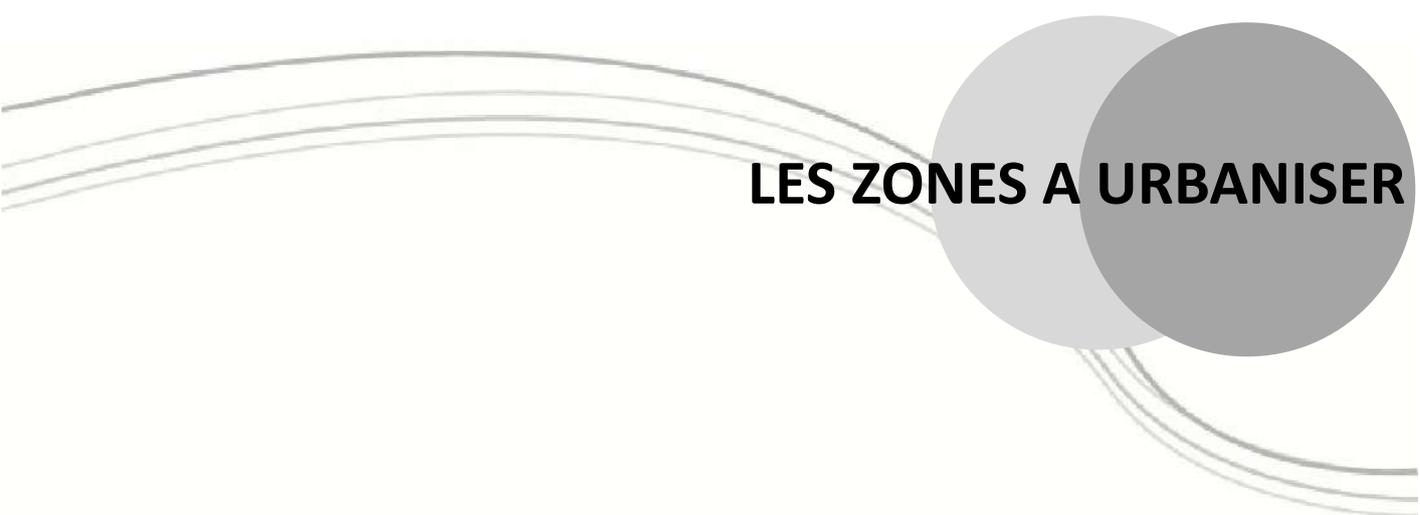
Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article - UC 15 – Performances énergétiques et environnementales

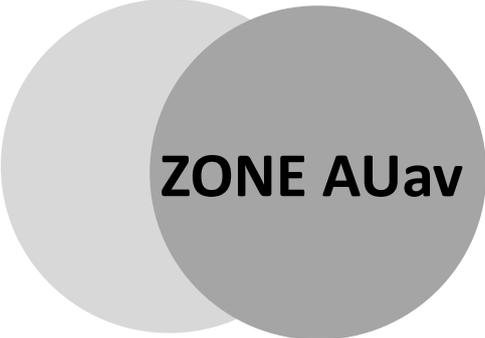
Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article - UC 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.



LES ZONES A URBANISER



Extrait du rapport de présentation : description de la zone AUav

« Constituant des secteurs stratégiques pour le développement de l'habitat sur la commune de Jullouville et situées au niveau des villages de Bouillon et St-Michel des Loups, ces zones ont vocation à accueillir une part significative des nouveaux logements à construire sur la commune.

A l'intérieur de ces zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, les constructions ne pourront être autorisées qu'au regard du respect des objectifs des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des dispositions spécifiques prévues dans ces mêmes OAP. »

ARTICLE - AUav 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits dans l'ensemble des zone AUav :

- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt et d'exploitation agricole ou forestière.
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux mentionnés à l'article UAav2.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.

2. Sont interdits en zones inondables par remontées de nappes, repérées dans le règlement graphique :

- Les sous-sols,
- Les systèmes d'assainissement autonomes non adaptés à l'aléas.

ARTICLE - AUav 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisés sous conditions, dans l'ensemble des zones AUav :

- Les ICPE sous réserve de ne pas apporter de nuisances au voisinage ;
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- Les annexes, à la condition que celles-ci soient d'une hauteur maximale de 5 mètres ;

2. Les zones AUav sont concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Sont donc autorisés sous conditions :

- Les constructions et aménagements suivants, sous réserve que :
 - l'occupation du sol s'intègre dans un schéma d'aménagement d'ensemble préalable à l'urbanisation de la zone, afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants. Ce schéma d'aménagement d'ensemble respectera les objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions spécifiques prévues dans cette même OAP ;
 - soient réalisés les équipements nécessaires à la zone, notamment la création des réseaux nécessaires, au regard des objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et des dispositions spécifiques prévues dans cette même OAP ;
 - l'opération porte sur une tranche cohérente et fonctionnelle, au regard des équipements du secteur concerné ou sur l'ensemble de partie restante à urbaniser ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés dans le secteur, qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage, ne portent pas atteinte au caractère général de la zone ou qu'ils soient nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés.

ARTICLE - AUav 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent être adaptés aux constructions et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur la servitude de passage le long du littoral et les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain jouxte deux ou plusieurs voies publiques, l'accès présentant une gêne ou un risque sur l'une des voies peut être interdit.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, revêtues et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière.

Pour les voies à créer, la largeur minimale de la chaussée est de 5 mètres et la largeur minimale de l'emprise totale est de 7 mètres.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 30 logements et, dès lors que la configuration le permet, doivent se prolonger par un cheminement piétonnier ou s'ouvrir sur un espace ouvert au public.

3. Allées piétonnes

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2 mètres minimum.

ARTICLE - AUav 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le branchement et le raccordement aux réseaux publics sont aux frais et à la charge du pétitionnaire.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur (voir règlement du gestionnaire).

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement et la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement (voir règlement du gestionnaire).

En l'absence de réseau public et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome (excepté dans les secteurs concernés par le risque d'inondation par remontées de nappes) respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

toute construction nouvelle devra s'y raccorder ;

toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

Eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'infiltration à la parcelle est obligatoire. La récupération provisoire de l'eau de pluie est autorisée. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie d'accès, terrasses, ...) et être calculé sur la base d'une pluie centennale.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement et à la réglementation en vigueur.

3. Autres réseaux (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

ARTICLE - AUav 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

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

1. Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées **en retrait de 3 à 5 mètres** par rapport à l'emprise publique.

2. Dispositions particulières

Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsqu'il existe un **alignement de fait** des constructions voisines existantes, même non mitoyennes, le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions nouvelles doivent **respecter cet alignement**. Cet alignement peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (mur formant clôture pleine, constructions annexes) ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur (voir descriptifs des villas, maisons de maîtres, maisons de bourgs et maisons villageoises dans le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères en annexe du PLU) ayant une implantation différente ;
- lorsque les conditions de visibilité et de sécurité automobile exigent un recul par rapport à l'alignement ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'alignement par rapport à cette voie n'est pas obligatoire ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Cas de parcelles en drapeau : les parcelles dites « en drapeau », dont la façade à l'alignement sur la voie ou emprise publique est constituée par le seul accès à la voie ou l'emprise, ne sont pas concernées par l'alignement et le retrait d'alignement.

3. Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place, ...).

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière

à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - AUav 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1. Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur **une ou plusieurs limites séparatives**. Dans ce cas, tout mur de façade ou mur pignon implanté sur une limite séparative doit être un mur aveugle.

Dans le cas d'un **retrait** par rapport à la limite séparative, celui-ci ne doit **pas être inférieur à 1,5 mètres**.

Dans le cas de constructions situées sur une parcelle riveraine d'un espace boisé classé (EBC), la ou les constructions doivent observer un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite séparative de l'EBC.

Dans le cas de constructions situées sur une parcelle riveraine d'un cours d'eau, la ou les constructions doivent observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'extrémité des berges.

2. Dispositions particulières

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation à condition de ne pas aggraver la non-conformité (voir schéma dans le cahier graphique annexé au présent document).

3. Champs d'application

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages liés au fonctionnement des services publics.

Ces règles ne s'appliquent pas également pour les installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics. Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

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

1. Règles

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la **moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé ($L \geq H/2$)**, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

2. Champs d'application

Les annexes et extensions de constructions existantes dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m² ne sont pas concernées par cette règle.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions

voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - AUav 9 - EMPRISE AU SOL.

1. Règles

Le coefficient maximum d'emprise au sol rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à **50%** de l'unité foncière.

2. Champs d'application

Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

ARTICLE - AUav 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

1. Dispositions générales

La hauteur maximale en tout point des constructions est de **9 mètres**.

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur de 5 mètres.

2. Dispositions particulières

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximale prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs mesurées au faîtage ou à l'acrotère.

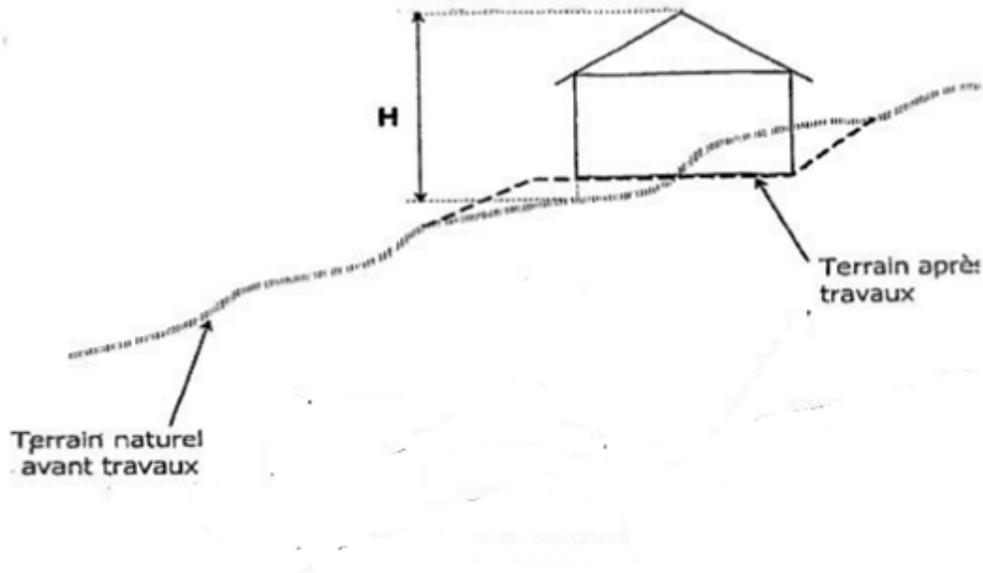
La hauteur des constructions liées au fonctionnement des services publics devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension selon une altimétrie identique, dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée et que l'opération ne porte pas atteinte à la qualité des lieux.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

3. Calcul de la hauteur

La hauteur autorisée est comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du faîtage.



ARTICLE - AUav 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Principes généraux

Règles générales

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et des formes urbaines.

Dans la mesure du possible, l'orientation du bâti et des lignes de faîtage devra suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et, le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Ces règles sont applicables aux annexes.

Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées en façade des constructions. Elles doivent être implantées sur la toiture ou au sol ; elles seront de teinte identique à la toiture si elles y sont situées.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments dans la limite de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique d'intégration qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les annexes et extensions des constructions doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement

proche. Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie et sa composition pour conserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

Les cages d'ascenseurs devront être insérées dans le volume de la construction, sauf s'il s'agit d'un élément dont la qualité architecturale est avérée. Dans le cas où l'insertion n'est techniquement pas possible, elles devront respecter l'harmonie de la construction et des façades.

Les appareils de climatisations et VMC devront être installés sur les façades ou toitures non visibles depuis l'espace public.

Dans le cas d'installation de volets roulants électriques ou manuels, ceux-ci ne pourront être disposés en saillie et devront respecter l'architecture de la construction.

2. Prescriptions architecturales

Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes suivants pourront être admises pour des constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique se distinguant par leur valeur créative, l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

a) Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

En dehors des couleurs propres aux matériaux naturels (bois, pierre, etc...) ou assimilés (bétons blancs, bétons de gravillons lavés, etc...), les matériaux, peintures et enduits extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins et s'inscrire dans des teintes allant du **blanc au gris foncé**. Les couleurs vives, pastels et criardes sont interdites (cette interdiction ne concerne pas les teintes blanches). Une unité d'aspect sera recherchée.

Les modénatures et parements pourront être de teinte différente et s'orienter vers les tons de la pierre locale ou du bois.

Toitures

▪ **Forme et pentes**

Le volume principal des constructions à usage d'habitation individuelle devra être recouvert d'une toiture à deux ou quatre pans, de 40° minimum.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural et d'une insertion paysagère exemplaires.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les volumes secondaires, les extensions et les annexes de type vérandas, abris de jardin et appentis.

▪ **Matériaux de couvertures**

Les matériaux de couverture doivent être en ardoise naturelle ou tout autre matériau de teinte identique à l'ardoise.

L'utilisation du zinc et de bac acier sur les toitures de pente inférieure à 20° sont autorisées, à condition que les teintes soient foncées ou proches de l'ardoise. L'utilisation du verre pour les vérandas est

autorisée.

Clôtures, murs, portails

▪ **Principes généraux**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, dans le cas de la présence d'une clôture, le traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

▪ **Dispositions générales**

En limite de desserte publique ou privée, sont uniquement autorisés :

- Les soubassements minéraux d'une hauteur maximale de 80 cm, en appareillage de pierres locales (granit) ou maçonneries (recouvertes d'un enduit), surmontés de dispositifs à claire-voie, de bardage bois, d'une haie vive ou de ferronneries lisses. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80m. Les dispositifs formant partie pleine supérieure à 0,80m sont interdits ;
- Les haies d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,80m. Celles-ci peuvent être doublées d'un grillage devant respecter une hauteur maximale de 1,80m ;
- **Les murs** d'une hauteur maximale de 80 cm, en appareillage de pierres locales (granit) ou maçonneries et recouvertes d'un enduit ;
- L'emploi de panneau de béton préfabriqué, brise-vue, haie artificielle, panneau bois, canisse est interdit

En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètres. Sont autorisées les mêmes formes de clôtures qu'en limite d'emprise publique, ainsi que les claustras de bois non visibles depuis la voie publique.

b) Citernes et stockage

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents.

c) Systemes d'énergie renouvelable

▪ **Capteurs solaires**

Les capteurs thermiques ou photovoltaïques seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord. A défaut de quoi ils devront être implantés sur une ou des annexes de moindre hauteur. Ils seront de couleur sombre ou se rapprochant le plus possible de celle de la toiture.

▪ **Pompes à chaleur**

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement, et ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

ARTICLE - AUav 12 - STATIONNEMENT.

1. Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra ainsi faire au moins 2,50m X 5,00m.

Pour le stationnement handicapé, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 40m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 3,30m x 5,00m.

2. Normes minimales de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Logements individuels : 2 places de stationnement par logement (garage compris) ;
- Logements collectifs : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher + 1 place banalisée par tranche de 600 m² de surface de plancher de construction ;
- Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 chambres ;
- Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement ;

Autres normes :

Des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent également être prévues pour les constructions comportant plus de cinq logements et pour les bâtiments tertiaires. Au moins un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisés devra être aménagé avec une surface minimum de 5m² sauf pour les constructions existantes.

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. L'espace pourra être clos ou couvert et disposer de dispositifs permettant d'attacher les deux-roues avec un système de sécurité.

Pour les logements collectifs comprenant au moins cinq logements, ainsi que pour les bâtiments tertiaires, les installations techniques nécessaires à la recharge d'un véhicule hybride ou électrique devront être prévues conformément à l'article L111-5-2 du code de la construction.

3. Modalités d'application

Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre décimal, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre supérieur.

Lors de la réalisation de travaux modifiant la surface de plancher, le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension.

4. Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, (à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale).

Rampes d'accès aux stationnements en sous-sols

Les rampes de desserte au stationnement en sous-sols qui présentent une inclinaison supérieure à 12% en dessous de l'horizontal sont interdites, en outre celles-ci devront être en recul de plus de 5 mètres de l'emprise des voies publiques.

ARTICLE - AUav 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Sur les terrains constructibles, au moins **40%** de la surface de l'unité foncière doit demeurer en **espace perméable** aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.).

L'usage de plantes invasives est interdit.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Les limites des parcelles jouxtant les zones A et N doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essence locale.

Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

Article - AUav 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article - AUav 15 – Performances énergétiques et environnementales

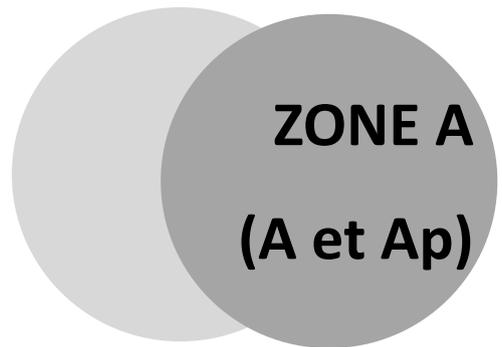
Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article - AUav 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.



LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES



Extrait du rapport de présentation : description de la zone A

« La zone agricole constitue un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées.

Elle est composée de deux secteurs :

- la zone A où les constructions et installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole sont seuls autorisés ;
- la zone Ap où toute construction nouvelle est interdite en raison de la protection des paysages et notamment afin de transcrire les coupures d'urbanisation inscrites au SCOT.

Situées sur les hauteurs de la commune, elles participent au maintien des continuités écologiques et paysagères (trame verte et bleue), ainsi qu'à l'activité économique de la commune. »

ARTICLE - A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1. Règles générales

En raison des conditions restreintes d'occupation et utilisation du sol en zone A, définie comme zone à protéger, **sont interdits dans l'ensemble des zones A et Ap :**

- Toutes occupations ou utilisations autres que celles autorisées à l'article A 2 suivant ;
- Tous travaux ayant pour effet de porter atteinte aux cours d'eau de la commune et notamment les travaux de busage, recalibrage ou curage ;
- Tous remblaiements des mares sauf ceux autorisés à l'article 2 suivant ;
- La suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).

2. Sont interdits en zones inondables, repérées dans le règlement graphique (pour tout type de risque - submersion marine, débordement de cours d'eau et remontées de nappes - et d'aléa) :

- Toute construction, plans d'eau ainsi que tous travaux ayant pour effet de supprimer ou réduire la zone d'expansion de crue ou faisant obstacle à l'écoulement naturel des eaux, sauf pour les ouvrages publics de régulation des eaux pluviales sur les secteurs concernés par la présence d'une zone inondable représentée par une trame ;
- Tous types d'affouillements ou exhaussement de sols, exceptés ceux mentionnés à l'article A2 ;
- La reconstruction d'un bien sinistré par une inondation (bien sinistré à plus de 50%) ;
- Les sous-sols
- Les Etablissements Recevant du Public stratégiques et établissements difficilement évacuables (sensibles)

3. Sont interdits en zones humides (repérées au plan de zonage) :

- Tous les travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la zone identifiée, notamment :
 - La création ou extension de plan d'eau (>100m²) ;
 - Tout changement de destination de la zone humide sauf s'il se rapporte à un

changement de destination pour des motifs de service public ou d'intérêt collectifs ;

- Le drainage, remblaiement ou comblement de zones humides pour des opérations liées à la conservation, restauration, création, mise en valeur, exceptés ceux mentionnés à l'article A2.

ARTICLE - A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. En zone A, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension, à condition d'être nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole et d'être situés en continuité des villages et agglomération existants. Toutes constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières peuvent toutefois être réalisées en discontinuité des villages et agglomérations existants sous réserve d'être incompatibles avec la proximité de l'habitat et de ne pas porter atteinte à l'environnement et aux paysages ;
- Les bâtiments à usage d'habitation sont autorisés sous réserve de ces deux conditions :
 - d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole,
 - et d'être situés à 50 mètres au plus des constructions et installations à usage agricole existantes ;
- Les extensions mesurées (de l'ordre de 30% maximum par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 40 m² d'emprise au sol) et la rénovation des constructions existantes à usage d'habitation sous conditions de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et l'activité agricole ;
- Le changement de destination, transformations et restaurations des bâtiments existants repérés au règlement graphique (plan de zonage) au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme pour un usage d'habitation et activité compatible avec l'habitation (artisan, hébergement touristique, restauration, etc.), sous réserve de ne pas compromettre la poursuite des activités agricoles environnantes, ainsi que la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers, d'ouvrages hydrauliques ;
- Les remblaiements des mares sous réserve de ces deux conditions :
 - qu'ils soient nécessaires au regard des prescriptions du SDAGE ou SAGE en vigueur,
 - et que la superficie de l'étendue d'eau ne soit pas inférieure à 100m² ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics 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.

2. En zone Ap, sont uniquement autorisés sous conditions :

- La réhabilitation des constructions existantes à destination agricole ou d'habitation ;
- Les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus ;
- Les reconstructions après sinistre, sous réserve de respecter les dispositions des articles A1 à A16 et de ne pas augmenter le volume et les dimensions du bâtiment existant ;
- Les remblaiements des mares sous réserve de ces deux conditions :
 - qu'ils soient nécessaires au regard des prescriptions du SDAGE ou SAGE en vigueur,
 - et que la superficie de l'étendue d'eau ne soit pas inférieure à 100m²..

3. Pour ce qui concerne les zones humides, zones inondables et de submersions marines identifiées et localisées sur le plan de zonage

Les travaux d'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation et les remblais de zones humides ou de marais pour toutes les zones humides présentes sur la commune font l'objet d'une procédure préalable au titre de la loi sur l'eau, indépendamment du règlement d'urbanisme. A ce titre, le PLU ne présage pas des éventuelles prescriptions issues de la procédure au titre de la loi sur l'eau y compris pour ce qui concerne les éléments protégés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

4. En zone inondable, sont autorisés sous conditions :

- Les installations, aménagements, extensions, transformations de bâtiments existants et les constructions autorisés doivent prendre en compte les dispositions suivantes :
 - Ne pas faire obstacle à l'écoulement temporaire des eaux ;
 - Situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à minimum 0,50 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées, si cette cote est inconnue, situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à 1 m minimum du terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions, en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle ;
 - Limiter les remblais à la stricte emprise des constructions existantes et soumettre leur réalisation à avis des services compétents.
- Les affouillements et exhaussements de sols suivants sont autorisés :
 - s'ils sont liés à la conservation, la restauration, la création, la mise en valeur des zones humides et inondables,
 - s'ils sont liés à la mise en œuvre d'équipement ou d'ouvrages de protection des biens et des personnes ou de régulation des eaux pluviales,
 - s'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (création, réhabilitation de champs d'expansion de crues),
 - s'ils concernent l'implantation d'ouvrage d'intérêt général et d'utilité publique
 - s'ils sont nécessaires à la desserte des constructions autorisées.

5. En zones humides, sont autorisés sous conditions :

- Les installations et aménagements publics ou privés suivants :
 - Installation d'ouvrage nécessaire à la défense nationale, à la salubrité, à la sécurité publique ou à des équipements d'utilité publique (canalisation d'eau potable, assainissement...),
 - Aménagement d'équipement nécessaire à la découverte et à l'entretien des milieux humides (panneaux d'information, balises, chemins piétonniers ou sentiers mais non cimentés ou bitumés...), à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides. Ils doivent être en priorité aménagés sur le pourtour des zones humides.
 - Aménagement d'abris pour animaux liés à l'activité agricole après examen et avis de la commission des sites (CDNPS) ;
 - Affouillements et exhaussement liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur et la création de zones humides et uniquement après instruction des services instructeurs (DDTM50 pour les seuils IOTA et Maire de la commune en deçà).
- Les affouillements et exhaussements de sols suivants :
 - s'ils sont liés à la conservation, la restauration, la création, la mise en valeur des zones humides et inondables,
 - s'ils sont liés à la mise en œuvre d'équipement ou d'ouvrages de protection des biens et des personnes ou de régulation des eaux pluviales,
 - s'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (création, réhabilitation de champs d'expansion de crues),
 - s'ils concernent l'implantation d'ouvrage d'intérêt général et d'utilité publique
 - s'ils sont nécessaires à la desserte des constructions autorisées.

6. Risque d'effondrement de cavités :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à un risque d'effondrement de cavités souterraines, dont les périmètres de sécurité sont rapportés au règlement graphique (plan de zonage n°3). Dans ces secteurs, seules sont autorisées les extensions de constructions existantes inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher sous réserve de ne pas créer de nouveau logement, ainsi que les annexes d'une superficie d'emprise au sol inférieure ou égale à 20m².

7. Risque de chutes de blocs :

Certains secteurs du territoire (anciennes carrières de Blot et d'Edenville) peuvent être soumis à un risque de chute de blocs (secteurs cartographiés au règlement graphique). Dans ces secteurs cartographiés, et pour tout type de prédisposition, seules sont autorisées les extensions de constructions existantes inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement, ainsi que les annexes d'une superficie d'emprise au sol inférieure ou égale à 20m².

ARTICLE - A 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE - A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

Eaux usées

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis dans les conditions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

La récupération provisoire de l'eau de pluie est autorisée.

3. Autres réseaux (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits sauf s'ils sont destinés à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE - A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

- 35 mètres par rapport aux routes départementales
- 15 mètres par rapport aux autres voies

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m² et pour les extensions de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone devront respecter les périmètres de protection préconisés et reportés sur le règlement graphique.

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives. Celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$), sans jamais pouvoir être inférieur à 3 mètres (excepté l'aménagement de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver la non-conformité).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m² et pour les extensions de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Dans le cas de constructions situées sur une parcelle riveraine d'un cours d'eau, la ou les constructions doivent observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'extrémité des berges.

Les constructions à usage agricole devront respecter les obligations de recul dues à leur activité. Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone devront respecter les périmètres de protection préconisés et reportés sur le règlement graphique.

Afin d'éviter toute nuisance, ce recul doit être porté à 12 mètres en cas de limite séparative avec un boisement.

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

Les constructions abritant des installations classées doivent respecter un éloignement au moins égal à celui que fixe la législation des installations classées, applicable à l'installation considérée.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone devront respecter les périmètres de protection préconisés et reportés sur le règlement graphique.

ARTICLE - A 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol maximale des annexes est de 30m².

ARTICLE - A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est de **9 mètres au faîtage et de 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère.**

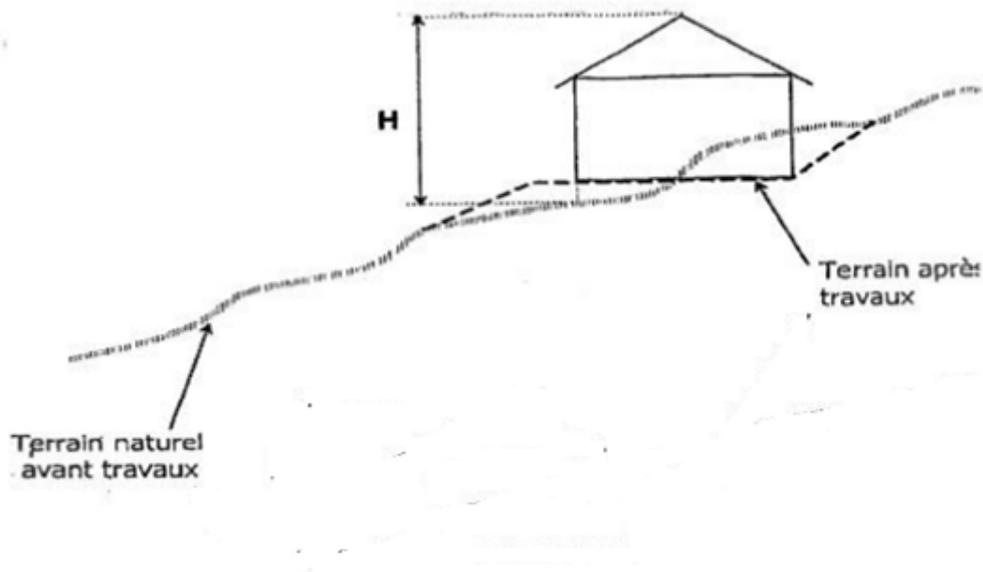
En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension se fera dans le prolongement de la construction existante, sans surélévation.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage agricole.

Les annexes ne peuvent excéder une hauteur de 4 mètres.

2. Calcul de la hauteur

La hauteur autorisée est comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du faîtage.



ARTICLE - A 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Principes généraux

Règles générales

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Ces règles sont applicables aux annexes.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments dans la limite de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Dans le cas d'un projet d'architecture innovant et de qualité, ces dispositions peuvent être adaptées.

Patrimoine bâti remarquable à mettre en valeur et à protéger, identifié au plan de zonage n°1, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

▪ **Edifices repérés au plan de zonage**

Tous les travaux effectués sur un édifice repéré au règlement graphique et faisant l'objet d'une fiche descriptive annexée au PLU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourra être sollicité.

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées. En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements).

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte des proportions existantes (rapport "plein/vide", modénatures des façades, dispositions et dimensionnement des ouvertures, types des menuiseries, etc...). Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent.

▪ **Ces travaux sont soumis à déclaration préalable**

- Les menuiseries extérieures

En cas de remplacement, elles devront suivre le percement d'origine de la baie. Elles devront respecter la composition de la façade et ses modénatures ou décors rapportés.

- Les façades

En cas de travaux de ravalement ou de réparation, la variété de matériaux utilisée en façade sera respectée et conservée avec leur finition d'origine en respect de la plastique architecturale et du jeu des polychromies.

La restauration des enduits devra respecter l'aspect, la qualité et la finition de l'enduit d'origine.

○ Toitures et couvertures

Dans le cas d'« habitations jumelles » ou en bandes, le matériau de couverture devra être identique sur les deux habitations ou l'ensemble bâti pour préserver l'unité de la composition d'origine.

▪ **Permis de démolir**

La démolition des éléments ou ensembles bâtis remarquables du patrimoine urbain ou architectural est en principe interdite ; leur restructuration, leur restauration ou leur modification doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

Toutefois, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à un permis de démolir, accordé à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre) ;
- que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

▪ **Murs de clôture**

Leur démolition est interdite sauf en cas de reconstruction à l'identique ou en cas de création d'accès piétons ou automobiles si la dimension des brèches ne dépasse pas 4 mètres de largeur.

Leur entretien ou leur construction devra être réalisé selon des techniques traditionnelles en pierres maçonnées au mortier. Les portes piétonnes ou charretières devront être de même hauteur que les piliers et être traités avec simplicité.

Dans le cas de travaux de restauration de murs de clôture, les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties de murs altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en œuvre traditionnelle.

2. Prescriptions architecturales

a) Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Le ravalement des façades des constructions anciennes est réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens.

Les enduits et peintures extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins. Les couleurs vives et criardes sont interdites. Une unité d'aspect sera recherchée

L'emploi de matériaux ondulés est interdit dans la construction à destination d'habitation.

Toitures

▪ **Forme et pentes**

Une harmonisation des formes et des pentes des toitures devra être recherchée dans un souci de cohérence et de préservation des paysages bâtis.

▪ **Matériaux de couvertures**

Doivent être employés des matériaux qui assurent une continuité dans l'aspect homogène des toitures. Les couvertures des constructions, à destinations autres qu'habitations, pourront utiliser des matériaux

adaptés, de teinte mate, tout en respectant une harmonie avec les bâtis et toitures environnants.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes de type vérandas, abris de jardin et appentis.

b) Citernes et stockage

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents ; ils doivent être enfouis ou intégrés dans le bâti.

ARTICLE - A 12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Toute nouvelle place de stationnement devra être réalisée en revêtement perméable.

ARTICLE – A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

3. Principes généraux

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à l'harmonie des paysages.

Les dépôts sauvages d'ordures ou de débris de quelque nature que ce soit (ordures ménagères, déchets verts, encombrants, cartons, gravats, tôles, ferraille, etc.) ainsi que toute décharge brute d'ordures ménagères sont interdits sur l'ensemble des voies, espaces publics et privés de la commune.

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes ou constituées d'essences locales. Les mares, fossés et talus doivent être conservés (sauf incompatibilité avec les prescriptions du SDAGE ou SAGE) et entretenus.

Quand les citernes de gaz comprimé et autres combustibles ne sont pas enterrées, elles doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les espaces non bâtis devront être plantés autour des constructions.

Les bâtiments techniques agricoles, les aires de stockages, les dépôts et installations pouvant émettre des nuisances qui sont visibles des voies et cheminements devront être masqués d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent d'essences locales ou d'éléments masquant de qualité pour assurer l'intégration paysagère de l'ouvrage.

4. Les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 et 2 du code de l'urbanisme

Les **boisements identifiés comme espaces boisés sur le plan de zonage** sont **protégés** au titre de l'article **L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme**.

Le classement interdit, au titre de l'article L113-2 du code de l'Urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, toute demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier sera rejetée de plein droit.

Par application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme alinéa g; doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux suivants: "Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1".

5. Éléments repérés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les **éléments du paysage identifiés** par des trames spécifiques sur le plan de zonage (**haies, talus, arbres isolés alignements d'arbres et zones humides**) **identifiés et localisés sur le plan de zonage** sont **protégés** au titre de l'article **L151-23 du Code de l'Urbanisme**.

▪ **Les haies, talus, arbres isolés et alignements d'arbres**

Ils sont identifiés et localisés sur le plan de zonage par la trame "traits verts discontinus". Par application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme alinéa h; doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux suivants :

"Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L151-19 ou L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique."

La modification substantielle ou la suppression définitive à courte ou moyenne échéance de l'élément doit être compensée par sa reconstitution. Les nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d'essences végétales locales et ce dans l'objectif de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimer.

Seront donc soumis à déclaration préalable, les travaux suivants :

- l'arrachage ou le dérasement partiel (à partir de 10ml) ou de la totalité de l'élément identifié.
- Toute coupe à blanc d'une haie devra obligatoirement se régénérer naturellement ou faire, dans un délai de 2 mois, l'objet d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées et préalablement définies par les structures compétentes.
- La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée.

▪ **Les zones humides, zones inondables et de submersions marines identifiées et localisées sur le plan de zonage.**

Elles doivent être **conservées dans leur état fonctionnel** (caractère humide, biodiversité, protection de la ressource en eau, protection des biens et des personnes...). Par conséquent, tous travaux d'aménagement ayant pour **effet de détruire ou de compromettre l'existence ou la fonctionnalité de la ou des zones y sont strictement interdits ; excepté pour les plans d'eau hors d'usage** où le réaménagement en zone humide voire le comblement peuvent être recommandés dans un objectif d'amélioration environnementale.

L'interdiction mentionnée plus haut concerne notamment les travaux* de : drainage, remblaiement, imperméabilisation, affouillement, exhaussement, dépôt de matières quels que soient leur nature et tous autres travaux ayant pour effet l'assèchement ou la mise en eau.

***Pour les travaux d'affouillement, drainage, d'exhaussement, remblaiement, imperméabilisation,** seuls seront autorisés les travaux entrant dans l'une des catégories de travaux indiqués dans le

paragraphe "Complément sur les affouillements et exhaussement de sols" et uniquement après étude de la demande par les services instructeurs compétents. Dans tous les cas, toutes zones humides ou inondables impactées ou détruites par un projet devront faire l'objet d'une **mesure compensatoire** veillant à recréer ou réhabiliter une surface équivalente à **150% de la surface impactée**.

Article - A 14 - Coefficient d'occupation du sol

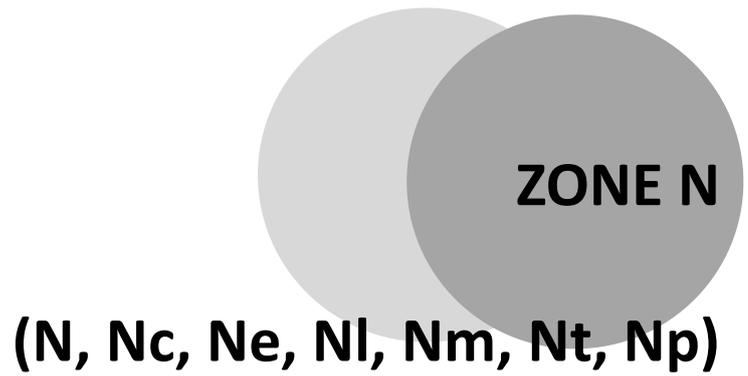
Sans objet

Article - A 15 – Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article - A 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.



Extrait du rapport de présentation : description de la zone N

« Les zones naturelles et forestières, dites “zones N”, sont les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». Elles constituent des espaces de protection, à vocation d'interface végétale pouvant accueillir des activités culturelles, de sport et de loisirs.

Elle est composée de plusieurs secteurs :

- la zone N où seuls les constructions, installations et aménagement liés à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager, notamment boisé des sites sont autorisés ;
- la zone Nc destinée aux activités de la carrière ;
- la zone Ne spécifique aux cimetières ;
- la zone NI, à destination d'hébergement et d'équipements touristiques et de loisirs ;
- la zone Nm correspondant au secteur maritime ;
- la zone Np de protection des milieux naturels, sensibles et du paysage (espaces remarquables et coupures d'urbanisation inscrits au SCOT) ;
- la zone Nt, à destination d'équipements touristiques et de loisirs. »

ARTICLE - N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1. Sont interdits dans l'ensemble de la zone N :

- Toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article N 2 suivant ;
- Tous travaux ayant pour effet de porter atteinte aux cours d'eau de la commune et notamment les travaux de busage, recalibrage ou curage ;
- Tous remblaiements des mares sauf ceux autorisés à l'article 2 suivant ;
- La suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).

2. Sont notamment interdits au sein de la zone Np :

- Toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2.

3. Sont interdits en zones inondables, repérées dans le règlement graphique :

Interdictions générales, pour tout type de risque (submersion marine, débordement de cours d'eau et remontées de nappes) et d'aléa :

- Toute construction, plans d'eau ainsi que tous travaux ayant pour effet de supprimer ou réduire la zone d'expansion de crue ou faisant obstacle à l'écoulement naturel des eaux, sauf pour les ouvrages publics de régulation des eaux pluviales sur les secteurs concernés par la présence d'une zone inondable représentée par une trame ;
- Tous types d'affouillements ou exhaussement de sols, exceptés ceux mentionnés à l'article

N2 ;

- La reconstruction d'un bien sinistré par une inondation (bien sinistré à plus de 50%) ;
- Les sous-sols
- Les Etablissements Recevant du Public stratégiques et établissements difficilement évacuables (sensibles)

Interdictions spécifiques au risque d'inondation par submersion marine, en zone bleu foncé (située à plus d'1m en-dessous du niveau de référence) :

- Les constructions nouvelles (habitation, changement de destination)
- Les créations ou extensions d'un lotissement (habitat et activités)
- Les constructions à usage artisanal hors zone artisanale
- Les Etablissements Recevant du Public (autres : commerces, bureaux, salle des fêtes, ...)

ARTICLE - N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les aménagements constitutifs d'extension de l'urbanisation en discontinuité des agglomérations et villages existants ne sont admis que dans le cadre de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

1. Espaces proches du rivage

Sur le plan de zonage sont représentés les espaces proches du rivage au titre de la Loi Littoral. Les unités foncières comprises dans ces espaces sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation.

Cette disposition ne fait pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

2. En zone N, sont autorisés sous réserve que l'extension de l'urbanisation ne se réalise qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants :

- La réhabilitation des constructions existantes à destination d'habitation et leur extension mesurée à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 30% par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 40m² d'emprise au sol. A l'intérieur des espaces proches du rivage, ces extensions doivent s'effectuer sans créer d'avancée au-delà de la partie de construction (habitat) située au plus proche de la frange littorale ;
- Le changement de destination, transformations et restaurations des bâtiments existants repérés au règlement graphique (plan de zonage) au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme, pour un usage d'habitation et activité compatible avec l'habitation (artisan, hébergement touristique, restauration, etc.), sous réserve de ne pas compromettre la poursuite des activités agricoles environnantes, ainsi que la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ;
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public ;
- La construction de piscines pour les habitations existantes, sur la même unité foncière, dans leur continuité et accolées au bâtiment principal à usage d'habitation ;
- Les reconstructions après sinistre, sous respect des dispositions des articles N1 à N16 et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque identifié au plan de zonage n°3 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers, d'ouvrages hydrauliques ;
- Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (voirie, assainissement, installations de production et de distribution d'eau ou d'énergie, télécommunications, ...) ;
- Les chemins piétonniers, ni cimentés, ni bitumés, et le mobilier destiné à l'accueil ou à

l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux et dès lors qu'ils ne génèrent pas d'exhaussement, d'affouillement ou d'imperméabilisation du sol incompatible avec le libre écoulement ou l'expansion des crues ;

- Les remblaiements des mares sous réserve de ces deux conditions :
 - qu'ils soient nécessaires au regard des prescriptions du SDAGE ou SAGE en vigueur,
 - et que la superficie de l'étendue d'eau ne soit pas inférieure à 100m².

3. En zone Nc, sont autorisés sous réserve que l'extension de l'urbanisation ne se réalise qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants sous conditions :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité d'extraction, de stockage et de transformation des matériaux.

4. En zone Ne, sont autorisés sous réserve que l'extension de l'urbanisation ne se réalise qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants :

- Les constructions, installations et aménagements liés au fonctionnement et à l'exploitation des cimetières.

5. En zone Ni, sont autorisés sous réserve que l'extension de l'urbanisation ne se réalise qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants :

- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les constructions nécessaires à l'exploitation de camping et au logement du personnel de direction, de surveillance ou de gardiennage
- Les aménagements et équipements touristiques, sportifs et de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

6. En zone Np, sont uniquement autorisés :

- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance à condition que leur localisation réponde à une nécessité technique impérative ;
- Les remblaiements des mares sous réserve de ces deux conditions :
 - qu'ils soient nécessaires au regard des prescriptions du SDAGE ou SAGE en vigueur,
 - et que la superficie de l'étendue d'eau ne soit pas inférieure à 100m² ;
- A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle ;
- L'atterrage des canalisations et leurs jonctions à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice des missions de service public ;
- Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux ;
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et

paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article [R. 420-1](#) n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la [loi du 31 décembre 1913](#) ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement.

6° Les équipements liés à la lutte contre l'incendie sous réserve qu'ils présentent un caractère léger et soient strictement nécessaires à cette fin.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

7. Sont admis en secteur Nm, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation, de l'obtention préalable auprès de l'Etat d'un titre d'occupation appropriée et de respecter les règles attachées au Domaine Public Maritime inscrite dans la circulaire du 20 janvier 2012 annexée au présent règlement :

- Les équipements publics ou privés d'intérêt général liés aux activités exigeant la proximité immédiate de l'eau ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers...);
- Les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines

de production, à l'exclusion des magasins de vente, salles de dégustation, locaux de gardiennage et d'habitation ;

- Les mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement ainsi que les mouillages individuels autorisés, à l'exclusion d'infrastructures plus lourdes ;
- Les aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs ;
- Les utilisations du sol relevant des activités extractives bénéficiant d'une autorisation spécifique.

8. En zone Nt, sont autorisés sous réserve que l'extension de l'urbanisation ne se réalise qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants :

- Les aménagements et équipements touristiques, sportifs et de loisirs

9. Pour ce qui concerne les zones humides, zones inondables et de submersions marines identifiées et localisées sur le plan de zonage

Les travaux d'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation et les remblais de zones humides ou de marais pour toutes les zones humides présentes sur la commune font l'objet d'une procédure préalable au titre de la loi sur l'eau, indépendamment du règlement d'urbanisme. A ce titre, le PLU ne présage pas des éventuelles prescriptions issues de la procédure au titre de la loi sur l'eau y compris pour ce qui concerne les éléments protégés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

10. En zone inondable, sont autorisés sous conditions :

- Les installations, aménagements, extensions, transformations de bâtiments existants et les constructions autorisés doivent prendre en compte les dispositions suivantes :
 - Ne pas faire obstacle à l'écoulement temporaire des eaux ;
 - Situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à minimum 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées, si cette cote est inconnue, situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à 1 m minimum du terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions, en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle ;
 - Limiter les remblais à la stricte emprise des constructions existantes et soumettre leur réalisation à avis des services compétents.
- Les affouillements et exhaussements de sols suivants sont autorisés :
 - s'ils sont liés à la conservation, la restauration, la création, la mise en valeur des zones humides et inondables,
 - s'ils sont liés à la mise en œuvre d'équipement ou d'ouvrages de protection des biens et des personnes ou de régulation des eaux pluviales,
 - s'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (création, réhabilitation de champs d'expansion de crues),
 - s'ils concernent l'implantation d'ouvrage d'intérêt général et d'utilité publique
 - s'ils sont nécessaires à la desserte des constructions autorisées.

11. En zones humides, sont autorisés sous conditions :

- Les installations et aménagements publics ou privés suivants :
 - Installation d'ouvrage nécessaire à la défense nationale, à la salubrité, à la sécurité publique ou à des équipements d'utilité publique (canalisation d'eau potable, assainissement...),
 - Aménagement d'équipement nécessaire à la découverte et à l'entretien des milieux humides (panneaux d'information, balises, chemins piétonniers ou sentiers mais non cimentés ou bitumés...), à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides. Ils doivent être en priorité aménagés sur le pourtour des zones humides.
 - Aménagement d'abris pour animaux liés à l'activité agricole après examen et avis de la commission des sites (CDNPS) ;
 - Affouillements et exhaussement liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur et la création de zones humides et uniquement après instruction des services instructeurs (DDTM50 pour les seuils IOTA et Maire de la commune en deçà).
- Les affouillements et exhaussements de sols suivants :
 - s'ils sont liés à la conservation, la restauration, la création, la mise en valeur des zones humides et inondables,
 - s'ils sont liés à la mise en œuvre d'équipement ou d'ouvrages de protection des biens et des personnes ou de régulation des eaux pluviales,
 - s'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (création, réhabilitation de champs d'expansion de crues),
 - s'ils concernent l'implantation d'ouvrage d'intérêt général et d'utilité publique
 - s'ils sont nécessaires à la desserte des constructions autorisées.

12. Risque de chutes de blocs :

Certains secteurs du territoire (anciennes carrières de Blot et d'Edenville) peuvent être soumis à un risque de chute de blocs (secteurs cartographiés au règlement graphique). Dans ces secteurs cartographiés, et pour tout type de prédisposition, seules sont autorisées, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement, les extensions de constructions existantes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher, ainsi que les annexes d'une superficie d'emprise au sol inférieure ou égale à 20m².

ARTICLE - N 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour les voies à créer, la largeur minimale de la chaussée est de 5 mètres.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE - N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe au droit de l'unité foncière.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis dans les conditions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

La récupération provisoire de l'eau de pluie est autorisée.

3. Autres réseaux (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits sauf s'ils sont destinés à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE - N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Zone Nm et Np : non réglementé.

Zones Nc, Ne, Ni et Nt, les constructions se feront **en limite** des voies et emprises publiques **ou en retrait de 5 mètres minimum**.

Dans la zone N, les constructions se feront en retrait de **5 mètres** minimum par rapport à l'emprise publique.

Dans l'ensemble de la zone N et des sous-secteurs, des implantations autres peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier;
- lorsque l'unité foncière concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment existant implanté à moins de 5 mètres de l'alignement : dans ces cas, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire la marge de recul initiale.

Dans la zone Np, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

- 35 mètres par rapport aux routes départementales
- 15 mètres par rapport aux autres voies

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m².

ARTICLE - N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Zones Nm et Np : non réglementé.

Dans les zones Nc, Ne, Ni, et Nt, les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres.

Dans la zone N,

- les constructions ou parties de constructions comportant uniquement un niveau (un rez-de-chaussée), peuvent être édifiées :
 - soit en limites séparatives ;
 - soit en retrait par rapport aux limites séparatives : dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 mètres.
- L'une ou l'autre de ces implantations pourra être autorisée :
 - lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ;
 - lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;
 - en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- Les constructions comportant deux niveaux et plus :

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives ; la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 mètres.
- Implantations par rapport aux fonds de parcelles
Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées en retrait par rapport aux fonds de parcelles ; la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les garages et les annexes.

Afin d'éviter toute nuisance, le recul doit être porté à 12 mètres en cas de limite séparative avec un boisement.

Dans le cas de constructions situées sur une parcelle riveraine d'un cours d'eau, la ou les constructions, de même que les clôtures ou murs, doivent observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'extrémité des berges.

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

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - N 9 - EMPRISE AU SOL.

Nm et Np: non réglementé

Dans l'ensemble de la zone N, y compris zones Nc, Ne, Ni, Nt et excepté les zones Nm et Np, pour les constructions autorisées, le coefficient maximum d'emprise au sol, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à **50 %** de l'unité foncière.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 30 m².

ARTICLE - N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

4. Dispositions générales

En zone **Np**, la hauteur maximale en tout point des constructions autorisées est de **5 mètres**.

En zone **Nc, Ne, Ni et Nt**, la hauteur maximale en tout point des constructions autorisées est de **9 mètres**. A l'intérieur des espaces proches du rivage, la hauteur maximale en tout point des constructions autorisées **ne peut excéder la hauteur des constructions situées à proximité immédiate**.

Dans les **autres secteurs**, la hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère**. A l'intérieur des espaces proches du rivage, la hauteur maximale en tout point des constructions à usage d'habitation **ne peut excéder la hauteur des constructions situées à proximité immédiate**.

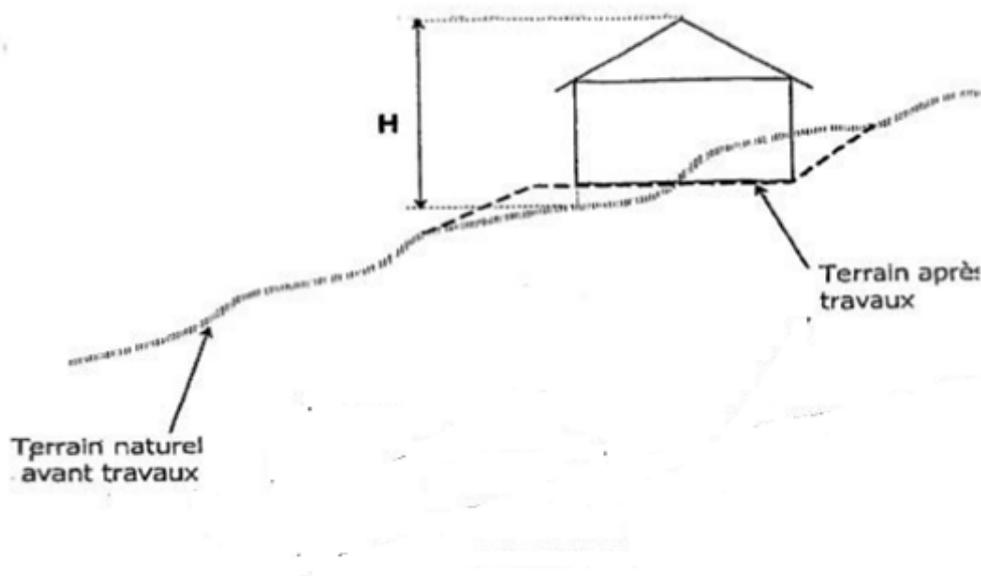
Les annexes ne peuvent excéder une hauteur de 4 mètres.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension se fera dans le prolongement de la construction existante, sans surélévation.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions à usage agricole, excepté au sein des espaces proches du rivage où les constructions ne pourront excéder une hauteur de **9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère**.

5. Calcul de la hauteur

La hauteur autorisée est comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du faîtage.



ARTICLE - N 11 - ASPECT EXTERIEUR.

6. Principes généraux

Règles générales

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments dans la limite de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Dans le cas d'un projet d'architecture innovant et de qualité, ces dispositions peuvent être adaptées.

Patrimoine bâti remarquable à mettre en valeur et à protéger, identifié au plan de zonage n°1, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

▪ Edifices repérés au plan de zonage

Tous les travaux effectués sur un édifice repéré au règlement graphique et faisant l'objet d'une fiche descriptive annexée au PLU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourra être sollicité.

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées. En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements).

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte des proportions existantes (rapport "plein/vide", modénatures des façades, dispositions et dimensionnement des ouvertures, types des menuiseries, etc...). Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent.

▪ Travaux soumis à déclaration préalable

- Les menuiseries extérieures

En cas de remplacement, elles devront suivre le percement d'origine de la baie. Elles devront respecter la composition de la façade et ses modénatures ou décors rapportés.

- Les façades

En cas de travaux de ravalement ou de réparation, la variété de matériaux utilisée en façade sera respectée et conservée avec leur finition d'origine en respect de la plastique architecturale et du jeu des polychromies.

La restauration des enduits devra respecter l'aspect, la qualité et la finition de l'enduit d'origine.

- Toitures et couvertures

Dans le cas d'« habitations jumelles » ou en bandes, le matériau de couverture devra être identique sur les deux habitations ou l'ensemble bâti pour préserver l'unité de la composition d'origine.

- **Permis de démolir**

La démolition des éléments ou ensembles bâtis remarquables du patrimoine urbain ou architectural est en principe interdite ; leur restructuration, leur restauration ou leur modification doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

Toutefois, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à un permis de démolir, accordé à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre) ;
- que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

- **Murs de clôture**

Leur démolition est interdite sauf en cas de reconstruction à l'identique ou en cas de création d'accès piétons ou automobiles si la dimension des brèches ne dépasse pas 4 mètres de largeur.

Leur entretien ou leur construction devra être réalisé selon des techniques traditionnelles en pierres maçonnées au mortier. Les portes piétonnes ou charretières devront être de même hauteur que les piliers et être traités avec simplicité.

Dans le cas de travaux de restauration de murs de clôture, les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties de murs altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en œuvre traditionnelle.

7. Prescriptions architecturales

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Les enduits et peintures extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins. Les couleurs vives, pastels et criardes sont interdites. Une unité d'aspect sera recherchée

L'emploi des matériaux ondulés est interdit dans la construction à destination d'habitation.

Toitures

- **Forme et pentes**

Une harmonisation des formes et des pentes des toitures devra être recherchée dans un souci de cohérence et de préservation des paysages bâtis et naturels.

▪ **Matériaux de couvertures**

Doivent être employés des matériaux qui assurent une continuité dans l'aspect homogène des toitures. Les couvertures des constructions, à destinations autres qu'habitations, pourront utiliser des matériaux adaptés, de teinte mate, tout en respectant une harmonie avec le paysage, ainsi que les bâtis et toitures environnants.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les locaux accessoires de type vérandas, abris de jardin et appentis.

Clôtures, Portails

Conformément à l'article R 421-12-d, sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les talus, talus boisés, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir.

Les clôtures seront inférieures ou égales à 1.50 mètres.

En façade sur voirie et accès : Les clôtures seront inférieures ou égales à 1.50 mètres.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits) d'une hauteur maximale de 0,80 mètre.
- soit d'une clôture de type herbager (poteaux bois ou ciment, fils de ronce artificiel ou grillage).
- soit d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,50 mètres doublé d'une haie vive.

L'utilisation de plaques de béton d'agglomérés non enduits est interdite.

En limite séparative : la hauteur des clôtures n'excédera pas 1,50 mètres et sera implantée, dans le cas de parcelle riveraine d'un cours d'eau, à 5 mètres minimum par rapport à l'extrémité des berges.

L'utilisation de plaques de béton et d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au-delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

ARTICLE - N 12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Toute nouvelle place de stationnement devra être réalisée en revêtement perméable.

ARTICLE – N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

8. Principes généraux

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les dépôts sauvages d'ordures ou de détritiques de quelque nature que ce soit (ordures ménagères, déchets verts, encombrants, cartons, gravats, tôles, ferraille, etc.) ainsi que toute décharge brute d'ordures ménagères sont interdits sur l'ensemble des voies, espaces publics et privés de la commune.

Les bâtiments techniques agricoles, les aires de stockages, les dépôts et installations pouvant émettre des nuisances qui sont visibles des voies et cheminement devront être masqués d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent d'essences locales ou d'éléments masquant de qualité pour assurer l'intégration paysagère de l'ouvrage.

A l'occasion des opérations de construction, tout déboisement doit être strictement limité aux nécessités des constructions à édifier et suivi d'un reboisement équivalent, si la surface de la parcelle et sa situation le permettent. Si des arbres doivent être abattus du fait de leur état, ils doivent être remplacés.

L'arasement des talus, les dessouchages, coupes et abattages d'arbres bordant les chemins, sentiers, voies privées ou ouvertes au public, voies communales et départementales, ouvertes à la circulation publique (véhicules, piétons...) sont soumis à autorisation préalable : celle-ci peut être subordonnée à des replantations en linéaire ou en quantité équivalente.

9. Les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 et 2 du code de l'urbanisme

Les **boisements identifiés comme espaces boisés sur le plan de zonage** sont **protégés** au titre de l'article **L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme**.

Le classement interdit, au titre de l'article L113-2 du code de l'Urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, toute demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier sera rejetée de plein droit.

Par application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme alinéa g; doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux suivants : "Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1".

10. Éléments repérés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les **éléments du paysage identifiés** par des trames spécifiques sur le plan de zonage n°1 (**haies, talus, arbres isolés alignements d'arbres et zones humides**) sont **protégés** au titre de l'article **L151-23 du Code de l'Urbanisme**.

▪ Les haies, talus, arbres isolés et alignements d'arbres

Ils sont identifiés et localisés sur le plan de zonage par la trame "traits verts discontinus". Par application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme alinéa h; doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux suivants :

"Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L151-19 ou L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique."

La modification substantielle ou la suppression définitive à courte ou moyenne échéance de l'élément doit être compensée par sa reconstitution. Les nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d'essences végétales locales et ce dans l'objectif de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé.

Seront donc soumis à déclaration préalable, les travaux suivants :

- L'arrachage ou le dérasement partiel (à partir de 10ml) ou de la totalité de l'élément identifié.
- Toute coupe à blanc d'une haie devra obligatoirement se régénérer naturellement ou faire, dans un délai de 2 mois, l'objet d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées et préalablement définies par les structures compétentes.
- La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée.

▪ **Les zones humides, zones inondables et de submersions marines identifiées et localisées sur le plan de zonage.**

Elles doivent être **conservées dans leur état fonctionnel** (caractère humide, biodiversité, protection de la ressource en eau, protection des biens et des personnes...). Par conséquent, tous travaux d'aménagement ayant pour **effet de détruire ou de compromettre l'existence ou la fonctionnalité de la ou des zones y sont strictement interdits ; excepté pour les plans d'eau hors d'usage** où le réaménagement en zone humide voire le comblement peuvent être recommandés dans un objectif d'amélioration environnementale.

L'interdiction mentionnée plus haut concerne notamment les travaux* de : drainage, remblaiement, imperméabilisation, affouillement, exhaussement, dépôt de matières quels que soient leur nature et tous autres travaux ayant pour effet l'assèchement ou la mise en eau.

***Pour les travaux d'affouillement, drainage, d'exhaussement, remblaiement, imperméabilisation,** seul seront autorisés les travaux entrant dans l'une des catégories de travaux indiqués dans le paragraphe "Complément sur les affouillements et exhaussement de sols" et uniquement après étude de la demande par les services instructeurs compétents. Dans tous les cas, toutes zones humides ou inondables impactées ou détruites par un projet devront faire l'objet d'une **mesure compensatoire** veillant à recréer ou réhabiliter une surface équivalente à **150% de la surface impactée**.

Article - N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Article - N 15 – Performances énergétiques et environnementales

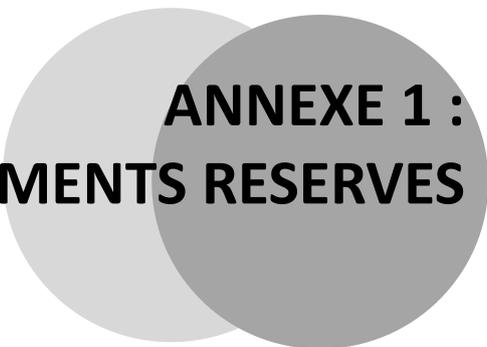
Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article - N 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.



ANNEXES

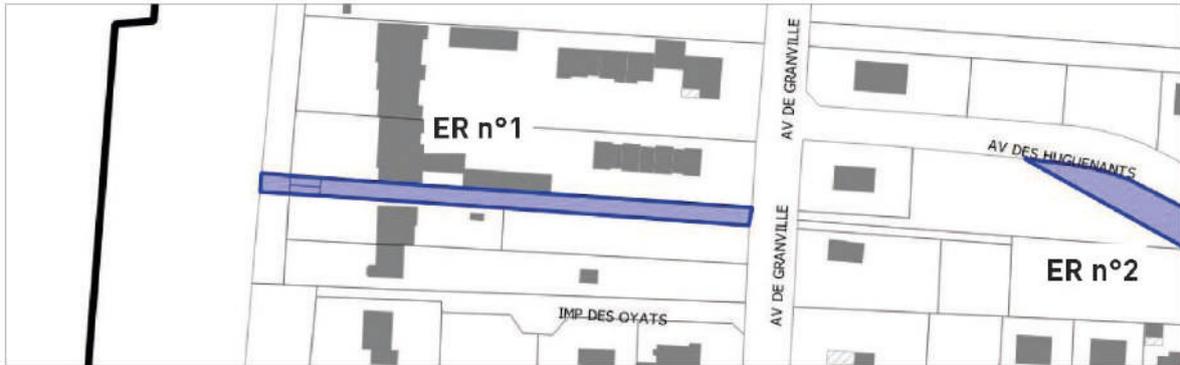


ANNEXE 1 : EMPLACEMENTS RESERVES

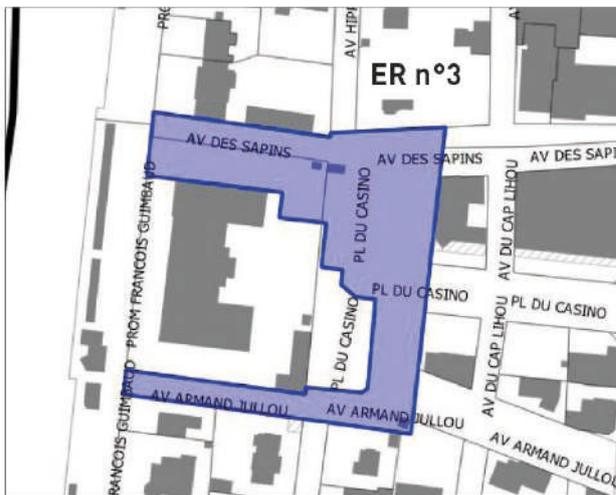
En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant de l'article L230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire. Les emplacements réservés pour voirie (création ou extension), espaces verts, équipements et ouvrages publics sont inscrits au plan de zonage et décrits dans l'annexe I du règlement écrit.

Emplacement réservé n°1



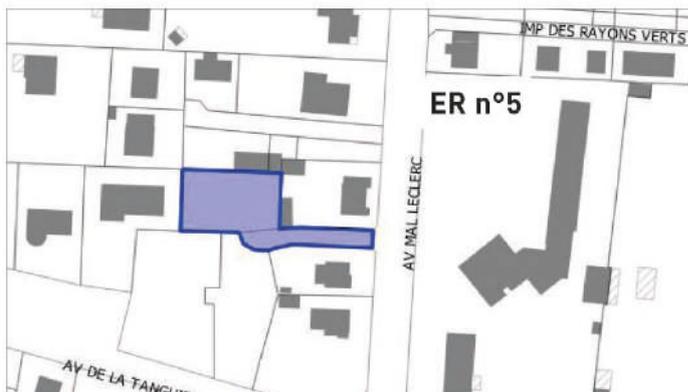
Emplacement réservé n°3



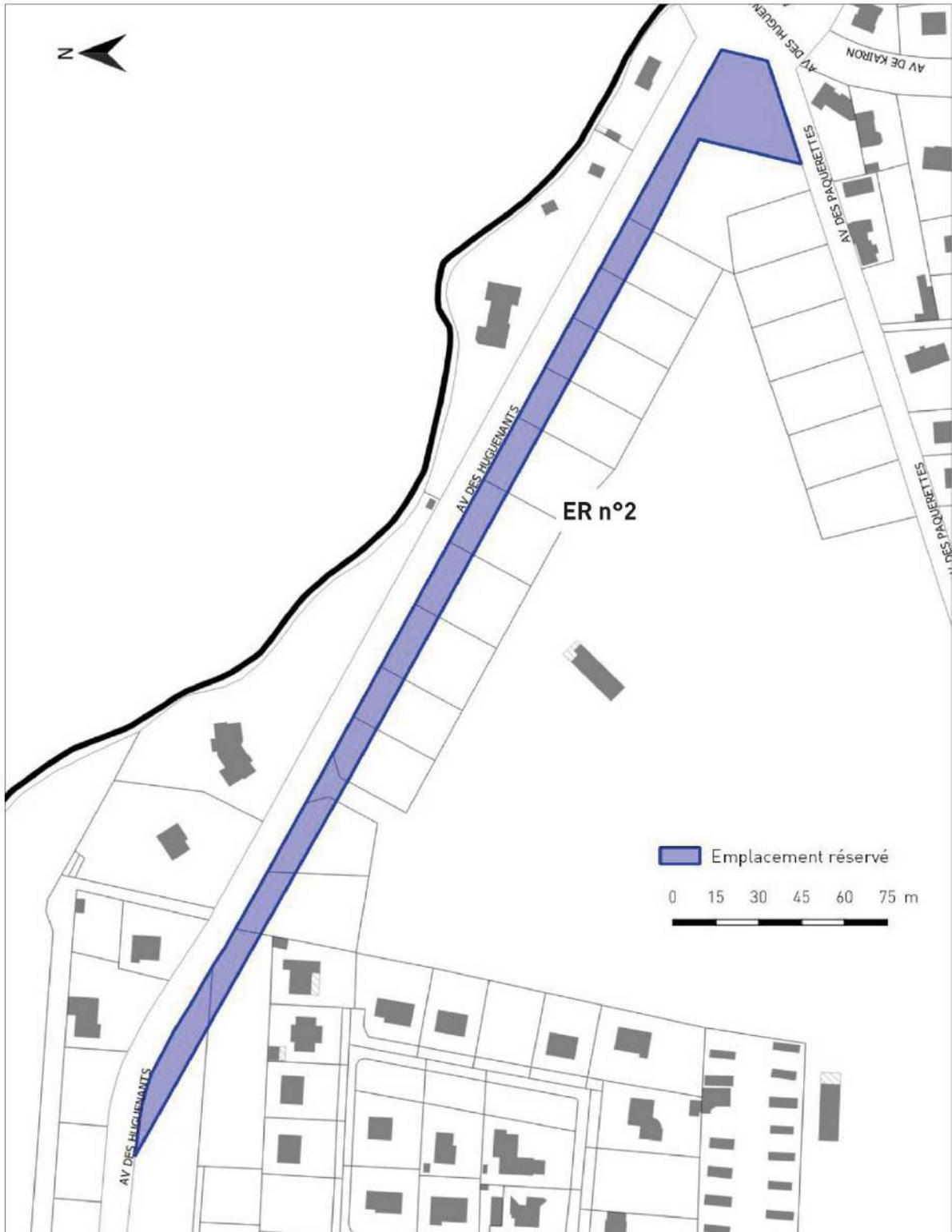
Emplacement réservé n°4



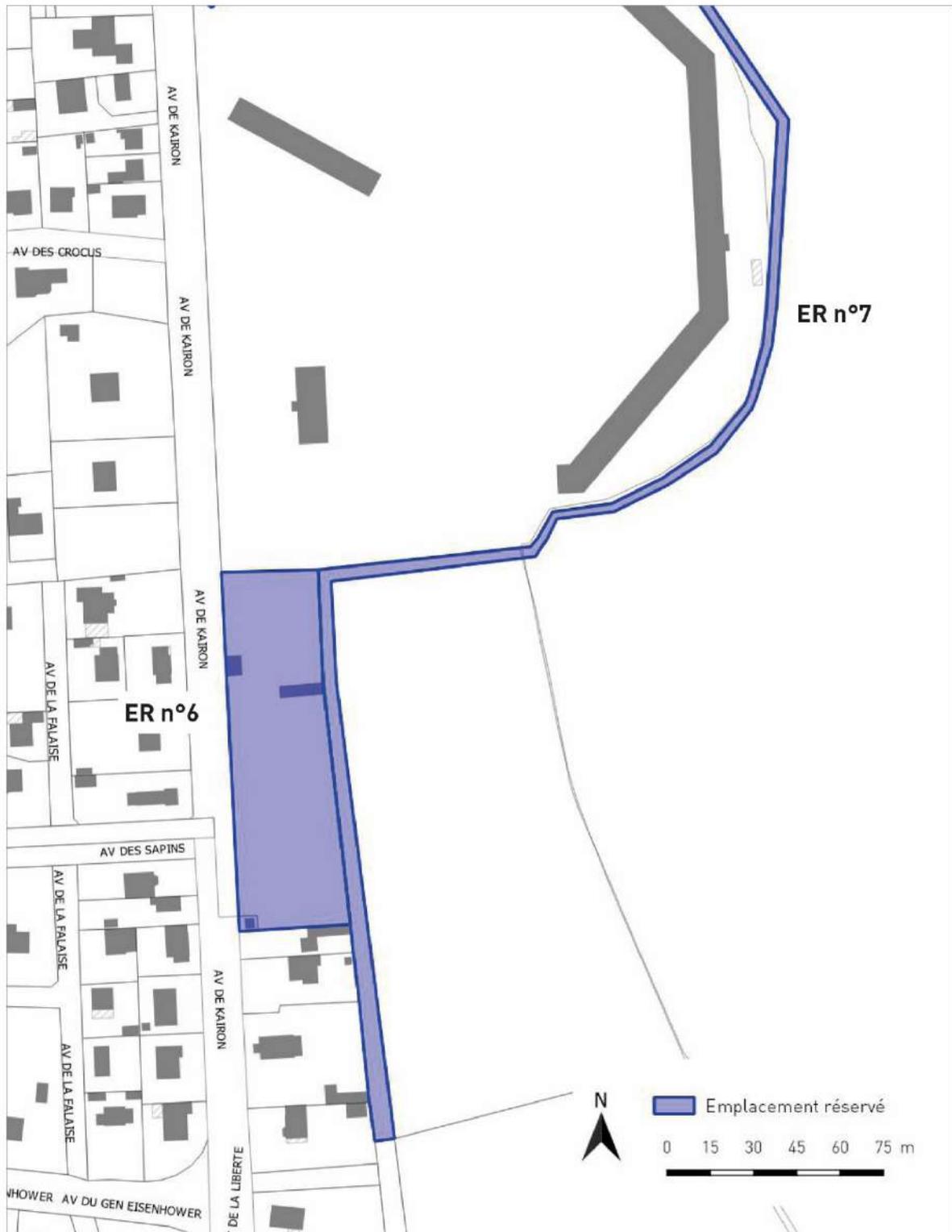
Emplacement réservé n°5



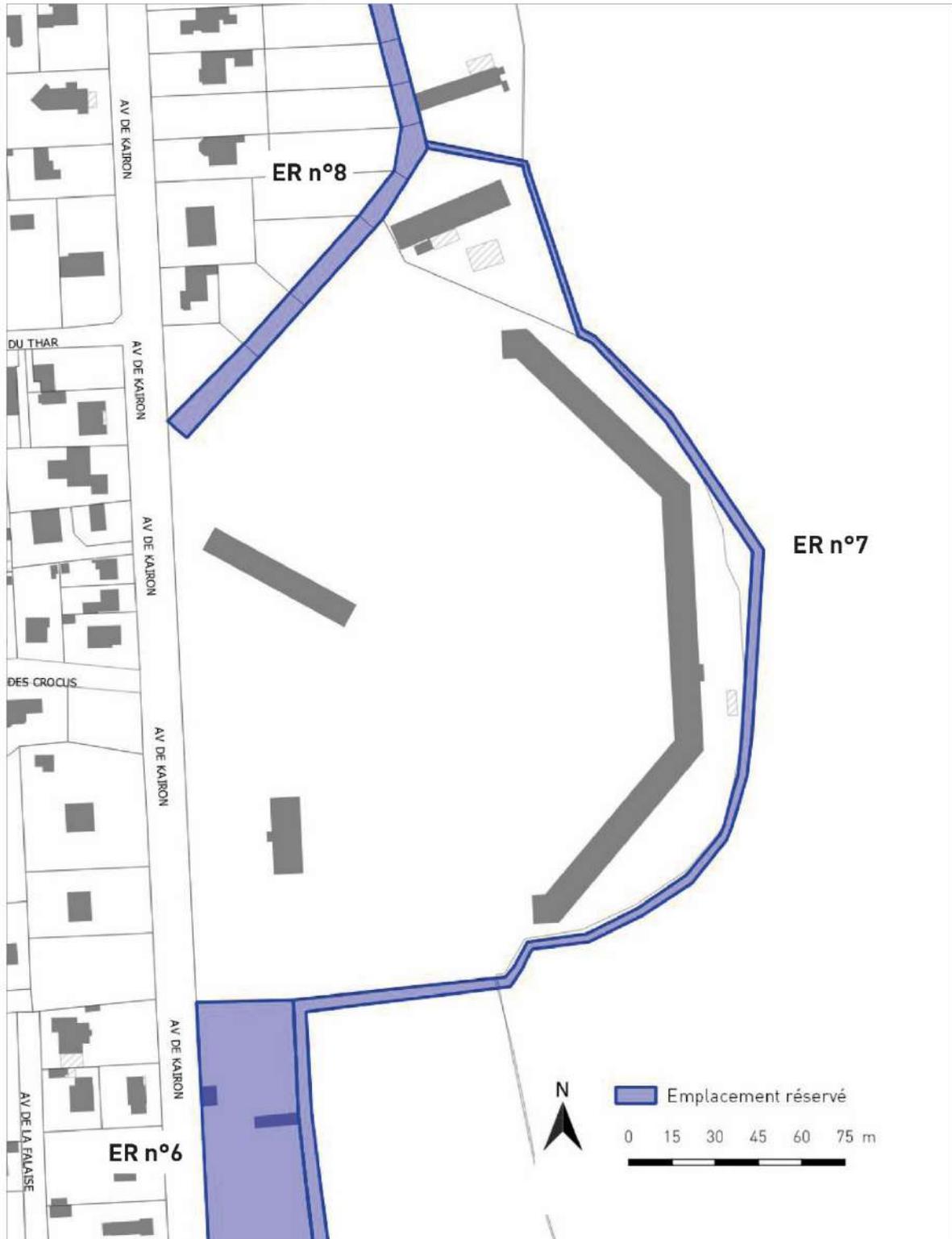
Emplacement réservé n°2



Emplacements réservés n°6 et n°7 partie sud



Emplacement réservé n°7



Emplacement réservé n°8



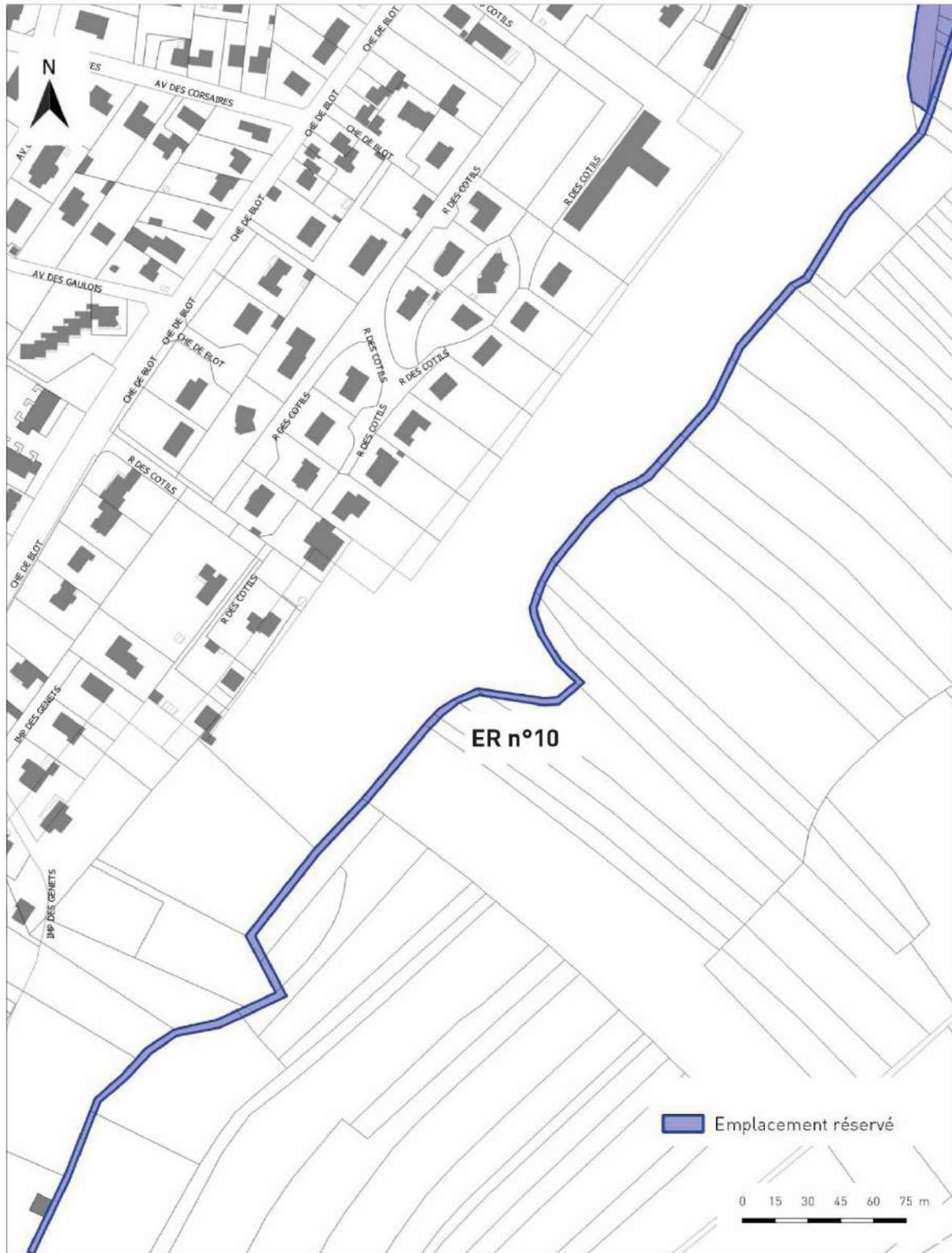
Emplacement réservé n°9



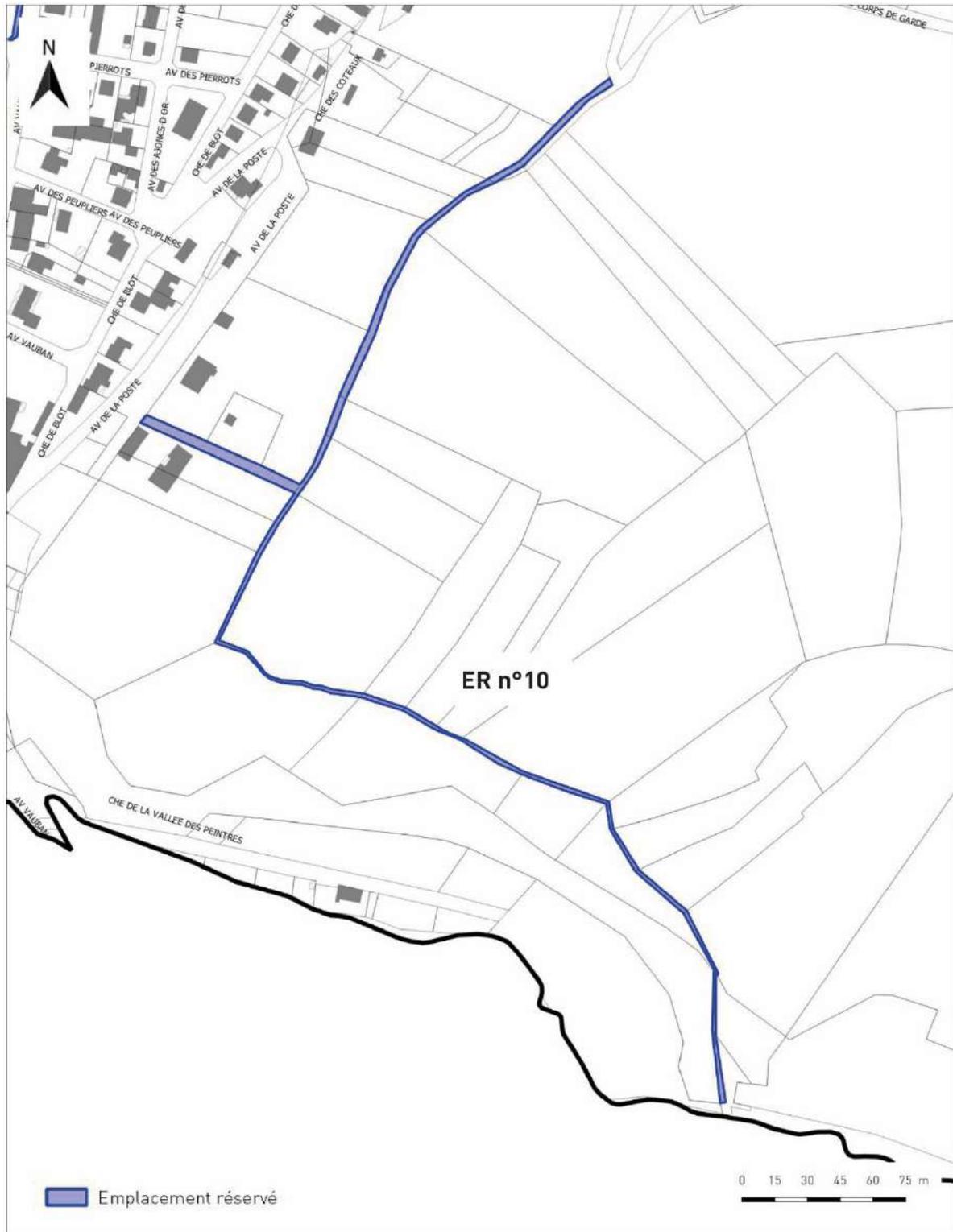
Emplacement réservé n°10 - partie nord 1



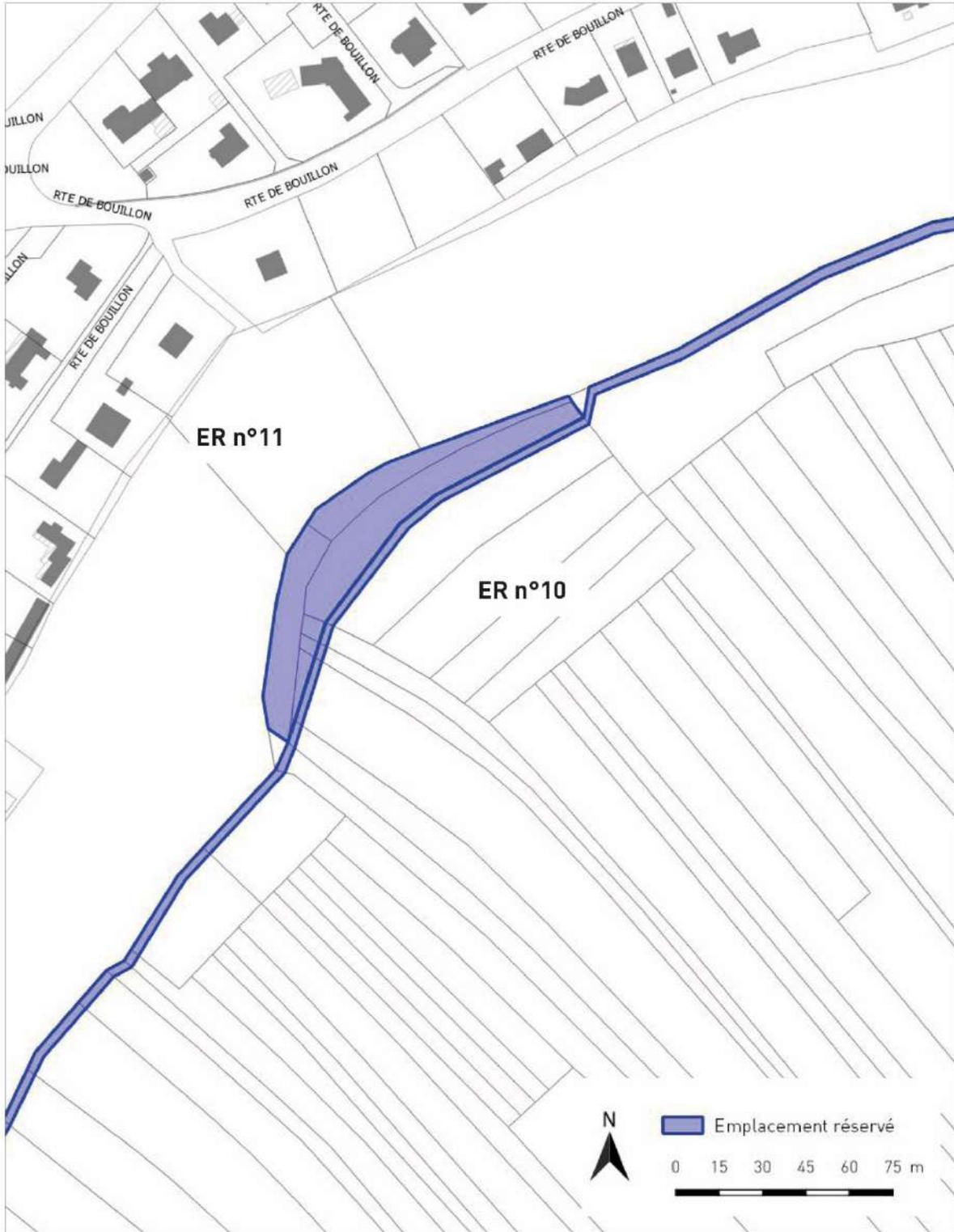
Emplacement réservé n°10 - partie nord 2



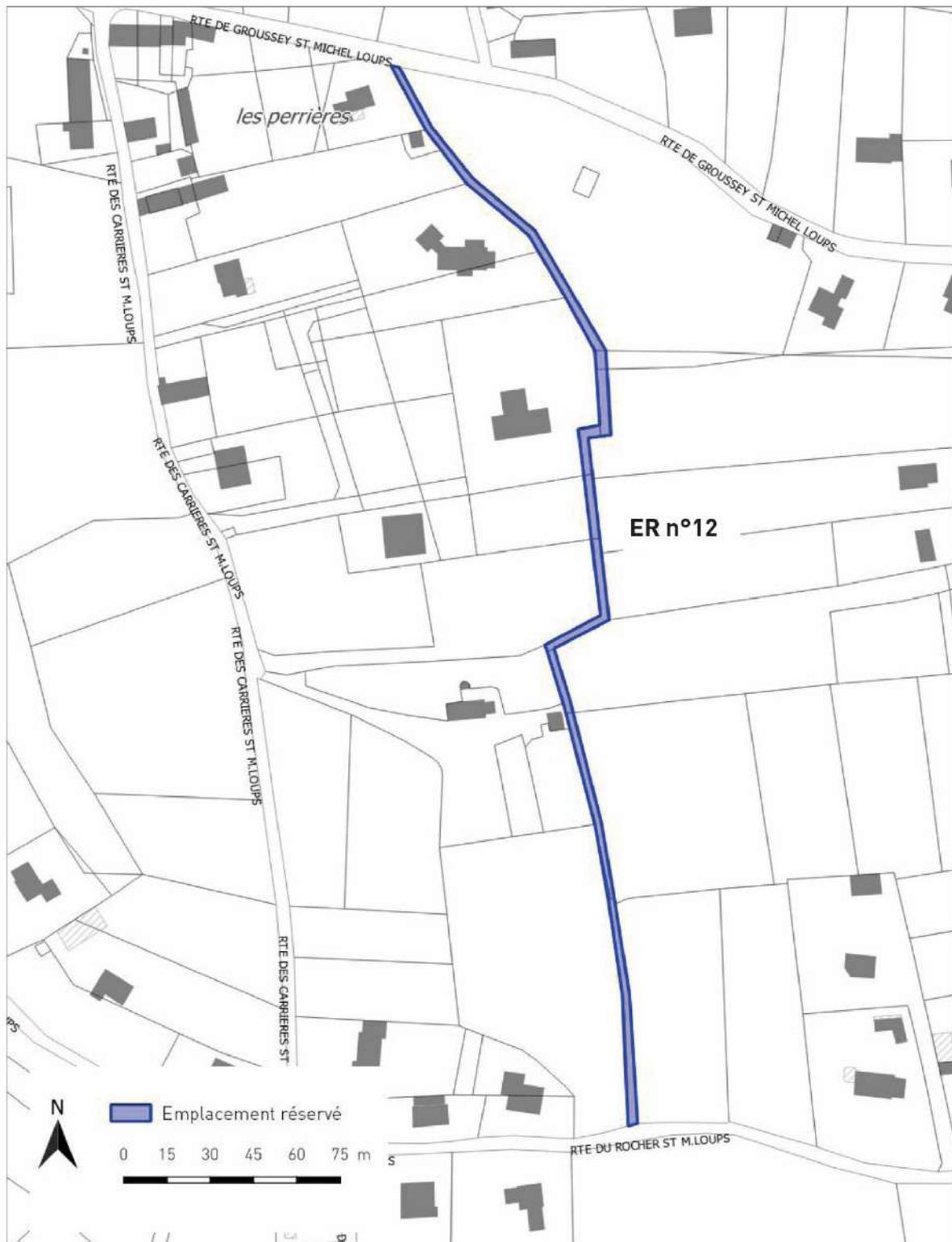
Emplacement réservé n°10 - partie sud



Emplacement réservé n°11



Emplacement réservé n°12



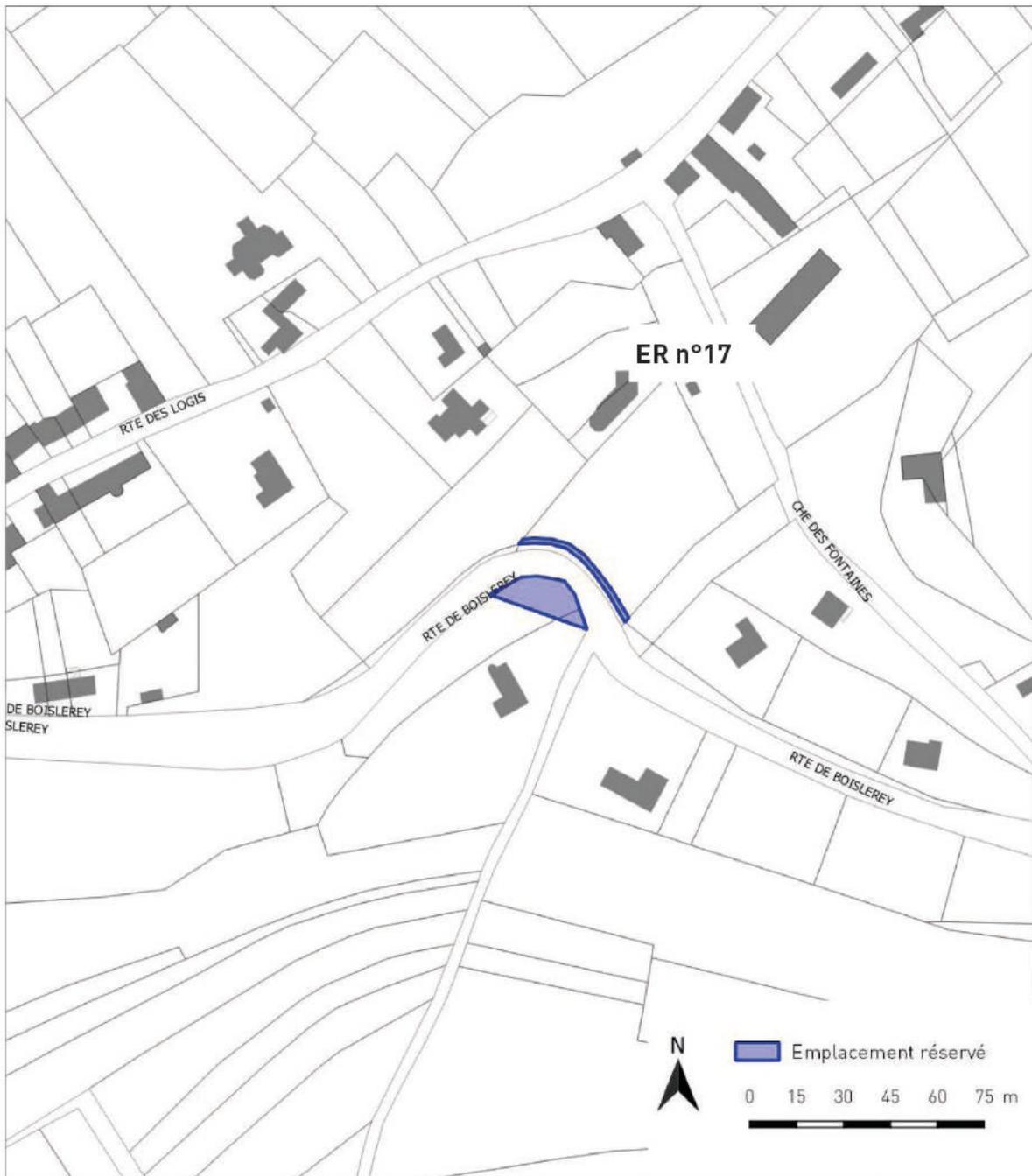
Emplacements réservés n°13, n°14 et n°15



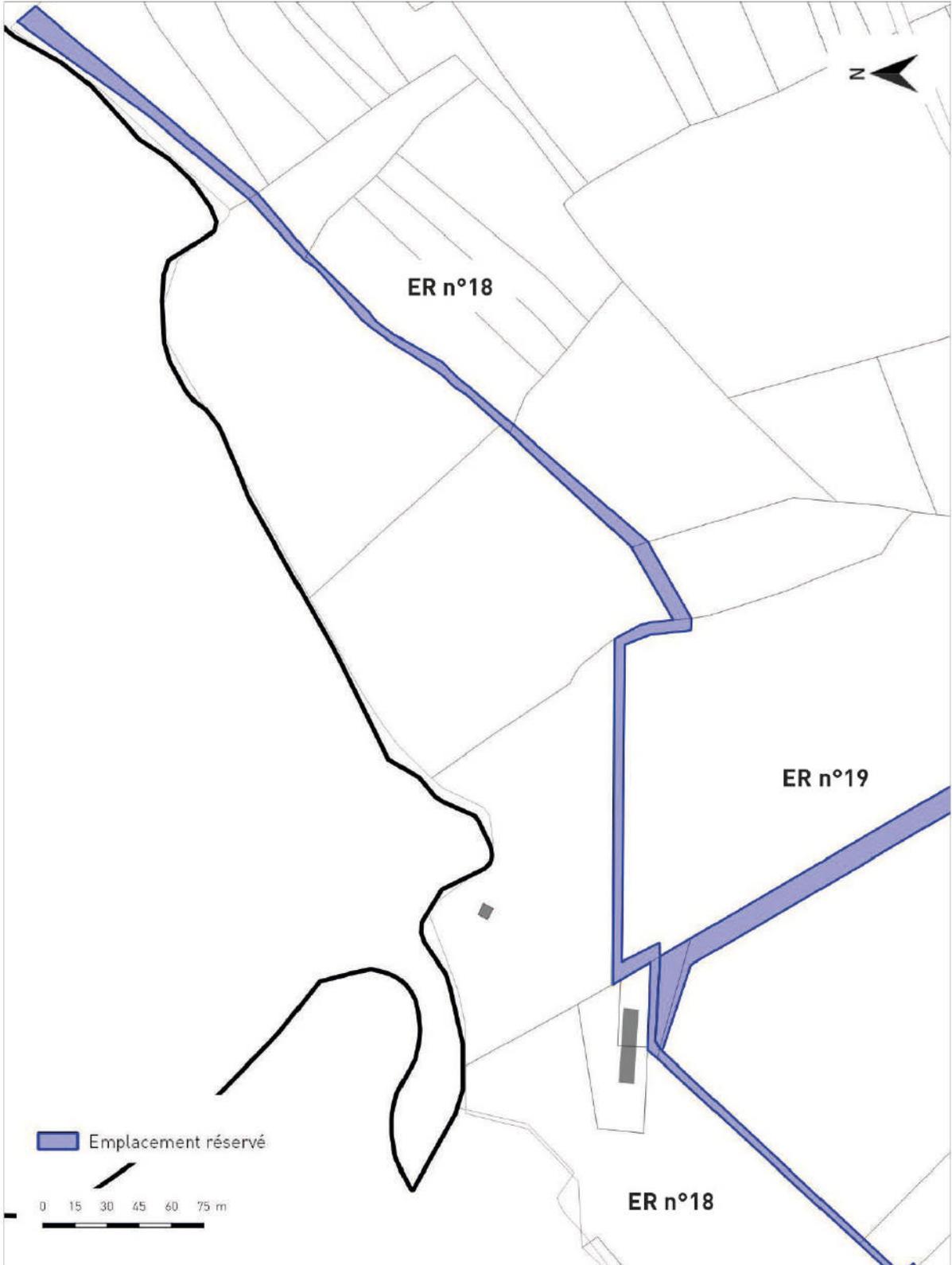
Emplacement réservé n°16



Emplacement réservé n°17



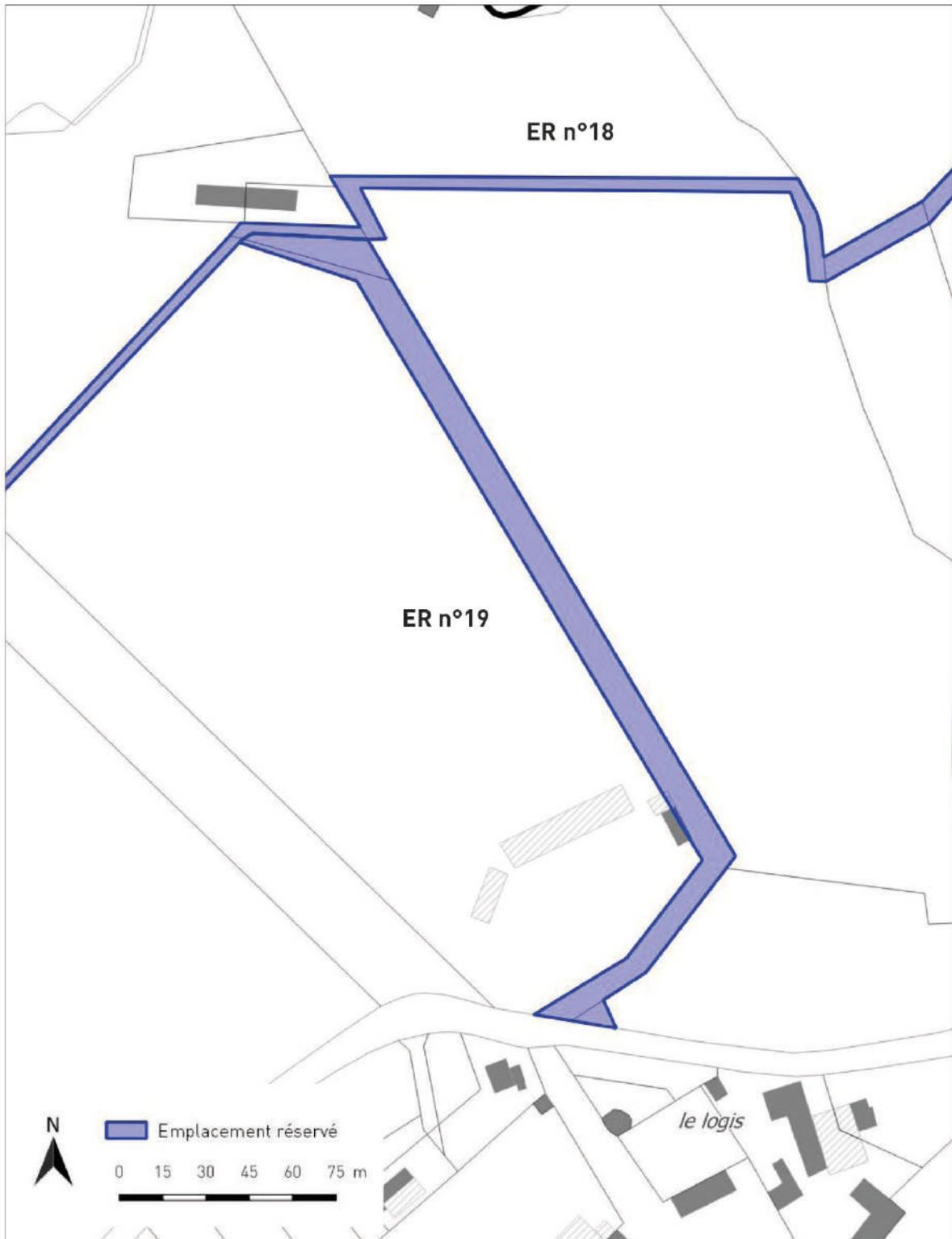
Emplacement réservé n°18



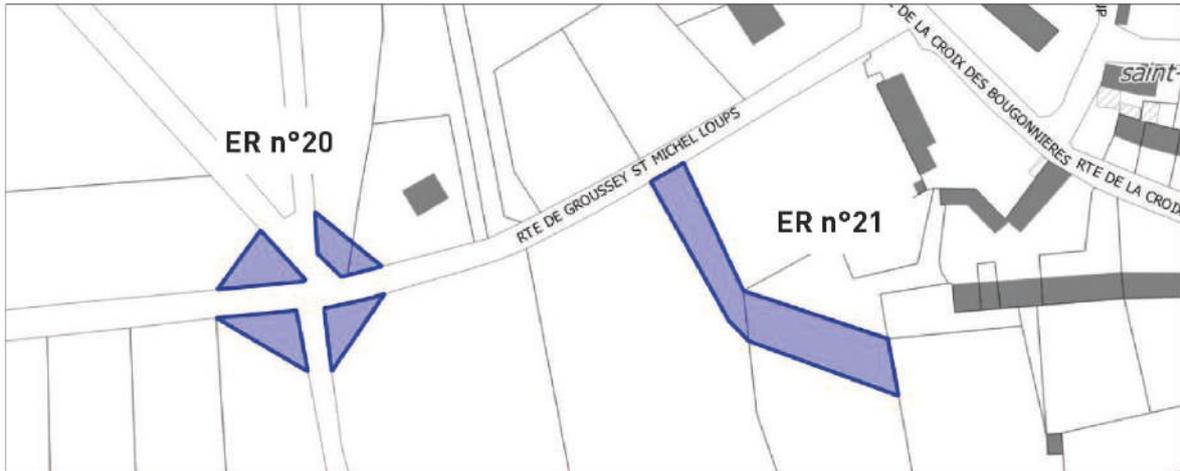
Emplacement réservé n°18



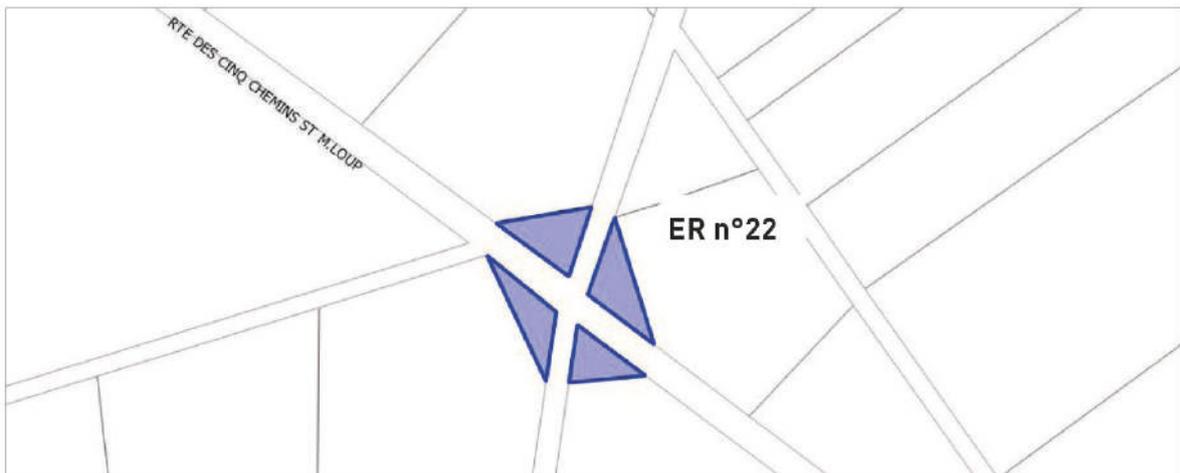
Emplacement réservé n°19



Emplacements réservés n°20 et n°21



Emplacement réservé n°22





**CIRCULAIRE DU 20 JANVIER 2012 RELATIVE
ANNEXE 2 :
AU DPM**



Aménagement, nature

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE,
DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

*Direction générale de l'aménagement,
du logement et de la nature*

Direction de l'eau et de la biodiversité

*Sous-direction du littoral
et des milieux marins*

*Bureau du littoral
et du domaine public maritime naturel*

*Direction générale des infrastructures,
des transports et de la mer*

Direction des services de transport

*Sous-direction des ports
et du transport fluvial*

*Bureau de l'organisation
et de la réglementation portuaires*

**Circulaire du 20 janvier 2012 relative à la gestion durable
et intégrée du domaine public maritime naturel**

NOR : DEVL121741C

(Texte non paru au *Journal officiel*)

Date de mise en application : immédiate.

Résumé : la présente circulaire a pour objectif de rappeler les grands principes de la gestion du domaine public maritime naturel. Par ailleurs, dans la perspective de la gestion intégrée de la mer et du littoral, elle définit des orientations en termes de gestion de cet espace.

Catégorie : directive adressée par la ministre aux services chargés de son application, sous réserve, le cas échéant, de l'examen particulier des situations individuelles.

Domaine : transports, équipement, logement, tourisme, mer.

Mots clés : littoral – domaine public maritime naturel – mer – rivages – inaliénabilité – redevance domaniale – aires marines protégées – extensions portuaires.

Annexes :

Annexe I. – Consistance du domaine public maritime naturel.

Annexe II. – Rappel des règles de gestion du domaine public maritime naturel.

Annexe III. – Modes de gestion et titre d'occupation du domaine public maritime naturel.

Annexe IV. – Aires marines protégées et gestion du domaine public maritime naturel.

Annexe V. – Applicabilité de la procédure de cession amiable en pleine propriété de l'article L. 3112-1 du code général de la propriété des personnes publiques aux projets d'extension portuaire.

La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement et le ministre auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé des transports, à Messieurs les préfets des régions littorales (direction régionale de

MEDDTL n° 2012/7 du 25 avril 2012, Page 98.



l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction interrégionale de la mer); Messieurs les préfets des départements littoraux (direction départementale des territoires et de la mer; direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement [départements d'outre-mer]; direction de la mer [départements d'outre-mer]; direction des territoires, de l'alimentation et de la mer [Saint-Pierre-et-Miquelon]); Messieurs les préfets maritimes (pour exécution); Monsieur le secrétaire général de la mer; Monsieur le directeur général des collectivités locales; Monsieur le délégué général à l'outre-mer; Monsieur le directeur du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres; Messieurs les directeurs généraux des grands ports maritimes et du port autonome de la Guadeloupe; Monsieur le directeur de l'Agence des aires marines protégées; direction générale des finances publiques; Monsieur le chef du service France Domaine; Monsieur le directeur des pêches maritimes et de l'aquaculture; Monsieur le directeur général de l'Office national des forêts (pour information).

OBJECTIFS DE LA CIRCULAIRE

Le domaine public maritime naturel (DPMn) (cf. annexe I de la présente circulaire) est un espace sensible et convoité, à l'interface de la Terre et de la mer. Sa protection est ancienne, puisqu'elle remonte à l'édit de Moulins (1566) et aux ordonnances de Colbert sur la Marine (1681) et a été confirmée à maintes reprises par la jurisprudence.

Au-delà du corpus réglementaire de gestion du DPMn qui reste en vigueur (rappelé en annexe II), les évolutions significatives du contexte justifient la mise en place d'une gestion durable et intégrée du DPMn :

- la loi portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle 2, a fortement fait évoluer le cadre législatif des politiques du littoral et des milieux marins :
- elle a introduit dans le code de l'environnement la gestion intégrée de la mer et du littoral. Celle-ci repose sur la définition d'une stratégie nationale qui énoncera pour le littoral français, métropolitain comme ultramarin, les principes d'une gestion intégrée de l'ensemble des activités intéressant la mer et le littoral. Des documents stratégiques de façade sont appelés à être la pierre angulaire de toutes les démarches intégratives de développement durable des activités dans un souci de préservation des milieux terrestre et marin. De fait, la gestion du DPMn ne doit plus être appréhendée de manière isolée, mais comme le point de rencontre des politiques terrestres et maritimes considérées tant du point de vue spatial, que du point de vue des activités ;
- elle a transposé en droit interne la directive-cadre stratégie pour le milieu marin n° 2008/56/CE du 17 juin 2008. Cette directive constitue le pilier environnemental de la politique maritime intégrée de l'Union européenne. L'objectif de la directive-cadre stratégie pour le milieu marin est de prendre toutes les mesures nécessaires pour réaliser ou maintenir un bon état écologique du milieu marin au plus tard en 2020, en appliquant à la gestion des activités humaines une approche fondée notamment sur la notion d'écosystème. En France, la directive-cadre stratégie pour le milieu marin s'applique aux eaux marines métropolitaines, depuis les lignes de base jusqu'à la limite de nos eaux sous juridiction (200 milles marins), y compris le sol et le sous-sol. Elle s'applique également aux eaux côtières telles que définies par la directive-cadre sur l'eau (DCE), y compris les fonds marins et le sous-sol, dans la mesure où les aspects particuliers liés à l'état écologique du milieu marin ne sont pas déjà couverts par la DCE ou tout autre acte législatif communautaire (notamment la directive 2006/7/CE du Parlement européen et du Conseil, du 15 février 2006, concernant la gestion de la qualité des eaux de baignade). Par ailleurs, le décret n° 2011-492 du 5 mai 2011 relatif au plan d'action pour le milieu marin a complété cette transposition ;
- en 2009, le Grenelle de la mer a spécifié des objectifs ambitieux en matière d'aires marines protégées (voir annexe IV de la présente circulaire), tant pour ce qui concerne la contribution de la France aux progrès internationaux et régionaux en la matière que pour ce qui concerne la mise en œuvre des aires marines protégées dans les eaux françaises. L'objectif est de couvrir par des aires marines protégées 10 % des zones sous juridiction française d'ici à 2012 et 20 % d'ici à 2020, dont la moitié en moyenne globale en réserves halieutiques ;
- enfin, la stratégie nationale pour la biodiversité 2011-2020 a été présentée par la ministre le 19 mai 2011. Cette stratégie a pour ambition de modifier en profondeur notre rapport à la nature en proposant des modèles de développement qui intègrent systématiquement le volet biodiversité. Cette stratégie est la déclinaison française des engagements internationaux actés à Nagoya en 2010 pour enrayer la perte de biodiversité. Elle s'intègre à toutes les politiques publiques et à tous les secteurs d'activités – eau, sols, climat, énergie, agriculture, forêt, urbanisme, infrastructures et concerne en particulier le milieu marin. Aussi, au-delà de la réglementation applicable à la gestion du DPMn qui est rappelée en annexe II, la présente circulaire a pour objectif de définir des orientations de bonne gestion en lien notamment avec les éléments de contexte énoncés ci-dessus.



La mise en œuvre de cette circulaire contribuera à alimenter la définition des outils de la gestion intégrée de la mer et du littoral, prévus par la loi portant engagement national pour l'environnement, et en particulier la stratégie nationale pour la mer et le littoral. Elle constitue une contribution de l'État à cette stratégie.

Cette circulaire ne s'applique qu'à la partie naturelle de la zone dite des cinquante pas géométriques dans les départements d'outre-mer (au sens de la cinquième partie du code général de la propriété des personnes publiques – CGPPP). Elle ne concerne pas le domaine public maritime artificiel.

Enfin, elle ne traite pas :

- de la gestion du trait de côte qui fera l'objet d'une circulaire spécifique après l'adoption par le Gouvernement d'une feuille de route, basée sur les conclusions du rapport rendu par le député Cousin ;
- des dispositions spécifiques à la gestion du domaine public maritime naturel dans les circonscriptions des grands ports maritimes, qui feront l'objet d'un travail ultérieur.

La présente circulaire est cosignée par le directeur des services transport compte tenu de la compétence de celle-ci en matière d'extensions portuaires (voir annexe V).

Les orientations de gestion durable et intégrée du domaine public maritime naturel sont les suivantes :

1. La connaissance des usages, des enjeux et des occupations du DPMn

La gestion du DPMn ne doit pas être restreinte à la délivrance, au cas par cas, de titres d'occupation. Dans une perspective de développement durable, elle doit reposer, en amont, sur une analyse territoriale associant connaissance des usages, connaissance des enjeux (économiques, environnementaux, sociaux et culturels) et identification des occupations (autorisées ou non). Pour ce faire, la direction de l'eau et de la biodiversité développe actuellement un outil d'aide à la gestion du DPMn (base de données ADOC) qui sera mis à votre disposition prochainement.

Cette analyse doit reposer notamment sur la connaissance des services de l'État qui concourent à la gestion de ce domaine (DDTM, DREAL, DIRM, DEAL, DM) avec le soutien éventuel des établissements publics compétents et sur l'analyse des études réalisées et qui concernent directement ou indirectement la gestion du DPMn.

À cet égard, vous veillerez à faciliter les travaux scientifiques, études consacrés aux écosystèmes de la bande littorale, aux zones d'étangs salés rétrolittoraux et aux milieux marins (y compris les vasières, les zones de lagons, de récifs coralliens, d'herbiers et de mangroves). Ces données pourront notamment être mobilisées ultérieurement pour l'élaboration des plans d'actions pour le milieu marin, prévus à l'article L. 219-9 et suivants du code de l'environnement.

Vous capitaliserez également la connaissance disponible au titre des études d'impact et des évaluation d'incidence Natura 2000. Les études d'impact seront plus systématiquement demandées pour les activités et travaux sur le DPMn suite à la réforme en cours.

2. L'analyse territoriale et la réflexion stratégique

L'article L. 2124-1 du CGPPP impose aux autorisations d'occupation du DPMn de tenir « compte de la vocation des zones concernées et de celles des espaces terrestres avoisinants, ainsi que des impératifs de préservation des sites et paysages du littoral et des ressources biologiques ». Sur le littoral, elles doivent être coordonnées, notamment, avec celles concernant les terrains avoisinants ayant vocation publique.

Lors de l'examen de chaque demande d'autorisation, je vous demande de mettre systématiquement en œuvre cette analyse territoriale afin de juger de la pertinence des demandes, de leur impact sur les autres activités présentes sur le DPM, de leur insertion dans le secteur avoisinant et de leur impact environnemental et paysager.

Vous développerez en particulier des stratégies de gestion du DPMn *a minima* au niveau départemental qui définiront, notamment, les enjeux et les orientations de la gestion du DPMn au regard de la protection de la biodiversité et de la qualité des eaux continentales et marines et vous rechercherez la coordination de ces stratégies au niveau régional et au niveau des façades maritimes.

Ce travail mobilisera l'ensemble des compétences au sein des directions départementales des territoires et de la mer (ensemble des services, dont les délégations à la mer et au littoral et les services en charge des questions d'urbanisme, de risques, de biodiversité et d'eaux littorales), des directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement et des directions interrégionales de la mer.

Vous me rendrez compte de l'avancement de ces stratégies dans un délai de six mois à compter de la publication de la présente circulaire.



L'absence de prise en compte de la vocation des zones concernées et des espaces terrestres avoisinants peut constituer un motif de refus d'autorisation.

3. La prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers

Le DPMn constitue un patrimoine naturel qu'il convient de préserver. Cette protection passe par la bonne application des dispositions générales prévues par le code de l'environnement : autorisation loi sur l'eau, évaluation des incidences Natura 2000 le cas échéant, enquêtes publiques, études d'impact, avis à solliciter dans les différentes catégories d'aires marines protégées...

Lorsque l'occupation est dans le périmètre d'un site faisant l'objet d'une protection (parcs nationaux, réserve naturelle, arrêté préfectoral de protection de biotope, parc naturel marin, Natura 2000, site classé...), elle doit être conforme aux principes et aux règles de gestion et de protection de la zone tels que définis par la législation et la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, j'attire votre attention sur le fait que les autorisations d'occupation du DPM doivent être conformes aux orientations et au contenu des documents de planification : SDAGE, plans d'actions pour le milieu marin...

Je vous demande, avant de délivrer des autorisations d'occupation du DPMn, de veiller à tenir compte des éventuelles perturbations des écosystèmes fragiles faisant l'objet d'une protection réglementaire, des connectivités écologiques (mangroves, récifs coralliens, bancs de maërl, dunes littorales, herbiers...), des espèces protégées et en particulier celles faisant l'objet de plans nationaux d'action. Les interdictions prévues à l'article L. 411-1 du code de l'environnement doivent être impérativement respectées dans la conduite des activités et des projets d'aménagement et d'infrastructures. Ceux-ci doivent être conçus et menés à bien sans porter atteinte aux espèces de faune et de flore sauvages protégées.

Concrètement, si un projet ou une activité est reconnu comme susceptible de porter atteinte aux espèces, des variantes au projet initial ou des mesures d'évitement doivent être trouvées. Exceptionnellement, l'autorité administrative peut, en accord avec l'article L. 411-2 du code de l'environnement, reconnaître un droit de dérogation à ces interdictions. Ces dérogations ne sont délivrées que si le projet justifie d'un intérêt précis et qu'aucune solution alternative n'est possible et qu'il ne dégrade pas l'état de conservation des espèces concernées.

Plus généralement, je vous demande d'intégrer les bonnes pratiques environnementales dans les autorisations d'occupation du domaine public maritime, par exemple : l'utilisation de matériaux recyclables, les chantiers propres, les installations fonctionnant avec des énergies renouvelables, le nettoyage des plages par des moyens non mécaniques, afin de préserver les laines de mer, qui constituent un élément important de la biodiversité sur le rivage et qui participent à la lutte contre l'érosion côtière, le ramassage sélectif et manuel des macro-déchets, leur bonne évacuation et leur élimination, l'intégration paysagère des aménagements, la préservation et la restauration des zones humides et des écosystèmes marins et littoraux sensibles (vasières, herbiers, récifs coralliens, mangroves, zones d'étangs salés, arrières littorales).

Des prescriptions seront intégrées dans les conventions annexées à vos décisions d'autorisations d'occupation du DPMn en fonction de ces éléments, notamment des études d'impact et des enjeux identifiés.

Enfin, en ce qui concerne la prise en compte des enjeux paysagers, je vous rappelle qu'il convient de procéder aux consultations obligatoires prévues par les textes en vigueur, notamment pour les projets situés en sites classés ou inscrits (en mer comme à terre), les périmètres de monuments historiques... Tous les travaux en site classé sont soumis à autorisation ministérielle ou préfectorale.

4. Les liens avec les documents d'urbanisme (SCOT et PLU)

Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme et de planification par les communes ou leurs groupements, l'État doit veiller à la prise en compte des projets d'intérêt général concernant l'utilisation du domaine public maritime naturel et à la conformité des autorisations d'occupation du DPMn qu'il délivre avec les documents d'urbanisme. Vous veillerez à ce que les éventuelles orientations prévues par les documents d'urbanisme sur le domaine public maritime naturel soient conformes à la vocation d'espace public et libre d'accès qui lui est propre. Cette vocation d'espace public inaliénable et imprescriptible devra également être communiquée aux communes dans le cadre du « porter à connaissance ».

Au sein des directions départementales des territoires et de la mer, les délégations à la mer et au littoral devront être systématiquement associées à l'élaboration des documents d'urbanisme des communes littorales (SCOT et PLU), notamment pour ce qui concerne le domaine public maritime, aux différents stades de la procédure : porter à connaissance de l'État, association dans la définition des enjeux prioritaires, avis sur le projet de document d'urbanisme. Une attention particulière devra être portée aux espaces remarquables visés à l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme.



Il vous appartient de consulter le Conservatoire du littoral (délégations de rivages) lors de l'instruction des concessions de plages. En effet, l'établissement public peut être propriétaire du foncier au droit du DPMn ou prévoir des acquisitions dans le secteur considéré ; il convient d'examiner, dans ces situations, les avantages potentiels d'une gestion intégrée des propriétés acquises par le Conservatoire et du DPMn qui peut lui être attribué ou affecté. Les modalités d'intervention du Conservatoire sont rappelées en annexe IV de la présente circulaire. En vous référant aux orientations stratégiques du Conservatoire sur le DPMn, je vous demande de faciliter le transfert des sites classés en catégories 1 et 2, dès lors que celui-ci est sollicité par le Conservatoire du littoral.

Enfin, je vous invite à consulter les collectivités territoriales lorsque vous élaborerez des stratégies de gestion départementales ou locales du DPMn.

5. La remise en état des sites après occupation

Le DPMn n'a pas vocation à recevoir des implantations permanentes, ainsi que le prévoient les articles L. 2122-1 et L. 2122-2 du CGPPP. Ainsi, les ouvrages sur le DPMn doivent être réversibles. Dans les prescriptions susceptibles d'être annexées aux titres d'occupation domaniaux, je vous invite à prévoir systématiquement une clause de démantèlement des ouvrages à l'issue de l'occupation.

Vous veillerez, sauf motif d'intérêt général qui justifierait leur maintien, à la remise en état des sites occupés à l'expiration des autorisations d'occupation et au démantèlement des ouvrages et installations.

La remise en état et le démantèlement devront être réalisés sans délai. Si la procédure amiable ne suffit pas à convaincre l'occupant de remettre les lieux dans leur état initial, je vous demande, après une mise en demeure infructueuse, de verbaliser systématiquement l'occupant du DPM.

En cas de maintien des ouvrages et installations pour motif d'intérêt général, ceux-ci deviennent propriété de l'État qui doit alors en assumer la responsabilité et en assurer l'entretien.

6. La poursuite systématique des occupants sans titre

Comme l'a rappelé le Conseil d'État dans une décision rendue le 21 mars 2003, « en vertu de l'article 17 de la Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen, auquel se réfère le préambule de la Constitution, la protection du domaine public est un impératif d'ordre constitutionnel ».

Je vous demande d'identifier l'ensemble des occupations non autorisées sur le domaine public maritime naturel, afin soit de les régulariser par la délivrance d'un titre d'occupation domaniale lorsque cela est possible et souhaitable, soit de poursuivre les occupants sans titre. Cette activité de veille suppose une présence des agents des services de l'État sur le terrain.

La régularisation éventuelle des occupations sans titre doit obéir aux principes d'utilisation du DPMn rappelés dans l'annexe II de la présente circulaire.

Concernant les occupations illicites qui n'ont pas lieu d'être régularisées, les articles L. 2132-2, L. 2132-3, L. 2132-20 et L. 2132-21 du CGPPP et L. 774-1 à L. 774-11 du code de la justice administrative ont prévu la procédure de la contravention de grande voirie, afin de protéger l'intégrité du domaine public et de réprimer les atteintes qui lui sont portées. Ainsi, « nul ne peut bâtir sur le domaine public maritime ou y réaliser quelque aménagement ou quelque ouvrage que ce soit sous peine de leur démolition, de confiscation des matériaux et d'amende. Nul ne peut en outre, sur ce domaine, procéder à des dépôts ou à des extractions, ni se livrer à des dégradations ».

Si la procédure amiable ne suffit pas à convaincre les contrevenants de libérer les lieux et de les remettre dans leur état initial, je vous demande, après une mise en demeure infructueuse visant à mettre fin à l'occupation sans titre du DPMn, de verbaliser systématiquement les occupations sans titre du DPMn. De même, vous verbaliserez systématiquement tout dépôt de déchets sur le domaine public maritime.

J'appelle votre attention sur le fait qu'en application d'une jurisprudence constante (CE 27 février 1988 « SOGEBEA », CE 5 juillet 2000 « Chevallier »), la personne qui peut être poursuivie pour contravention de grande voirie est soit celle qui a commis l'infraction soit celle sous la garde de laquelle se trouve la chose qui a été la cause du dommage.

Vous veillerez à ce que les agents assermentés soient suffisamment nombreux et formés pour constater les infractions.

Le bureau du littoral et du domaine public maritime naturel se tient à votre disposition pour tout complément d'information.

Vous voudrez bien nous faire part des difficultés que vous pourriez rencontrer dans l'application de la présente circulaire, qui est d'application immédiate.



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE,
DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT



Nous comptons sur votre mobilisation effective pour promouvoir une gestion intégrée et durable du domaine public maritime naturel.

La présente circulaire sera publiée au *Bulletin officiel* du ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement et sur le site gouvernemental www.circulaires.gouv.fr.

Fait le 20 janvier 2012.

Pour les ministres et par délégation :

Le secrétaire général,
J.-F. MONTEILS

*La directrice de l'eau
et de la biodiversité,*
O. GAUTHIER

*Le directeur des services
de transport,*
T. GUIMBAUD

ANNEXE I

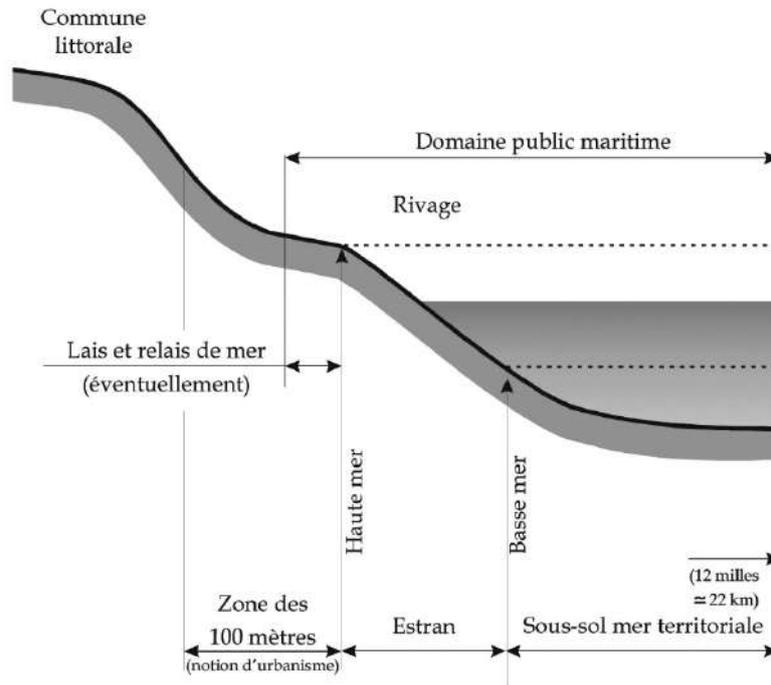
CONSISTANCE DU DOMAINE PUBLIC MARITIME NATUREL

On distingue le DPM naturel (art. L. 2111-4 du CGPPP) et le DPM artificiel.

Le DPM naturel est constitué :

- du sol et du sous-sol de la mer, compris entre la limite haute du rivage, c'est-à-dire celles des plus hautes mers en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles, et la limite, côté large, de la mer territoriale ;
- des étangs salés en communication directe, naturelle et permanente avec la mer ;
- des lais (parcelles dont la mer s'est définitivement retirée) et relais (dépôts alluvionnaires) de la mer ;
- des parties non aliénées de la zone dite de cinquante pas géométriques dans les départements d'outre-mer, depuis le loi du 3 janvier 1986, dite « loi littoral ».

Ces éléments sont déterminés par la simple constatation de leur situation par rapport à des phénomènes naturels présents (par exemple, pour le rivage de la mer) ou passés (par exemple, pour les lais et relais de la mer). Le rivage, ainsi que les lais et relais de mer peuvent ainsi faire l'objet d'une délimitation.



Le DPM artificiel est composé des équipements et installations portuaires, ainsi que des ouvrages et installations relatifs à la sécurité et la facilité de la navigation maritime.



ANNEXE II

RAPPEL DES PRINCIPES DE GESTION DU DOMAINE PUBLIC MARITIME NATUREL

I. – RAPPEL DES PRINCIPES GÉNÉRAUX APPLICABLES À LA GESTION DU DOMAINE PUBLIC MARITIME NATUREL

1.1. Inaliénabilité et imprescriptibilité (art. L. 3111-1 du CGPPP)

Le DPMn est inaliénable et imprescriptible. L'inaliénabilité entraîne l'impossibilité de cession des biens du domaine public, ce qui les différencie du domaine privé qui peut être cédé.

Vous veillerez au respect de ce principe, en rappelant cette règle auprès des chambres des notaires et des fédérations immobilières et en intervenant systématiquement avant tout enregistrement d'une cession de DPMn. Ces cessions, qui ne sont pas opposables à l'État, n'ont pas de valeur juridique. Si vous avez connaissance de cessions ayant été effectuées, je vous demande de les contester devant le juge administratif.

L'imprescriptibilité du domaine public, corollaire du principe de l'inaliénabilité, implique, contrairement à l'application des règles du code civil, qu'une occupation ou une utilisation prolongée par un ou plusieurs particuliers qui se succèdent sur cette zone, quelle qu'en soit la durée, ne leur confère aucun droit réel ou droit de propriété dont ils pourraient se prévaloir à l'égard de la personne publique.

Le principe d'inaliénabilité connaît des exceptions expressément prévues par le CGPPP, aux articles L. 3211-10, L. 3111-2, et L. 3112-1 à 3112-3. Ces dérogations ne peuvent être utilisées qu'à titre très exceptionnel. Je vous invite à m'interroger systématiquement en opportunité avant d'y avoir recours.

Concernant plus particulièrement le régime des cessions amiables de biens entre personnes publiques (articles L. 3112-1 à 3112-3 du CGPPP), j'attire votre attention sur le fait que celui-ci est partiellement applicable au DPMn.

Cette procédure autorise les personnes publiques à céder, de façon amiable et sans déclassement préalable, la propriété de biens qui relèvent de leur domaine public, à d'autres personnes publiques, lorsque s'opère un changement de service public (exemple : décentralisation) qui maintient le bien cédé sous un régime de domanialité publique.

Sur le DPMn, elle ne peut s'appliquer qu'aux projets d'extension portuaire, sous réserve d'une procédure domaniale en plusieurs étapes. Celle-ci est décrite en annexe V de la présente circulaire.

En dehors de ce cas de figure, je vous demande de ne pas mobiliser cette possibilité pour céder du DPMn à d'autres personnes publiques, qui souhaiteraient par exemple réaliser des projets de parkings et autres aménagements publics sur le DPMn.

1.2. Utilisation conforme à l'affectation (art. L. 2121-1 du CGPPP)

À l'instar du domaine public en général, le DPMn doit être utilisé conformément à son affectation et à l'utilité publique.

A. – LES ACTIVITÉS COMPATIBLES AVEC LE DPMN

Je vous rappelle que le DPMn peut notamment accueillir les activités suivantes :

- défense nationale ;
- opérations de défense contre la mer d'intérêt général ;
- extractions de granulats ou d'autres matières premières minérales ou minières ;
- pêche maritime ;
- cultures marines ;
- saliculture ;
- pacage dans les herbus ;
- activité balnéaire ;
- mouillage de navires, cales de mises à l'eau ;
- production d'énergies renouvelables ;
- pose de câbles.



En outre, le DPMn peut accueillir des activités de service public ou des activités présentant un caractère d'intérêt général dont la proximité avec la mer est indispensable (sports nautiques par exemple). En particulier, en dehors des espaces urbanisés et dans la bande de cent mètres calculée à compter de la limite haute du rivage, l'article L. 146-4-III du code de l'urbanisme n'autorise les constructions et installations (exemple : école de sports nautiques) que si elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

B. – LE CAS DES HABITATIONS SUR LE DPMn

Toute occupation du rivage à des fins d'habitation privative, non liée à une nécessité absolue de service, est strictement interdite. Il en va de même des locations touristiques (gîtes ruraux...).

Par conséquent, vous veillerez, lors de l'instruction des demandes de titres d'occupation du domaine public maritime, à ne pas autoriser ce type d'occupation et à ne pas autoriser son renouvellement.

À cet égard, la Cour européenne des droits de l'Homme (requêtes n° 34044/02 et n° 34078/02, Depalle et Tribouillet-Brosset contre la République française, 29 mars 2010) a reconnu d'une part, qu'une occupation privative et ancienne sur le domaine public maritime ne conférerait aucun droit réel aux occupants ou à leurs héritiers, d'autre part, que l'administration est en droit de refuser le renouvellement d'un titre d'occupation et de solliciter la démolition de l'ouvrage, en vue de mieux assurer l'accès du public au rivage et de préserver l'environnement.

Plus généralement, il convient, en principe, de ne délivrer des titres d'occupation domaniale que pour des aménagements (escalier, ponton...) pouvant bénéficier au public dans un but d'intérêt général ou au moins d'intérêt collectif. La vocation du DPMn est en effet d'être ouvert au public. Les occupations au profit de particuliers sont à limiter. Par conséquent, ces aménagements ne doivent pas être clos et doivent rester accessibles aux piétons.

C. – LE CAS DES CAMPINGS

Par ailleurs, vous veillerez à faire respecter l'interdiction d'installations de camping sur le domaine public maritime.

En effet l'installation de terrains de camping, ainsi que le camping pratiqué isolément, sont interdits sur le rivage de la mer, en vertu de l'article R. 111-42 du code de l'urbanisme. En tout état de cause, l'article L. 146-5 du code de l'urbanisme indique que « l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme ».

L'installation de terrains de camping sur le domaine public maritime, sans autorisation, peut relever de deux infractions cumulatives :

- en premier lieu, une contravention de grande voirie (articles L. 2132-2, L. 2132-3, L. 2132-20 et L. 2132-21 du CGPPP et L. 774-1 à L. 774-11 du code de justice administrative) pour atteinte à l'intégrité et à la conservation du domaine public peut être dressée (cf. : CE n° 03863, 29 novembre 1978 Bessière) ;
- en second lieu, dans des espaces protégés au titre de la protection de l'environnement, ce type d'installations peut relever d'une autre infraction pénale, spécialement prévue par les textes.

Ainsi, dans le périmètre d'une réserve naturelle ou d'un parc national, le fait de contrevenir à la réglementation applicable concernant le bivouac et le camping est puni de l'amende prévue pour les contraventions de 3^e classe (art. R. 332-70 et R. 331-64 du code de l'environnement). De même, sur les terrains affectés ou attribués au Conservatoire du littoral et des rivages lacustres, les infractions aux arrêtés municipaux ou préfectoraux relatifs à l'accès aux terrains du Conservatoire et leur usage sont passibles d'une contravention de 4^e classe (article R. 322-42 du code de l'environnement).

D. – LE CAS DE LA CHASSE SUR LE DPMn

La présente circulaire ne remet pas en cause l'exercice de la chasse sur le DPMn.

La chasse maritime telle qu'elle est définie à l'article L. 422-28 du code de l'environnement s'exerce sur le DPMn, en mer dans la limite des eaux territoriales, sur les étangs et plans d'eau salés, sur la partie des plans d'eau, des fleuves et des rivières et canaux affluant à la mer qui est située en aval de la limite de salure des eaux.

Les articles D. 422-115 à D. 422-127 du code de l'environnement prévoient les conditions dans lesquelles l'État procède à la location de lots pour l'exercice de la chasse sur le DPMn.

Venant compléter le dispositif des articles ci-dessus mentionnés, l'arrêté interministériel du 8 avril 2005 approuve le cahier des charges fixant les clauses et conditions générales de location. Celui-ci fait bien apparaître que le bénéficiaire du lot de chasse est autorisé à pratiquer la chasse à partir de postes fixes (huttes, tonnes, gabions ou autres installations) implantés sur l'estran et bénéficiant d'autorisations préfectorales d'occupation du DPMn conformément à l'article L. 2122-1 du CG3P.



Lorsque le Conservatoire du littoral est attributaire du DPMn, le préfet recueille l'avis du directeur du Conservatoire préalablement à la délimitation des lots de chasse.
Les baux actuellement en cours le sont jusqu'en 2014.

E. – LA CHANGEMENT SUBSTANTIEL D'UTILISATION DU DPMn

Enfin, un ouvrage ou une implantation qui modifie la destination fondamentale d'une zone du DPMn entraîne un « changement substantiel d'utilisation » de cette zone (article L. 2124-1 du CGPPP). Une enquête publique préalable est alors obligatoire selon les articles R. 123-1 à R. 123-16 du code de l'environnement.

De même, à l'exception des travaux dans les zones portuaires et industrialo-portuaires ou des travaux liés à la défense contre la mer, la sécurité maritime, la défense nationale, la pêche maritime, la saliculture ou aux cultures marines, il ne peut être porté atteinte à l'état naturel du rivage, notamment par endiguement, assèchement, enrochement ou remblaiement, et il ne peut y être implanté des ouvrages ou installations, sauf si plusieurs conditions sont réunies (article L. 2124-2 du CGPPP) :

- que les ouvrages ou installations sont liés à l'exercice d'un service public ou l'exécution d'un travail public ;
- que la localisation de ces ouvrages au bord de mer s'impose pour des raisons topographiques ou techniques impératives ;
- et que les ouvrages en question ont donné lieu à une déclaration d'utilité publique.

1.3. Obligation de disposer d'un titre d'occupation domaniale

Tout projet de construction ou d'installation, destiné à être implanté sur le DPM, nécessite au préalable l'obtention d'un titre d'autorisation (article L. 2122-1 du CGPPP). Vous trouverez en annexe III une recommandation relative aux modes de gestion ou aux titres d'occupation adaptés à chaque type d'utilisation du DPMn.

Sur le domaine public maritime ou fluvial, naturel ou artificiel, géré directement par l'État, une autorisation d'exploitation de cultures marines délivrée en application des lois et règlements en vigueur en matière de pêches maritimes et de cultures marines vaut à la fois titre d'occupation domaniale et droit d'exploitation, en application de l'article L. 2124-29 du CGPPP.

L'autorisation est obligatoire au-delà du droit d'usage qui appartient à tous.

Ce titre, qui relève de votre autorité, est délivré après assentiment du préfet maritime (pour les autorisations relatives à la formation d'établissement de quelque nature que ce soit sur la mer et sur ses rivages). Il est cosigné par le préfet maritime pour les zones de mouillages et d'équipements légers.

L'occupation du domaine public ne peut être que temporaire, précaire et révocable.

Sauf texte particulier, vous veillerez à n'accorder des titres d'occupation que pour des durées limitées, adaptées à chaque type d'occupation.

Ce titre, s'il est accordé, est personnel et nominatif : il n'autorise pas le titulaire à le transférer à un nouveau bénéficiaire. Il ne peut être transmis par voie de succession et il n'est pas constitutif de droits réels. Par ailleurs, il ne préjuge en rien des autres législations éventuellement applicables (loi sur l'eau, permis de construire, etc.)

Il doit donner lieu au paiement d'une redevance (article L. 2125-1 du CGPPP), dont le montant est fixé conformément à vos propositions (article A13 code du domaine de l'État), après prise en compte des avantages de toute nature procurés au titulaire de l'autorisation. À cet égard, je vous invite à vous rapprocher des directions départementales des finances publiques chargées de fixer les redevances d'occupation du domaine public, en vue d'engager des réflexions permettant de mieux tenir compte de la réalité des avantages procurés par cette occupation ou cette utilisation, en particulier lorsque les occupations du domaine public sont le siège d'activités économiques, telles que les concessions de plage. Une coordination entre départements littoraux voisins est recommandée en vue d'une harmonisation des approches.

Toutefois la redevance n'est pas due par exceptions expressément prévues par le CGPPP (article L. 2125-1).

En outre, l'autorisation d'occupation ou d'utilisation du domaine public peut être délivrée gratuitement aux associations à but non lucratif qui concourent à la satisfaction d'un intérêt général (art. L. 2125-1 à L. 2125-3 du CGPPP).



II. – RAPPEL DES PRINCIPES PARTICULIERS À LA GESTION DU DOMAINE PUBLIC MARITIME NATUREL

2.1. Libre accès au rivage (art. L. 2124-4 du CGPPP) et les règles de circulation sur le DPMn (art. L. 321-9 du code de l'environnement)

Le DPM naturel répond à un principe fondamental et ancien, celui de son libre usage par le public pour la pêche, la promenade, les activités balnéaires et nautiques. Ceci fonde les principes de gestion du littoral : favoriser les activités liées à la mer et qui ne peuvent se développer ailleurs, tout en préservant l'accès du public à la mer.

Ainsi, l'accès des piétons à l'estran (plages, grèves...) est libre sauf si des motifs justifiés par des raisons de sécurité, de défense nationale ou de protection de l'environnement nécessitent des dispositions particulières. L'usage libre et gratuit par le public constitue la destination fondamentale des plages au même titre que leur affectation aux activités de pêche et de cultures marines.

À cet égard, je vous demande d'être particulièrement attentifs à la signalisation « plage privée », qui n'a pas de validité juridique lorsque les plages sont situées sur le DPMn : vous veillerez à faire retirer ce type de signalisation et, lorsqu'un titre d'occupation du domaine public a été délivré, à la faire remplacer par une mention telle que « espace réservé à la clientèle ».

Selon l'article L. 321-9 du code de l'environnement, « sauf autorisation donnée par le préfet, après avis du maire, la circulation et le stationnement des véhicules terrestres à moteur autres que les véhicules de secours, de police et d'exploitation sont interdits, en dehors des chemins aménagés, sur le rivage de la mer et sur les dunes et plages appartenant au domaine public ou privé des personnes publiques lorsque ces lieux sont ouverts au public (...) ». Cette autorisation préfectorale peut s'appliquer par exemple aux engins de nettoyage des plages et doit permettre de préciser la nature des véhicules utilisés, les conditions d'accès et de circulation sur l'estran, les périodes d'intervention, les conditions de nettoyage.

En vertu de cet article, les véhicules des exploitants de cultures marines (tracteurs, par ex.), bénéficiaires d'une autorisation d'exploitation de cultures marines, peuvent, dans le cadre de leur activité professionnelle, circuler sur l'estran dans le cadre des concessions. Cette circulation peut faire l'objet d'une réglementation *ad hoc* dans les espaces naturels protégés (réserves naturelles nationales, parcs nationaux...). Les autorisations individuelles d'exploitation de cultures marines peuvent être assorties de prescriptions encadrant la circulation des véhicules professionnels sur l'estran afin d'éviter des pratiques anarchiques sur l'estran et préjudiciables aux écosystèmes littoraux.

2.2. Interdiction de porter atteinte à l'état naturel du rivage de la mer

L'article 27 de la loi littoral (codifié à l'article L. 2124-2 du CGPPP) a créé l'interdiction générale de porter atteinte à l'état naturel du rivage, notamment par endiguement, assèchement, enrochement ou remblaiement.

Des exceptions sont toutefois prévues pour les zones portuaires, l'aménagement d'ouvrages de défense contre la mer, d'ouvrages et d'installations nécessaires à la sécurité maritime, à la défense nationale, à la pêche maritime, à la saliculture ou aux cultures marines.

En outre, la réalisation d'ouvrages liés à un service public ou à des travaux publics répondant à des contraintes de localisation particulièrement fortes (notamment les atterrissages de câbles sous-marins d'énergie ou de communication, les conduites et émissaires...) peut être envisagée si ces mêmes travaux ont donné lieu à déclaration d'utilité publique (voir paragraphe 1.2). Les autorisations d'occupation du DPMn pour de tels travaux devront être accompagnées de prescriptions afin de minimiser leur impact sur les écosystèmes et d'assurer un suivi des écosystèmes dans le temps.

En dehors de ces cas de figure, vous veillerez à faire respecter strictement cette interdiction.

2.3. Entretien du DPMn

Dans un avis rendu le 15 octobre 1985, le Conseil d'État a précisé que la responsabilité de l'entretien du domaine public maritime naturel était partagée entre l'État et les communes.

Les pouvoirs de police municipale qui sont conférés au maire par les articles L. 2212-1 et suivants du code général des collectivités territoriales en vue d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques, s'exercent sur l'ensemble du territoire communal et, en particulier, sur le domaine public maritime jusqu'à la limite des eaux (art. L. 2212-3). En outre, le maire est chargé d'une police spéciale portant sur la baignade et les activités nautiques, en vertu de l'article L. 2213-23 de ce code.

Il appartient au maire, dans l'exercice de ses pouvoirs, de veiller notamment à la propreté des rivages de la mer et de prendre les mesures éventuellement nécessaires pour éviter l'accumulation de débris et d'objets divers incompatibles avec le bon ordre, la sûreté ou la salubrité publiques et



d'y remédier en cas de besoin. À ce titre, vous informerez les maires sur les bonnes pratiques d'entretien des plages existantes (ramassage manuel et sélectif des déchets...). En particulier lorsque les plages sont situées en site Natura 2000 et que le DOCOB propose des recommandations en la matière, vous veillerez à ce qu'elles soient mises en œuvre.

Il convient de souligner que le maire n'est véritablement tenu de faire usage des pouvoirs de police qu'il détient que pour prévenir les pollutions, ou pour assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité ou la salubrité publiques; la commune ne peut être contrainte à mettre en œuvre des moyens matériels qui seraient hors de proportion avec les ressources dont elle dispose.

Les obligations pesant sur la commune, dans les limites sus-rappelées, doivent être combinées avec celles qui incombent à l'État, notamment au titre des responsabilités encourues dans l'exercice de ses pouvoirs de police qui relèvent de son autorité, telle que la police des épaves, la police de la lutte contre la pollution des eaux de mer ou l'enlèvement des objets dangereux sur le domaine public maritime naturel.

Il convient néanmoins de rappeler qu'au delà de ces obligations d'ordre public, l'État a des obligations en matière de protection de la biodiversité au titre de la directive Habitats, notamment pour ce qui est de la protection des espèces et du réseau Natura 2000, mais également au niveau des politiques publiques nationales en matières d'aires protégées et d'espèces protégées.

Il résulte de ce qui précède que les obligations pesant tant sur les communes que sur l'État doivent être appréciées de façon concrète en fonction de la diversité des situations possibles tenant aux multiples causes de dégradations ou de pollution du domaine public maritime naturel, ainsi qu'au degré variable de gravité des atteintes qui en résultent. Vous veillerez à ce que les collectivités territoriales adoptent des pratiques compatibles avec ces obligations d'ordre public, mais aussi avec les obligations relatives à la protection de ces espaces du DPMn, lorsqu'ils sont dans une aire protégée ou un site Natura 2000.

La responsabilité de la commune ou de l'État ne pourrait être engagée, à raison des préjudices causés par le mauvais entretien du domaine public maritime naturel, qu'en cas de faute commise dans l'exercice des activités de police.

De façon générale, votre action devra prioritairement porter sur la mise en sécurité du domaine public maritime naturel. Vous conduirez, avec les collectivités locales, des opérations d'enlèvement des objets présentant un danger pour le public.



ANNEXE III

MODALITÉS DE GESTION DU DOMAINE PUBLIC MARITIME NATUREL

NATURE de l'ouvrage	PÉTITIONNAIRE	TITRE	DANS QUEL CAS APPLIQUER ?	DURÉE
Tabliers et piles de ponts.	Collectivités et leurs groupements.	Superpositions d'affectations (art. L. 2123-7 et L. 2123-8 et R. 2122-2 du code général de la propriété des personnes publiques [CGPPP]).	Ce titre diffère de celui du transfert de gestion en ce sens où la gestion du domaine reste partagée entre l'État et la personne publique. De ce fait, la personne publique n'est gestionnaire de ce domaine que pour un objet précis, l'État restant compétent sur les autres aspects. La superposition d'affectation n'a pas de limitation de durée, d'où l'intérêt pour éviter les risques en fin de gestion (retour à l'État d'un bien – remise en état des lieux – entretien de l'ouvrage...).	Pas obligatoirement de limite dans le temps imposée. Retour possible selon les termes de la convention.
Terre-pleins (espaces publics, voirie, etc.). Extensions portuaires.	Collectivités et leurs groupements. Services de l'État autre que le service gestionnaire du domaine public maritime.	Transfert de gestion (art. L. 2123-3 à L. 2123-6 et R. 2123-9 du CGPPP).	Le transfert d'affectation, régi par les articles L. 2123-3 à L. 2123-6 et R. 2123-9 du CGPPP ne constitue pas à proprement parler une modalité de gestion du DPM, puisqu'il est alors géré comme le domaine public d'une autre collectivité ou d'un autre ministère affectataire. Il est employé pour les terrains du domaine public maritime naturel devant faire l'objet de travaux destinés à leur enlever ce caractère de domanialité naturelle et à leur conférer un caractère de domanialité publique artificielle (voirie, espaces publics...), et a donc généralement perdu son caractère « maritime » à l'occasion d'un tel transfert.	Pas obligatoirement de limite dans le temps imposée. Retour possible selon les termes de la convention.
Ouvrages patrimoniaux ou immeubles classés en réserve naturelle ou dont le caractère naturel doit être préservé.	Collectivité territoriale (de préférence conseil général).	Convention de gestion (art. L. 2123-2 du CGPPP).	L. 2123-2 CG3P si établissement public ou collectivité territoriale.	Pas de durée imposée.
Mouillages individuels. Clubs de plage sur plage non concédée. Ouvrages construits avant la loi littoral dépourvus d'intérêt général. Rechargements de plage, expérimentations gestion du trait de côte.	Collectivités et leurs groupements. Associations.	Autorisations d'occupation temporaires (AOT) (art. 2122-1 à L. 2123-3 du CGPPP).	Toujours délivrée à titre personnel, précaire et révoquable, c'est-à-dire qu'il peut y être mis fin à tout moment si l'intérêt du domaine ou l'intérêt général le justifient. La jurisprudence veut également que le titre d'occupation délivré et sa durée soient adaptés à l'importance de l'ouvrage réalisé ou de l'activité exercée. Durée et solidité des installations limitées (technique de construction autorisant une démolition effective au terme de l'autorisation). Emprise limitée. L'AOT n'est pas une procédure adaptée si les ouvrages sont importants et pérennes. La règle de base est que ces occupations doivent être compatibles avec l'usage normal du domaine et ses principes de gestion.	Révocable à tout moment.



NATURE de l'ouvrage	PÉTITIONNAIRE	TITRE	DANS QUEL CAS APPLIQUER ?	DURÉE
Éoliennes off-shore. Câbles sous-marins. Émissaires en mer. Canalisations. Prises d'eau et rejets. Travaux de défense contre la mer (digues, perrés, enrochements, épis, brise-lames...), Cales publiques. Récifs artificiels.	Collectivités et leurs groupements. Personnes privées si intérêt général (ex. : cablo-opérateurs).	Concession d'utilisation du DPM en dehors des ports (art. L. 2124-3 et R. 2124-1 à 2124-12 du CGPPP).	Installations ou travaux affectés à l'usage du public, à un service public ou une opération d'intérêt général (au sens d'intérêt collectif).	30 ans maximum renouvelable.
Service public balnéaire.	Collectivités locales ou leurs groupements. Personnes privées.	Concessions de plage	Voir articles R. 2124-13 à 2124-38 du CGPPP.	Maximum 12 ans.
Zones de mouillages et d'équipements légers.	Collectivités et leurs groupements.	AOT pour zone de mouillages et d'équipements légers.	Voir articles R. 2124-39 à 2124-55 du CGPPP.	Maximum 15 ans.
Extractions de granulats.	Entreprises, GIE.	Concessions extractions de granulats.	Décret n° 2006-798 : exploitation de substances minérales ou fossiles contenues dans les fonds marins du domaine public et du plateau continental métropolitains. Exceptions : ce décret ne s'applique pas aux travaux maritimes conduits à des fins non commerciales pour les besoins de la gestion du domaine public maritime. Sont considérées comme des travaux maritimes mentionnés les extractions résultant de travaux soit de conservation du domaine public maritime, soit de création ou d'entretien d'un ouvrage public maritime ou d'un chenal d'accès, effectuées à des fins non commerciales sur le site même de l'ouvrage à créer ou à entretenir.	
Cultures marines.	Exploitants.	Concessions de cultures marines	Décret du 22 mars 1983 : 1° Les activités d'exploitation du cycle biologique d'espaces marines, végétales ou animales, comprenant, notamment, le captage, l'élevage, l'affinage, la purification, l'entreposage, le conditionnement, l'expédition ou la première mise en marché des produits. 2° Les activités exercées par un aquaculteur marin, qui sont dans le prolongement des activités mentionnées au 1°, dès lors qu'elles sont réalisées sur des parcelles du domaine public de l'Etat ou d'une autre personne publique. 3° Les prises d'eau destinées à alimenter en eau de mer les exploitations de cultures marines situées sur une propriété privée.	35 ans.



ANNEXE IV

AIRES MARINES PROTÉGÉES ET GESTION DU DOMAINE PUBLIC MARITIME NATUREL

La loi du 14 avril 2006 a défini la liste des « aires marines protégées » (AMP) :

- les réserves naturelles ayant une partie maritime (art. L. 332 à L. 332-27 du code de l'environnement) ;
- les parcs nationaux ayant une partie maritime (art. L. 331-1 à L. 331-26 du code de l'environnement) ;
- les parties du domaine public maritime remises en gestion au Conservatoire du littoral et des rivages lacustres (art. L. 322-1 à L. 322-14 du code de l'environnement) ;
- les sites Natura 2000 ayant une partie maritime (art. L. 414-1 et suivants, R. 414-1 et suivants du code de l'environnement) ;
- les arrêtés préfectoraux de protection de biotope ayant une partie maritime (art. L. 411-1 à L. 411-2 du code de l'environnement) ;
- les parcs naturels marins (art. L. 334-3 à L. 334-8 du code de l'environnement).

À cette première liste peut être ajoutée toute autre catégorie d'AMP définie par arrêté ministériel. Ce fut le cas pour un premier arrêté du 3 juin 2011 (DEVL1113172A JO du 6 juillet 2011) portant identification de neuf nouvelles catégories d'aires marines protégées :

- les sites désignés au titre de la convention RAMSAR (du 2 février 1971) ayant une partie maritime ;
- les sites désignés au titre de la convention pour la protection du patrimoine mondial, culturel et naturel du 16 novembre 1972 (sites patrimoine mondial de l'UNESCO) ;
- les sites désignés comme réserve de biosphères (sites MAB) ;
- les sites désignés comme aires spécialement protégées d'intérêt méditerranéen (ASPIM) au titre de la convention de Barcelone ;
- les zones marines protégées au titre de la convention OSPAR pour l'Atlantique Nord-Est ;
- les sites désignés au titre de la convention de Carthagène ;
- les sites désignés au titre de la convention de Nairobi ;
- les sites désignés au titre de la convention pour la protection de l'Antarctique (CCAMLR) ;
- les réserves nationales de chasse et de faune sauvage ayant une partie maritime (art. L. 422-27 du code de l'environnement).

Selon la définition de la stratégie de création des aires marines protégées adoptée en 2007 par le ministère, il s'agit d'un « espace délimité en mer qui répond à un objectif de conservation de la nature à long terme, non exclusif d'un développement économique maîtrisé, pour lequel des mesures de gestion sont définies et mises en œuvre ».

Chacun de ces outils répond à des finalités différentes et complémentaires et peut s'appliquer sur le DPMn, souvent de façon imbriquée. Chaque outil dispose également de ses modalités de gestion (organes de gouvernance et plans de gestion) qu'il convient d'articuler pour les rendre lisibles. Il convient donc d'utiliser pleinement la palette d'aires marines protégées dans la définition des stratégies de gestion du DPMn.

En matière d'occupation du DPMn, les règles de compatibilité et de consultation des organes de gestion des aires marines protégées diffèrent. Elles sont rappelées ci-dessous pour les outils ayant une portée directe. Dans tous les cas, les aires marines protégées sont des secteurs où l'objectif de conservation de la nature doit être garanti, et une attention très particulière doit y être portée dans le cadre de la gestion du DPMn ; la cohérence des politiques publiques est en effet la clé principale d'atteinte de ces objectifs. À ce titre, la structure en charge de chacune de ces aires marines protégées est un interlocuteur privilégié à consulter par les services instruisant la demande d'occupation.

L'Agence des aires marines protégées créée par la loi du 14 avril 2006 a pour fonctions principales : l'appui aux politiques publiques d'aires marines protégées, l'animation du réseau d'aires marines protégées et la fourniture de moyens aux parcs naturels marins, ainsi que le renforcement du potentiel français dans les négociations internationales. Vous veillerez à l'associer lors de la mise en place des stratégies de gestion du DPMn demandées. Par ailleurs, une convention a été signée entre l'agence des aires marines protégées, la direction des affaires maritimes et la Direction de l'eau et de la biodiversité en matière de contrôle et cette convention conduit à décliner les priorités en matière de police et donc de contrôle des occupations du DPMn.



Évaluation des incidences Natura 2000

Lorsque la dépendance occupée est localisée, en tout ou partie, à l'intérieur du périmètre d'un site Natura 2000, la demande d'autorisation d'occupation (AOT, concessions...) du domaine public maritime doit, en application du 21° de l'article R. 414-19 du code de l'environnement, être systématiquement accompagnée d'une évaluation des incidences Natura 2000. Cet article prévoit en effet que toute occupation d'une dépendance du domaine public d'une personne publique fait l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 lorsqu'elle est située en tout ou partie dans un site Natura 2000.

Les demandes d'autorisation concernant une dépendance localisée à l'extérieur du périmètre des sites Natura 2000 peuvent également être soumises à une évaluation des incidences Natura 2000 si elles figurent sur une liste locale fixée par le préfet de département et, au delà de la laisse de basse mer, par le préfet maritime (1).

L'objet de l'évaluation des incidences Natura 2000 est de vérifier la compatibilité de la mise en œuvre du projet ou de l'activité avec les objectifs de conservation du site Natura 2000. Une telle évaluation constitue une pièce du dossier de demande d'autorisation d'occupation lorsqu'elle est requise en vertu de la liste fixée à l'article R. 414-19 ou de celle fixée pour le département ou la façade maritime. Le contenu de l'évaluation des incidences est détaillé dans l'article R. 414-23 du code de l'environnement. Une évaluation simplifiée est prévue pour les cas permettant de conclure rapidement à l'absence d'impact. L'autorité décisionnaire doit obligatoirement s'opposer au projet si l'évaluation des incidences requise n'a pas été réalisée, si elle se révèle insuffisante ou s'il en résulte que sa réalisation porterait atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000. Lorsque l'évaluation conclut à une atteinte significative aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 et en l'absence de solutions alternatives, l'autorité compétente peut donner son accord pour des raisons impératives d'intérêt public majeur. Dans ce cas, elle s'assure que les mesures compensatoires sont prises pour maintenir la cohérence globale du réseau Natura 2000.

Au cas où une demande d'autorisation d'occupation concernerait une zone située à l'extérieur d'un site Natura 2000 et que la liste préfectorale applicable n'a pas retenu ce cas, mais que cette occupation serait susceptible d'avoir des impacts significatifs sur le site Natura à proximité, alors le préfet peut exiger une évaluation des incidences sur la base de l'article IV *bis* de l'article L. 414-4. Le préfet doit alors motiver sa demande.

Étant donné le nombre élevé de projets nécessitant une AOT en site Natura 2000, par souci d'harmonisation de l'instruction de ces demandes et de facilitation des démarches pour les usagers concernés, selon la nature de l'occupation, il est utile que les services déconcentrés développent des outils permettant aux demandeurs d'effectuer leur évaluation des incidences plus facilement en mettant en place des fiches ou des formulaires.

De plus, l'adhésion à la charte Natura 2000 permet la dispense d'évaluation des incidences conformément au II de l'article L. 414-3. La constitution de telles chartes est donc à encourager, elles permettent en effet de dispenser d'évaluation des incidences des occupations dont on aura déterminé au préalable les engagements permettant de garantir que l'occupation faite conformément à ces engagements n'a pas d'impact significatif sur le site Natura 2000.

Le pétitionnaire dispose de plusieurs sources d'information pour réaliser son étude d'incidences :

- le site internet [www.http://www.developpement-durable.gouv.fr/L-espace-recherche-Natura-2000.html](http://www.developpement-durable.gouv.fr/L-espace-recherche-Natura-2000.html) où il peut visualiser la carte de France des sites Natura 2000 et passer du niveau national aux niveaux départementaux et locaux. Il lui est alors possible d'identifier les sites à proximité de son projet et d'obtenir sur ces sites les informations suivantes : code, localisation, historique de la mise en place, description, habitats naturels présents, espèces présentes ;
- l'analyse des interactions entre les différents types d'activités et les habitats et espèces d'intérêt communautaire réalisés dans le cadre du document d'objectifs (DOCOB) qui permet d'identifier les zones particulièrement sensibles aux développements de certaines activités ;
- les guides méthodologiques existants ou en cours d'élaboration sur l'évaluation des incidences d'AOT sur le DPM (selon les régions) et des formulaires simplifiés ;
- les services des DREAL, DIRM ou DDTM concernés.

(1) Le régime d'évaluation des incidences repose sur un système de listes positives (liste nationale figurant à l'article R. 414-19 du code de l'environnement et listes préfectorales arrêtées en application du 2° du III de l'article L. 414-4 du même code) établissant les projets ou activités devant faire l'objet d'une évaluation des incidences sur les sites Natura 2000. Si un projet figure sur une de ces listes, le porteur de projet doit vérifier que sa mise en œuvre est compatible avec les objectifs de conservation du ou des sites Natura 2000 concernés.



**L'accompagnement de la stratégie d'intervention
du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres**
(art. L. 322-1 à L. 322-14 du code de l'environnement)

Depuis la loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité, le Conservatoire du littoral, établissement public administratif placé sous la tutelle du MEDDTL, peut « exercer ses missions sur le domaine public maritime qui lui est affecté ou confié ». Le DPM ainsi transféré constitue une aire marine protégée (art. L. 334-1 du code de l'environnement).

La stratégie d'intervention du Conservatoire sur le DPM, construite en partenariat avec les services de l'État, a fait l'objet d'une déclinaison cartographique par région (Nord/Picardie, Normandie, Bretagne, Pays de la Loire, Poitou-Charentes, Aquitaine, Languedoc-Roussillon, PACA, Corse, outre-mer). Elle doit être pleinement intégrée dans la stratégie générale de gestion du DPMn et peut faire l'objet de révision dans ce cadre.

En vous référant aux orientations stratégiques du Conservatoire sur le DPM, je vous demande de faciliter le transfert des sites cartographiés par le Conservatoire en catégories 1 et 2, dès lors que celui-ci est sollicité par le Conservatoire du littoral.

Ces transferts doivent être réalisés selon les modalités juridiques prévues par la circulaire n° EQU0790370C du 20 février 2007 et l'instruction du 26 mars 2010 relative à la mise à disposition de biens de l'État valant affectation au profit du Conservatoire du littoral.

En matière de gestion des parties du DPMn confiées au conservatoire, les services en charge du DPMn devront être associées aux décisions du Conservatoire en même temps que les commissions instituées à cette effet, dans le même esprit de cohérence d'ensemble de la gestion.

La gestion du DPMn dans les parcs naturels marins
(art. L. 334-3 à L. 334-8 du code de l'environnement)

Plan de gestion

Le plan de gestion est élaboré dans les trois ans suivants la création du parc naturel marin (PNM). Il comporte des finalités relatives à chaque orientation de création, une carte des vocations de chaque secteur du PNM qui établit les priorités données aux différents secteurs du PNM et donc à la gestion du DPMn, des orientations quant aux activités soumises à avis conforme (*cf. infra*). Ce document, valable quinze ans, constitue une référence incontournable pour la gestion du DPMn par les services déconcentrés. Par ailleurs, il comporte la gestion des sites Natura 2000 situés à plus de 50 % dans le périmètre du PNM.

Conseil de gestion

Le conseil de gestion agit par délégation du conseil d'administration de l'Agence des aires marines protégées. Il est amené à se prononcer sur toute décision relative à la gestion du PNM. À ce titre, il valide le plan de gestion et émet un avis conforme sur tout projet susceptible d'altérer de façon notable l'état du milieu marin et un avis simple sur tout projet dont il est saisi et qui peut concerner les orientations du parc naturel marin.

L'équipe de gestion du PNM

Elle dépend de l'Agence des aires marines protégées et d'un directeur délégué. Il convient qu'elle soit associée à toute réflexion sur la gestion du DPMn dans le périmètre ou son aire d'influence. Elle dispose également de moyens d'investigations et d'analyse importants qui peuvent être mobilisés dans le cadre de ces réflexions.

Il s'agit également d'agents commissionnés et assermentés au titre de la grande voirie, qui sont susceptibles de contrôler les occupations du DPMn. Il convient donc de s'appuyer sur ces équipes pour mettre en place le plan de contrôle demandé, sous l'égide du préfet de département.

Avis conforme

Au terme des articles L. 334-5, R. 334-33 et R. 331-50 du code de l'environnement, les autorisations pour les activités susceptibles d'altérer de façon notable le milieu marin d'un parc naturel marin ne peuvent être délivrées que sur avis conforme du conseil de gestion du parc. Ceci peut concerner certaines occupations du DPMn.

Les pétitionnaires devront produire les éléments nécessaires pour démontrer l'absence d'altération notable du milieu marin au sein du parc naturel marin, que leur demande concerne une partie du DPMn situé dans le périmètre ou dans sa zone d'influence. Le conseil de gestion du parc naturel marin doit disposer de ces éléments pour se prononcer, son avis étant réputé conforme ; il agit par délégation du conseil d'administration de l'agence des AMP.



Pour faciliter l'instruction des dossiers concernés, la direction de l'eau et de la biodiversité vous a adressé une analyse juridique sur la mise en œuvre de la procédure d'avis conforme, il vous appartient d'établir une doctrine administrative en lien étroit avec l'équipe du parc naturel marin et l'agence des aires marines protégées dont elle dépend.

Pour cela le plan de gestion permet un premier travail, non exhaustif, de sélection des types de projets et d'activités susceptibles d'avoir cet effet et la carte des vocations établit les priorités données aux différents secteurs du PNM et donc à la gestion du DPMn.

Avis simple et proposition de réglementation

Dans le cadre de la gestion du PNM, il peut être proposé aux autorités compétentes (préfet de département...) l'édition de règles spécifiques ou la mise en place d'outils (comme la mise en gestion par le Conservatoire du littoral ou la création de réserves naturelles) qui peuvent s'appliquer à la gestion du DPMn et à son occupation. Les services sont alors chargés de mettre en place ces outils et veillent à les intégrer dans la gestion globale du DPMn.

A noter que l'avis simple peut être mobilisé pour tout projet qui entre en interaction avec l'ensemble des orientations du parc naturel marin : gestion des activités, aspects culturels... Les orientations sont propres à chaque parc et le plan de gestion les décline de façon opérationnelle.

Ainsi une occupation du DPMn qui nuirait au maintien d'une activité soutenue dans le parc ou à son identité culturelle ne serait pas compatible avec le décret de création du PNM.

La gestion du DPMn dans les parcs nationaux *(art. L. 331-1 à L. 331-26 du code de l'environnement)*

Les parcs nationaux désignent les espaces concernant le cœur du parc national, l'aire maritime adjacente et l'aire d'adhésion effective. Un établissement public est créé par l'acte de création du parc, ainsi qu'un conseil d'administration, un directeur et deux organismes consultatifs.

En mer, il est distingué :

- la zone cœur dans laquelle les travaux sont en principe interdits (l de l'article 331-14 du code de l'environnement) sauf autorisation spéciale dérogatoire et des interdictions peuvent être instaurées dans le décret de création du parc national ;
- l'aire maritime adjacente qui constitue une zone de solidarité écologique et dont la gestion durable des activités doit être compatible avec le maintien de l'intégrité du cœur.

La charte définit périodiquement les objectifs de protection du cœur et mesures d'application et les orientations de protection, de mise en valeur et de développement durable dans l'aire maritime adjacente et mesures d'application. Elle est approuvée par le Premier ministre par décret en Conseil d'État. La carte des vocations annexée à la charte et les objectifs ou orientations peuvent, le cas échéant, identifier et localiser des types d'occupations du DPMn incompatibles avec les objectifs ou orientations de protection.

Avis conforme, simple et proposition de réglementation

L'établissement public du parc national dispose des mêmes prérogatives que l'Agence des aires marines protégées quant aux avis conformes (activités de nature à impacter de façon notable le patrimoine du cœur du parc national – article L. 331-14 du code de l'environnement), simples et aux propositions de réglementation de toute nature.

Équipe de gestion

Elle est recrutée au sein de l'établissement public du parc national et dispose de moyens d'investissements et d'appréciation importants sur lesquels les services instructeurs peuvent s'appuyer.

Il s'agit également d'agents commissionnés et assermentés au titre des polices administratives en milieu marin et de la police de la grande voirie, qui sont susceptibles de contrôler les occupations du DPMn. Il convient donc de s'appuyer sur ces équipes pour mettre en place le plan de contrôle demandé, sous l'égide du préfet de département.

Les réserves naturelles *(art. L. 332 à L. 332-27 du code de l'environnement)*

Réglementation spécifique

Elles sont de trois types : nationale (RNN), de Corse (RNC) ou régionale (RNR). Les modalités de mise en place diffèrent, mais toutes aboutissent à une réglementation constitutive de l'acte de classement (décret de création simple ou en Conseil d'État pour les RNN et les RNC créées par l'État ; délibération de la collectivité pour les RNR et les RNC créées par la Collectivité territoriale de Corse) et qui s'impose aux autorisations d'occupation du DPMn. En revanche, s'il s'agit globalement de



protéger l'intégrité du patrimoine naturel, cette réglementation varie d'une réserve à l'autre, et parfois au sein d'une même réserve, selon un zonage réglementaire précisé dans l'acte de classement. Ce cadre normatif doit être respecté.

Les décrets de création de réserve naturelle nationale prévoient également souvent l'édition par les préfets d'arrêtés ayant pour objet de réglementer telle ou telle activité, induisant une réglementation complémentaire qu'il convient de prendre en compte.

Dérogation

Les actes de classement instituent aussi souvent la possibilité de déroger par autorisation spéciale (du préfet pour les RNN, des collectivités pour les RNR et RNC) aux interdictions prévues ; le dossier de demande de dérogation doit alors être très étayé, notamment pour les demandes liées à une modification de l'état ou de l'aspect de la réserve. La décision est soumise à l'avis du comité consultatif, souvent du conseil scientifique de la réserve naturelle, voire du conseil scientifique régional du patrimoine naturel (CSRPN), ainsi que de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) pour les demandes liées à une modification de l'état ou de l'aspect d'une RNN. Dans ce dernier cas, si le CSRPN ou la CDNPS a émis un avis défavorable, le dossier passe en Conseil national de protection de la nature.

En outre, le comité consultatif mis en place sur chaque réserve doit être consulté pour toute demande d'autorisation d'occupation du DPMn dans la réserve.

Plan de gestion

Le plan de gestion, d'une durée de cinq ans, décline les objectifs de conservation du patrimoine naturel et prévoit toute mesure à mettre en place pour parvenir aux finalités de la réserve. Il peut s'agir de mesures en lien avec l'occupation du DPMn. Le plan de gestion constitue donc un document de référence pour l'instruction des demandes.

Équipe de gestion

Le gestionnaire d'une réserve naturelle est nommé par l'autorité compétente (préfet de département pour les RNN, collectivités pour les RNC et RNR). Il définit puis met en œuvre le plan de gestion de la réserve et dispose d'importantes connaissances sur le fonctionnement de la réserve naturelle. Il s'agit d'une structure qui dispose également d'agents commissionnés et assermentés au titre notamment de la grande voirie, qui sont susceptibles de contrôler les occupations du DPMn.

Les arrêtés préfectoraux de protection des biotopes (APPB)

(art. L. 411-1 à L. 411-2 du code de l'environnement)

Réglementation spécifique (en cours de modification)

L'arrêté, de la compétence du ministre des pêches maritimes dès lors que son périmètre recouvre du DPMn, prévoit un ensemble de réglementations destinées à préserver l'intégrité du biotope d'espèces protégées. Il ne peut avoir de caractère général, mais peut très bien comporter des limitations en termes d'occupation du DPMn.

En revanche, les APPB ne disposent que rarement de structures de gestion dédiées même si leur suivi scientifique est souvent garanti.

Les réserves nationales de chasse et de faune sauvage (RNCFS)

(art. L. 422-27 du code de l'environnement)

Ce jour, seule la RNCFS du golfe du Morbihan concerne le DPMn.

Réglementation indirecte

Elle est créée par arrêté ministériel (DEVN0759408A du 16 janvier 2008) qui institue le périmètre, un comité directeur et le programme d'action et nomme l'Office national de la chasse et de la faune sauvage comme gestionnaire.

Le programme d'actions prévoit la mise en place de mesures de protection des espèces de la faune sauvage et de leurs habitats et pointe en particulier les oiseaux migrateurs concernés par une zone de protection spéciale au titre de la directive oiseaux et par la reconnaissance en zone RAMSAR.

Parmi les mesures à mettre en place, une occupation du DPMn compatible avec la conservation des habitats et espèces est indispensable.

Équipe de gestion

Le comité directeur qui correspond également au comité de pilotage de la zone de protection spéciale au sens de la directive « Oiseaux » et au comité de gestion du schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) est un organe indispensable à consulter sur les projets d'occupation du DPMn ou sur une stratégie en la matière.



De même, le gestionnaire (Office national de la chasse et de la faune sauvage) de la réserve dispose des connaissances et moyens d'actions (assermentation grande voirie) pour pouvoir intervenir en la matière.

Autres catégories d'aires marines protégées

- Les sites désignés au titre de la convention RAMSAR (du 2 février 1971) ayant une partie maritime.
- Les sites désignés au titre de la convention pour la protection du patrimoine mondial, culturel et naturel du 16 novembre 1972 (sites patrimoine mondial de l'UNESCO).
- Les sites désignés comme réserve de biosphères (sites MAB).
- Les sites désignés comme aires spécialement protégées d'intérêt méditerranéen (ASPIM) au titre de la convention de Barcelone.
- Les zones marines protégées au titre de la convention OSPAR pour l'Atlantique Nord-Est.
- Les sites désignés au titre de la convention de Carthage.
- Les sites désignés au titre de la convention de Nairobi.
- Les sites désignés au titre de la convention pour la protection de l'Antarctique (CCAMLR).

Il s'agit essentiellement de reconnaissance internationale ou de respect d'engagements au sein de conventions sans portée juridique directe. Ces engagements sont donc relayés en droit national par les autres catégories d'aires marines protégées.

Néanmoins, il est systématiquement institué une obligation de rapportage plus ou moins formalisée et il doit être rendu compte du maintien du patrimoine naturel protégé par, notamment, la gestion des activités et du DPMn. Il paraît donc peu concevable qu'une gestion du DPMn non compatible soit mise en place au regard de ces engagements et de cette visibilité internationale.

Une mention spéciale doit être portée sur les réserves de biosphère qui disposent de comité de gestion locale et d'un comité national, ainsi que de plans et structures de gestion qui sont des interlocuteurs importants pour les services instructeurs d'autorisations d'occupation du DPMn.



ANNEXE V

APPLICABILITÉ DE LA PROCÉDURE DE CESSION AMIABLE EN PLEINE PROPRIÉTÉ DE L'ARTICLE L. 3112-1 DU CGPPP AUX PROJETS D'EXTENSIONS PORTUAIRES

Les ports maritimes ont été transférés aux collectivités territoriales sur le fondement de l'article 6 de la loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 complétant la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État.

À cet effet, le domaine public de l'État a fait l'objet d'une mise à disposition des collectivités concernées.

La loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales a complété ce dispositif en organisant le transfert des ports non autonomes demeurés de la compétence de l'État. Ce transfert a été opéré à titre gratuit en pleine propriété.

Par ailleurs, l'article 30-X de cette loi (désormais codifié à l'article L. 5314-6 du code des transports) prévoit également que « lorsque le transfert de compétences relatif à un port a été réalisé avant le 17 août 2004, l'État procède, à la demande de la collectivité, au transfert à titre gratuit des dépendances du domaine public portuaire ».

Enfin, l'article L. 3112-1 du code général de la propriété des personnes publiques dispose que par dérogation au principe d'inaliénabilité du domaine public : « Les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui relèvent de leur domaine public, peuvent être cédés à l'amiable, sans déclassement préalable, entre ces personnes publiques, lorsqu'ils sont destinés à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert et relèveront de son domaine public. »

Dans ce cadre réglementaire général où, tant le code des transports que le CGPPP peuvent s'appliquer, il est apparu utile de préciser les modalités des procédures domaniales à mettre en œuvre, à l'occasion de projets d'extension de ports décentralisés, impliquant l'occupation d'emprises du domaine public naturel, dont les collectivités solliciteraient la cession amiable.

1. Principes directeurs d'application de l'article L. 3112-1 du CGPPP

La mise en œuvre de cette possibilité de cession amiable doit impérativement s'inscrire en aval des autres procédures à mener, tant en matière de protection de l'environnement que d'aménagement portuaire (article R. 611-2 du code des ports maritimes), et ne peut en aucun cas constituer une phase préalable.

Une décision ne pourra en particulier être prononcée, sur le plan domanial, qu'à l'issue d'une enquête publique effectuée suivant les dispositions combinées des articles L. 123-1 à L. 123-16 du code de l'environnement et L. 2124-1 du code général de la propriété des personnes publiques, dès lors qu'est envisagé un changement substantiel d'utilisation du DPMn ou suspecté une atteinte à la « préservation des sites et paysages du littoral et des ressources biologiques ».

L'assentiment du préfet maritime sera de même requis, conformément à l'article R. 152-1 du code du domaine de l'État, concernant l'implantation d'établissements de quelque nature que ce soit sur la mer et sur ses rivages.

Cette procédure doit être strictement circonscrite aux opérations visant à créer des aménagements répondant aux critères de la domanialité maritime artificielle définis à l'article L. 2111-6 (2°) du code général de la propriété des personnes publiques. Il conviendra à cet égard de veiller à ce que les projets d'extension concernés fassent l'objet d'un engagement suffisamment explicite des collectivités, acté par délibérations de leurs organes délibérants.

Ainsi les projets présentés doivent faire apparaître qu'il s'agit d'implanter « des biens immobiliers, situés en aval de la limite transversale de la mer », concourant « au fonctionnement d'ensemble du port maritime », susceptibles de créer des « plans d'eau individualisables » justifiant le transfert du sol et du sous-sol (exemples : darses, quais, bassins).

2. Procédures domaniales d'accompagnement

À l'issue des procédures ci-dessus rappelées et au vu des différentes autorisations, la décision de création ou d'extension du port sera prise :

- soit par la collectivité concernée ;
- soit par le préfet, en l'absence de schéma de mise en valeur de la mer ou de chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer au sein du schéma de cohérence territoriale en application de l'article L. 5314-8 du code des transports.



C'est à ce stade qu'il convient d'accorder un titre domanial transitoire permettant la réalisation des travaux et strictement limité à leur durée, portant sur la totalité du périmètre d'extension.

Le transfert de gestion des articles L. 2123-3 du code général de la propriété des personnes publiques et R. 2123-9 à 2123-14 du même code constitue à cet égard la procédure la plus adaptée.

Il conviendra de mener simultanément la procédure d'extension des limites administratives du port en application du chapitre III du livre VI du code des ports maritimes.

La cession amiable finale des dépendances domaniales ne pouvant s'apprécier qu'en fonction des critères de l'article L. 2111-6-2° du code général de la propriété des personnes publiques et donc au regard de la consistance d'aménagements achevés, il importera à l'échéance des travaux :

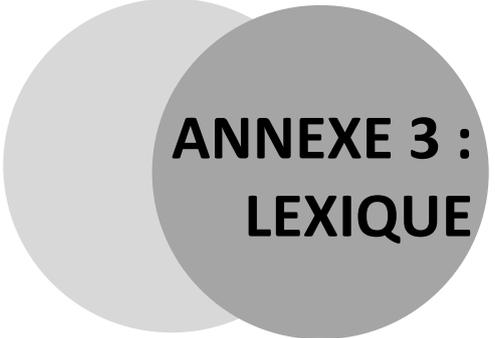
- de mettre un terme au transfert de gestion consenti ce qui emportera incorporation des aménagements réalisés, correspondant aux critères de l'article L. 2111-6 (2°) précité, au domaine public maritime artificiel de l'Etat ;
- de procéder à la cession amiable, à la collectivité compétente des dépendances du domaine public maritime artificiel ainsi identifiées, sur le fondement de l'article L. 3112-1 du code général de la propriété des personnes publiques. Il est rappelé que la cession des emprises du DPM (hors infrastructures financées par la collectivité territoriale) doit s'opérer à titre onéreux, à la valeur vénale déterminée par le directeur départemental des finances publiques.

3. Cas particuliers

Les projets d'extension poursuivis par des collectivités qui n'ont pas encore sollicité, ou ne souhaitent pas le transfert en pleine propriété prévu par l'article L. 5314-6 du code des transports précité, peuvent être réalisés comme par le passé sous le régime domanial du transfert de gestion.

À terme, un transfert en pleine propriété global pourrait, en cas de demande, être effectué :

- à titre gratuit selon les modalités prévues par la circulaire d'accompagnement n° 2005-51 du 2 août 2005, pour ce qui concerne les emprises initialement mises à disposition selon le régime de la loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 ou transférées en gestion avant le 17 août 2004, en application de l'article L. 5314-6 du code des transports ;
- à titre onéreux selon les modalités de la présente circulaire, pour ce qui concerne les emprises transférées en gestion postérieurement à cette date.



**ANNEXE 3 :
LEXIQUE**

CES DEFINITIONS DOIVENT ETRE PRISES EN COMPTE POUR L'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET DE SES DOCUMENTS GRAPHIQUES.

A.

Accès : L'accès correspond au débouché ou à l'ouverture du terrain sur la voie ; il est alors situé à la limite de parcelle. Il peut également correspondre au passage aménagé pour desservir la propriété (servitude de passage ou partie de terrain, voir schéma en annexe suivante). Dans tous les cas il ne peut desservir qu'une seule unité foncière. »

Acrotère : Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Affouillement de sol : Extraction de terres fermes en vue de réaliser une excavation pour un usage particulier.

Alignement : L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains. L'alignement de fait est la délimitation des voiries privées au droit des terrains riverains.

Alignement d'arbres : Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

Appentis : Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faîte prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension, bâtiment adossé à une construction plus haute.

Arbre : Végétal ligneux, à tige simple et nue à la base, comprenant donc un tronc et une cime (cf. *Flore Française Forestière* - Rameau).

Arbre isolé : Se dit d'un arbre qui a grandi seul au milieu d'un espace plus ou moins étendu, sans former de bosquet, ni d'alignement, ni de boisement avec d'autres arbres. Les arbres isolés ont eu l'espace nécessaire au développement de leur forme naturelle, ainsi ce sont souvent des arbres remarquables lorsqu'ils ont atteint un âge avancé.

Arbre-tige : Arbre avec un tronc sans ramifications latérales à la base. Les premières ramifications en branches partent à une certaine hauteur du sol (au moins 2,5 m) et forment le houppier.

Arbuste : Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Auvent : Petite toiture en surplomb, en général à un seul pan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

B.

Baie : Ouverture dans un mur ou une toiture à l'exception des portes pleines.

Balcon : Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bande: Les terrains sont découpés en bandes dans lesquelles des règles de constructibilité différentes vont s'appliquer (articles 9, 10 et 13). Elles sont déterminées en fonction d'une distance comptée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie ou des emprises publiques.

Bardage : Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Barreaudage : Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

Bâtiment : Tout ouvrage durable édifié au-dessus du niveau du sol et ayant une fonction d'abri ; ainsi on ne peut pas appeler bâtiment, un mur de clôture ou une piscine. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

Bâtiment protégé, élément particulier protégé : Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Bordure : Limite parcellaire sur voie publique ou privée. Lorsque la voie est publique, la bordure de voie équivaut à l'alignement.

Bosquet : Groupe d'arbres et/ou d'arbustes disposés de manière non régulière formant un massif assez dense, à la manière d'un micro-boisement spontané (Petit Larousse).

C.

Changement de destination : se produit lorsqu'une construction passe de l'une des 9 destinations prévues par le Code de l'urbanisme (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt et service public ou d'intérêt collectif – article R.123-9) à une autre ;

Châssis de toiture : Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

Chien-assis : Petite lucarne de comble dont le toit est retroussé en pente inverse de celle de la toiture, son profil évoquant plus ou moins celui d'un chien qui serait assis sur le toit. La lucarne dite retroussée ou à demoiselle est le vrai chien-assis.

Coefficient d'emprise au sol : Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (voir le cahier graphique).

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain. Dans le règlement, le coefficient d'emprise au sol est calculé dans les bandes prises séparément.

Coefficient de perméabilité : C'est le rapport entre la surface perméable et la surface totale considérée.

Constructions :

- Eléments créant de l'emprise au sol ou de la surface de plancher.
- Installations, outillages et ouvrages, qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol.

Constructions annexes : Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire (fonction de service) au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, local à vélo, celliers...

Construction indispensable à l'exploitation agricole : Ces constructions correspondent notamment aux bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Leur construction doit être motivée par le bon fonctionnement et le développement de l'activité agricole.

Coupe et abattage d'arbres : La coupe est l'opération présentant un caractère régulier, se rattachant à l'idée de sylviculture (Ensemble des techniques permettant la création et l'exploitation rationnelle des forêts tout en assurant leur conservation et leur régénération). L'abattage a un caractère plus exceptionnel. Contrairement au défrichement, la coupe ou l'abattage d'arbres n'ont pas pour effet de détruire l'état boisé du terrain à destination forestière.

D.

Défrichement : Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichement direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage que la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichement indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

Destinations des locaux : La liste des destinations est fixée à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Industrie :

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Exploitation agricole ou forestière

Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et à l'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...).

Dispositif décanteur-déshuileur : Dispositif permettant d'une part de débarrasser les eaux de ruissellement de leurs impuretés en les laissant se déposer au fond du dispositif et d'autre part d'éliminer les huiles de vidange.

Distances : Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

E.

Égout du toit : (parfois juste « égout ») : Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, Emplacement réservé pour espace vert public, Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale (ER) :

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage

public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant de l'article L230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire. Les emplacements réservés pour voirie (création ou extension), espaces verts, équipements et ouvrages publics sont inscrits au plan de zonage et décrits dans l'annexe I du règlement écrit.

Emprise au sol : voir le Cahier Graphique et la définition de Coefficient d'emprise au sol

Emprises publiques : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles de l'article 6 doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation, et sont assujetties aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment :

- des voies ferrées ;
- parcs, jardins, places...
- emprises piétonnes et cyclables.

Enduit : Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

Espace boisé classé : Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'urbanisme.

Espace végétalisé : Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse.

Espace vert protégé (EVP) : Les EVP sont des espaces à protéger répertoriés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-21 constitués d'un ensemble planté intéressant sur un ou plusieurs terrains. Ils font l'objet de prescriptions spécifiques inscrites en article 13.

Exhaussement de sol : Remblaiement de terrain

Existant : La notion de « bâti, bâtiment ou construction *existant(e)* » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Extension : Construction augmentant l'emprise au sol ou la surface de plancher d'un bâtiment.

F.

Façades : Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Filet de hauteur : Les filets de hauteur indiqués en bordure de voie sur les documents graphiques imposent en fonction de leur couleur, la hauteur maximale de la verticale du gabarit-enveloppe.

G.

Gouttereau (ou long pan) : Se dit du mur situé au-dessous de l'égout de toit par opposition au mur pignon. Également synonyme de mur de façade.

Grille en serrurerie : Assemblage de barreaux ronds ou carrés constituant une clôture.

H.

Haie : Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

Haie arbustive : Haie formée uniquement d'arbustes (*hauteur maximale : 2 m*).

Haie à port libre : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

Haie bocagère : Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Ces haies marquaient la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

Haie de clôture : Haie qui marque la limite entre deux parcelles ou deux propriétés.

Hauteur H (voir le Cahier Graphique) : La hauteur est la différence d'altitude, calculée en mètre, entre le point le plus bas du niveau du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du faîtage et le point le plus haut : faîtage ou acrotère.

Hauteur plafond (voir le Cahier Graphique) : La hauteur plafond est l'altitude limite que doivent respecter les constructions, au faîtage pour les toitures à pentes, et l'acrotère des terrasses pour les toitures terrasses.

I.

Imperméabilisation : Protection contre le passage de l'eau à travers une paroi ou un revêtement.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : Sont soumis aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et de l'environnement.

L.

Limite séparative : Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles peuvent être constituées de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

- les limites de fond de parcelle (voir cahier graphique)

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Lucarne : Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant sur jour et de l'air aux combles.

M.

Marquise : Auvent vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron, d'un quai de gare, etc., pour servir d'abri contre la pluie.

Menuiserie : Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

P.

Pignon : Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture.

Pleine-terre : Absence de tout revêtement ou construction quelque soit la profondeur.

Plinthe : Bandeau rapporté le long de la base d'un mur, pour protéger celle-ci, et pour masquer la jonction entre le mur et le revêtement de sol.

Poteau : Pièce verticale porteuse.

Porche : Espace couvert, mais non clos qui abrite l'accès et l'entrée principale d'un bâtiment. Le mot peut désigner aussi bien un simple auvent de bois qu'un édifice en pierre.

Port libre (haie) : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

S.

Saillie : Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Surface de plancher : depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Surface végétalisée : Voir espace végétalisé.

T.

Terrain : voir unité foncière

Terrain naturel : Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

U.

Unité foncière : il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à une même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

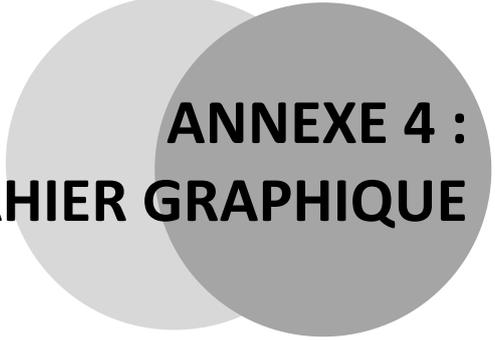
V.

Végétalisé : Voir espace végétalisé.

Versant : Pente d'une toiture.

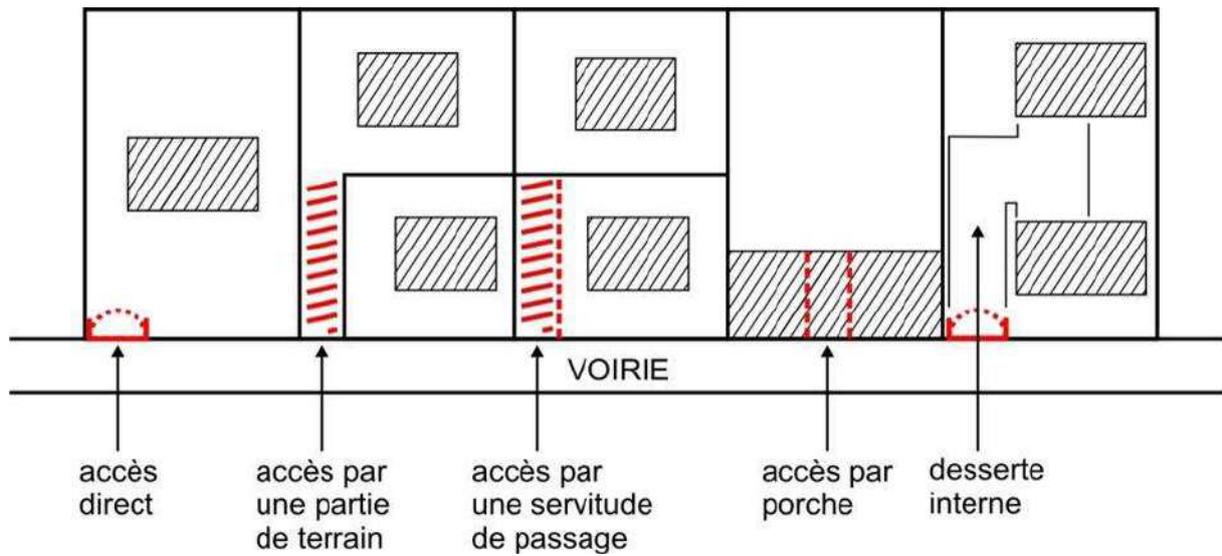
Voie ou voirie : espace du domaine public ou privé destiné à la circulation, desservant deux ou plusieurs unités foncières et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules.

Voie en impasse : Petite rue sans issue.

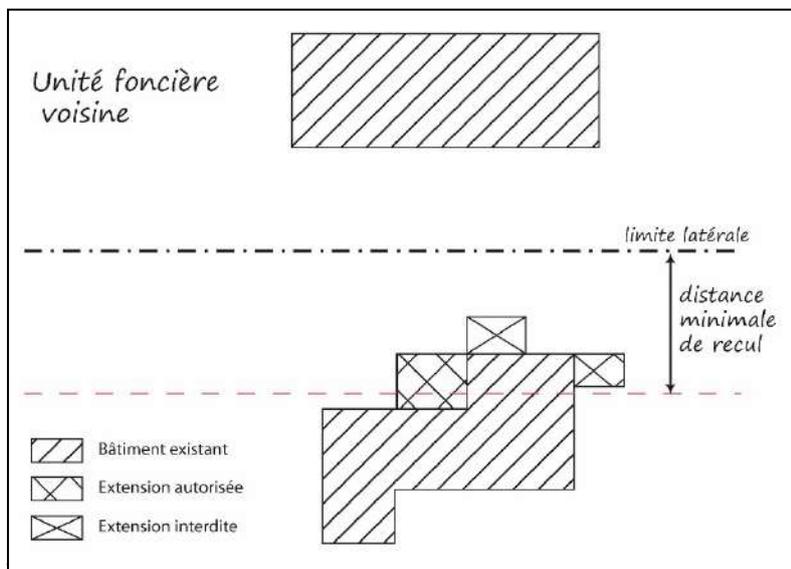
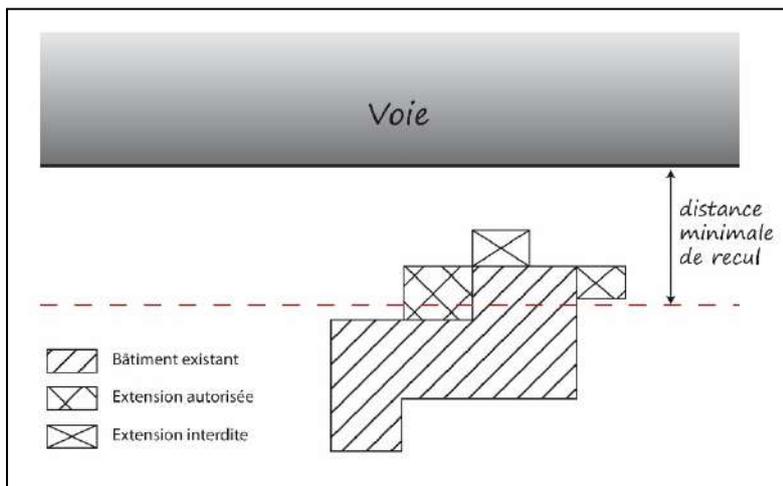


**ANNEXE 4 :
CAHIER GRAPHIQUE**

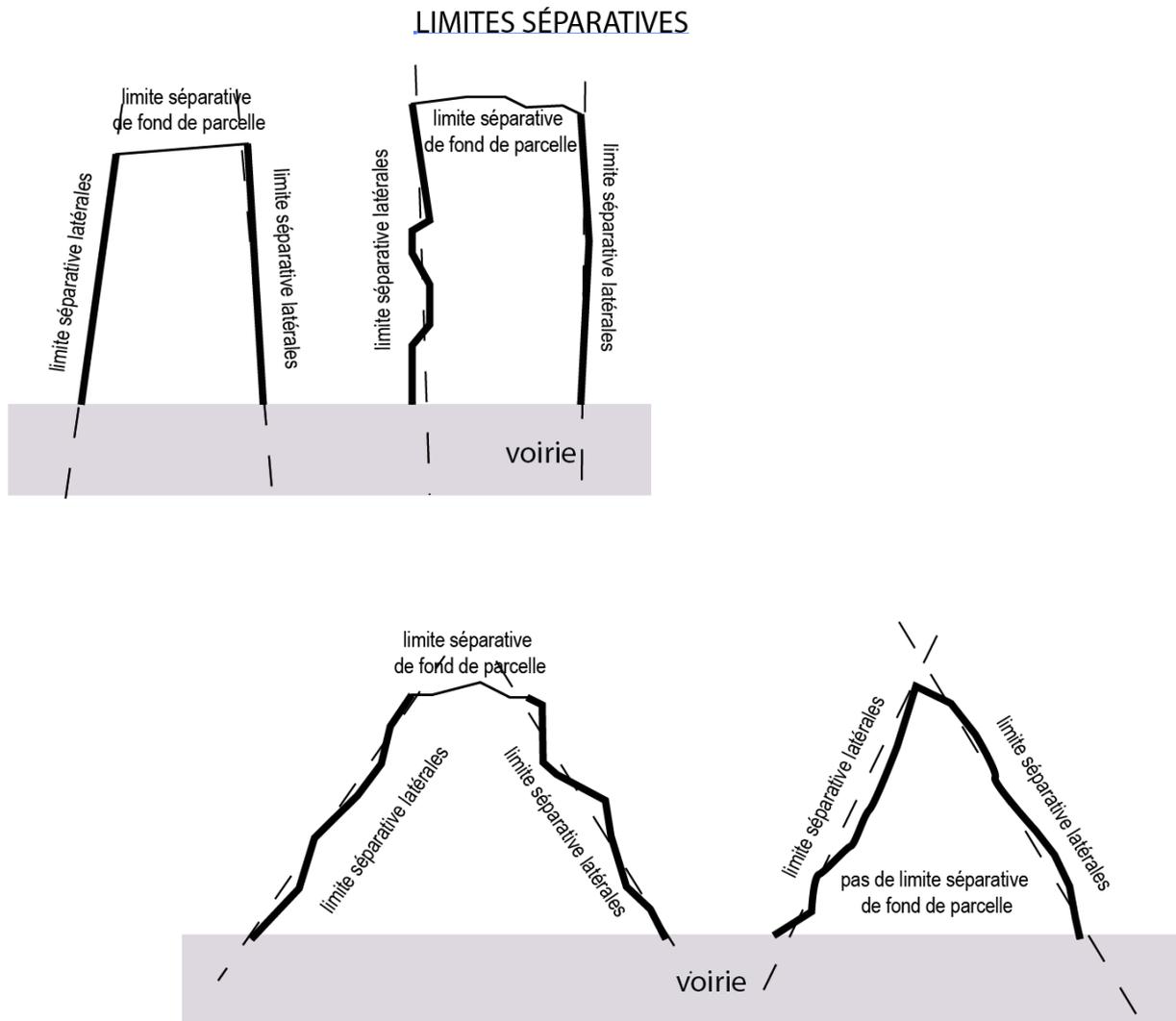
ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE



ARTICLES 6 & 7 – CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET POSSIBILITES D'EXTENSION EN CAS DE NON CONFORMITE AUX PRESENTES REGLES



ARTICLE 7 - LIMITES SÉPARATIVES



ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R 420-1 du code de l'urbanisme).

L'emprise au sol comprend les éléments suivants:

- épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).
- débords de la construction (exemple: auvent s'il y a des poteaux de soutien) et surplombs (exemple : balcons...).
- rampes d'accès extérieures.
- bassins de piscine (intérieure ou non, couverte ou non)

Ne constituent pas de l'emprise au sol:

- aire de stationnement extérieure non couverte
- terrasses de plain pied (ou ne présentant pas de surélévation significative par rapport au terrain, ni de fondations profondes),
- les auvents, marquises et pare-soleil
- les bassins de rétention pluviale

