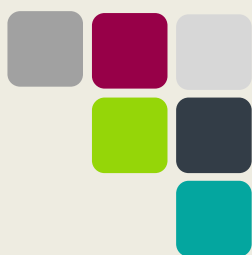


DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Commune de
Saint-Jean-de-la-Rivière



Plan Local d'Urbanisme
4. Règlement Ecrit



DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé
à la délibération du Conseil Municipal
en date du

Le Maire
Mme Hélène LESEIGNEUR

planis
AMÉNAGEMENT • URBANISME • ENVIRONNEMENT

SIEGE
210 Rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 62 40
Fax 02 33 75 62 47
contact@planis.fr
www.planis.fr

SOMMAIRE

<u>GLOSSAIRE</u>	<u>5</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES</u>	<u>9</u>
<u>ZONE A</u>	<u>11</u>
<u>ZONE N</u>	<u>21</u>
<u>ZONE U</u>	<u>31</u>
<u>ZONE 1AU</u>	<u>39</u>

Glossaire

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Alignement : limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fonds privé et ce qui est le domaine public.

Annexe : construction dépendante d'une construction (ou d'un ensemble de construction), plus importante, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale. Exemple : garage, piscine, abri de jardin...

Chaussée : partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

Emprise au sol : l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (art. R.420-1 du Code de l'urbanisme).

Emprise publique : tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

Equipements collectifs d'intérêt général : Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin ; il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

Espace Boisé Classé : il s'agit d'une protection des espaces boisés (forêt, bois, parcs, plantations isolées ou en alignement...) à conserver ou à créer, opposable au tiers. Le classement EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichement des boisements ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable (art. L.130-1 du Code de l'urbanisme).

Extension : agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.

Faîtage : ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

Limite séparative : Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques

Surface de plancher : La surface de plancher remplace automatiquement la SHON et la SHOB à compter du 1er mars 2012.

La surface de plancher de la construction (art. R.112-2 du code de l'urbanisme) est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière : bien foncier regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE A

Extrait du rapport de présentation :

Les zones agricoles (A) recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. (Code de l'urbanisme, article R.123-7).

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle (Code Rural, article L.311-1).

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. ... »

De plus, la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle II » a inséré un alinéa au sein de l'article L.123-1-5-14° du code de l'urbanisme :

« Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

En zone agricole et en zone naturelle, si le règlement de zone le permet explicitement, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La zone A correspond aux espaces agricoles situés hors des espaces proches du rivage définis au titre de la loi Littoral.

Le secteur Apr correspond aux espaces agricoles situés dans les espaces proches du rivage définis au titre de la loi Littoral.

Le secteur Ap correspond aux espaces agricoles dédiés à l'activité horticole et florale.

ARTICLE A1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**Sont interdit sur l'ensemble de la zone A :**

- × Les dépôts de véhicules, ferraille et déchets divers,
- × Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés autorisés, et l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- × L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- × Les parcs d'attraction,
- × Les constructions, les utilisations et les occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article A2,
- × Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux prévus à l'article A2

De plus dans les espaces humides, identifiés notamment par la DREAL et reportés sur la pièce 5.1 (Plan de zonage) sont interdits :

- × Tout affouillement, exhaussement ou remblais ;
- × Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et préservant le caractère ainsi que les fonctionnalités de la zone humide.

De plus dans les zones à risque de submersion marine, identifiées notamment par la DREAL et reportées sur la pièce 5.3 (Plan des risques littoraux), en zones situées à plus d'un mètre en dessous du niveau marin centennal, sont interdits:

- × les constructions nouvelles,
- × les sous-sols,
- × les remblais,
- × les constructions légères pouvant constituer des embâcles,
- × les batardeaux.

Attention, concernant le risque de submersion, un Plan de Prévention des Risques Littoraux est en cours d'élaboration sur la commune de Saint-Jean de la Rivière ; il s'agira de respecter ses dispositions lorsque ce dernier sera approuvé (1^{er} trimestre 2016). Le PPRL s'imposera juridiquement au PLU en tant que servitude d'utilité publique.

De plus dans les zones à risque de remontée de nappe, identifiées notamment par la DREAL et reportées sur la pièce 5.2 (Plan des risques naturels), sont interdits :

- × les sous-sols où le niveau de la nappe en période de très hautes eaux est compris entre 0 et 1m.

ARTICLE A2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**En zone A (hors espace proche du rivage), sont autorisées sous conditions:**

- ✗ Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux exploitations agricoles et aux services publics d'intérêt général ou collectif.
Lorsque le bâtiment agricole à construire est compatible avec la proximité de l'habitat, celui-ci devra être édifié en continuité de l'agglomération ou des villages existants.
Les constructions agricoles incompatibles avec la proximité de l'habitat (bâtiments d'élevage) peuvent être réalisées en discontinuité des villages et agglomérations existantes (dérogation au principe de continuité précité, sous réserve d'un accord préalable du Préfet après avis de la Commission Départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites) ;
- ✗ Les constructions à usage d'habitation strictement nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve que la présence permanente de l'exploitant est indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole ;
- ✗ La restauration des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées sous réserves de ne pas porter atteinte à l'activité agricole¹, d'être compatible avec la tranquillité du voisinage et d'une bonne intégration paysagère ;
- ✗ Les changements de destination des bâtiments identifiés dans le règlement graphique (pièce 5.1) par le figuré particulier : ■ sont autorisés sous réserves,
 - de s'effectuer vers une destination d'habitation, d'hébergement hôtelier ou d'activité artisanale,
 - d'être validé par un avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestier (CDPENAF) ;
- ✗ Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à conditions,
 - que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse,
 - que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieure à 100m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².
- ✗ Les constructions d'annexes des constructions à usage d'habitations existantes sont autorisées à conditions,
 - que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse,
 - que l'annexe soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m², l'annexe pourra représenter jusqu'à 40% de la surface de plancher de la construction principale;
 - que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 30 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Les annexes créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.

¹ Pour les constructions situées à moins de 100 mètres d'un siège d'exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans, une extension d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole.

- ✗ Les constructions d'annexes de type « abris pour animaux » (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :
 - que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 4 mètres ;
 - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 20 m² ;
 - qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 5 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent.

Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.

- ✗ Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone. En particulier, les exhaussements nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés sont autorisés.

De plus en secteur Ap sont autorisés sous conditions :

- ✗ des constructions et installations destinées au logement des récoltes et du matériel agricole ;
- ✗ des constructions et installations nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales.

En secteur Apr sont autorisées sous conditions :

- ✗ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont compatibles 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 ;
- ✗ Les constructions, les extensions et les changements de destination à usage d'habitation strictement nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés sous réserve que la présence permanente de l'exploitant est indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole ;
- ✗ les mises aux normes des bâtiments d'élevages existants, sous réserve de ne pas augmenter les effluents d'origine animale.
- ✗ la réalisation de constructions agricoles compatibles avec la proximité de l'habitat sous réserve de construction en continuité des villages et agglomérations existantes ;

ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Le permis de construire sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent également permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICSAlimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

Assainissement des eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation doit être raccordé à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées par le S.P.A.N.C (Service Public d'Assainissement Non Collectif)

Eaux pluviales

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la collectivité.

Electricité et autres réseaux divers

En cas de branchement à ces réseaux, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements après consultation par la collectivité des services concessionnaires, en accord avec les services compétents et suivant les prescriptions en vigueur, afin de prévoir leur enfouissement.

ARTICLE A5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments agricoles devront être implantés à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Les habitations devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne ainsi qu'à la sécurité routière.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif pourront être implantés :

- ✘ soit à l'alignement de la voirie,
- ✘ soit selon un retrait au moins égal à 1 mètre de ces limites.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation seront implantées :

- ✘ soit en limite séparative,
- ✘ soit selon un retrait au moins égal à 3 mètres de ces limites.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif pourront être implantés :

- ✘ soit en limite séparative,
- ✘ soit selon un retrait au moins égal à 1 mètre de ces limites.

Les autres constructions et installations seront implantées selon un retrait au moins égal à 5 mètres de ces limites.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas diminuer les distances aux limites séparatives préexistantes et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne ainsi qu'à la sécurité routière.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'annexe sera entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 30 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

ARTICLE A8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface de l'unité foncière lorsque celle-ci représente une superficie de plus de 300m².

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sont limitées à 30 % de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².

ARTICLE A9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments d'habitation :

Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 3 (R+1+C) compris les combles aménageables et non compris les sous-sols. La hauteur maximale est fixée à 6 m à l'égout du toit, et à 11 m au faîtage par rapport au point le plus bas de l'emprise de la construction sur le terrain naturel avant travaux.

Cette hauteur pourra être dépassée si cela est nécessaire pour des raisons de techniques liées à la spécificité de l'installation projetée. Dans ce cas, les motivations devront être dûment justifiées et motivées au regard des impacts paysagers induits et des mesures compensatoires éventuelles envisagées.

Les bâtiment technique

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m au faitage, par rapport au point le plus bas de l'emprise de la construction sur le terrain naturel avant travaux.

Cette hauteur pourra être dépassée si cela est nécessaire pour des raisons de techniques liées à la spécificité de l'installation projetée. Dans ce cas, les motivations devront être dûment justifiées et motivées au regard des impacts paysagers induits et des mesures compensatoires éventuelles envisagées.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant les hauteurs ci-dessus admises, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la hauteur des parties anciennes les plus hautes.

Les annexes

La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation existantes doit être inférieure ou égale à 6 mètres au faitage, ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Les extensions

Concernant les constructions à usage d'habitation existantes, la hauteur au faitage de leur extension doit être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale, ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

En secteur Ap, la hauteur maximale des bâtiments autorisés dans cette zone ne devra pas dépassé 10 mètres.

ARTICLE A10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, dans le cas où les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En particulier, toute architecture ou élément d'architecture de type régional étranger au Cotentin (de type savoyard, provençal etc.) sont interdits.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) est interdit en parement extérieur.

Toutes les constructions devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume.

Dans le cadre de rénovation, il est interdit d'appliquer un revêtement sur les façades en pierre apparente donnant sur la voie publique : celles-ci devront être préservées.

Les seules clôtures autorisées sont constituées d'une haie vive sur talus composée d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre (alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques et d'une hauteur maximale de 1,80 mètre).

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés :

- * en toiture, sous réserve d'y être intégrés,
- * aux abords de la construction sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

De plus, pour les constructions à usage d'habitation :

Le matériau de couverture devra avoir l'aspect et la couleur de l'ardoise ou de la tuile.

La toiture du bâtiment principal sera composée de 2 versants de même pente, dont la pente des versants sera comprise entre 35 et 50°.

Des pentes de toit différentes seront toutefois admises pour les extensions des constructions existantes. De même, dans le cadre de projets de constructions intégrés, s'inscrivant dans les principes du développement durable, d'autres formes, pentes et matériaux de toiture pourront être autorisés.

La teinte des façades et pignons sera définie en harmonie avec la teinte des constructions anciennes du secteur, et sera de teinte insaturée. Les nuances de blancs et les couleurs vives sont interdits. Le bois et les murs végétalisés sont autorisés.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés harmonieusement, tout comme les éléments techniques de climatisation et d'aérothermie.

De plus, pour les constructions à usage agricole :

Les matériaux de toiture et de bardage brillants seront interdits. Ces matériaux seront soit de couleur ardoise, soit de teinte discrète, proche des teintes rurales environnantes (vert feuillage sombre, terre sombre...). Les bardages bois ou végétalisés, ainsi que les toitures végétalisées sont autorisés.

ARTICLE A11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs en pierres seront conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23 du même code.

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales².

² A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Hêtre, le Cornouiller, le Prunellier, le Chêne, le Frêne...

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Toute installation et toute construction de bâtiments à usage agricole devra être accompagnée de plantations d'essences locales facilitant son intégration dans l'environnement.

Pour les haies bocagères, talus et chemin identifiés au règlement graphique, au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative de plus de 5 mètres de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

- être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique ou agricoles, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- prévoir une mesure compensatoire adaptée, c'est-à-dire l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères.

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée 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. (article R.123-8 du code de l'urbanisme)

La zone N correspond aux espaces présentant un caractère naturel.

Le secteur N_l correspond à des espaces liés à des activités de loisir (emprise du CCAS et au nord du chemin de Coutances)

Le secteur N_e, est un secteur dédié aux équipements publics et à leur évolution.

Le secteur N_{ag}, est le secteur d'emprise de l'aire golfique.

Le secteur N_x, est un secteur dédié aux activités économiques. L'extension des constructions existantes y est autorisée.

Le secteur N_r correspond aux espaces qui ont été repérés comme remarquables au sens de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme.

Apparaissent également au document graphique les zones inondables et la bande littorale des 100 mètres (article L.146-4 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE N.1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**Sont interdit sur l'ensemble de la zone N :**

- ✗ les constructions et installations sauf celles mentionnées à l'article N-2 ;
- ✗ le stationnement isolé des caravanes, l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées et le camping, en dehors des terrains explicitement dédiés à leur accueil ;
- ✗ les dépôts de véhicules, de ferrailles et de déchets divers ;
- ✗ l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- ✗ les parcs d'attraction ;
- ✗ les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux visés à l'article N-2.

De plus, en secteur Nx :

- ✗ Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article N2

De plus dans les zones à risque de submersion marine, identifiées notamment par la DREAL et reportées sur la pièce 5.3 (Plan des risques littoraux), en zones situées à plus d'un mètre en dessous du niveau marin centennal, sont interdits :

- ✗ les constructions nouvelles,
- ✗ les sous-sols,
- ✗ les remblais,
- ✗ les constructions légères pouvant constituer des embâcles,
- ✗ les batardeaux.

Attention, concernant le risque de submersion, un Plan de Prévention des Risques Littoraux est en cours d'élaboration sur la commune de Saint-Jean de la Rivière ; il s'agira de respecter ses dispositions lorsque ce dernier sera approuvé (1^{er} trimestre 2016). Le PPRL s'imposera juridiquement au PLU en tant que servitude d'utilité publique.

Dans les zones à risque de remontée de nappe, identifiées notamment par la DREAL et reportées sur la pièce 5.2 (Plan des risques naturels), sont interdits :

- ✗ les sous-sols où le niveau de la nappe en période de très hautes eaux est compris entre 0 et 1m.

Dans les zones inondables identifiées notamment par la DREAL et reportées sur la pièce 5.1 (Plan d'zonage), sont interdits :

- ✗ tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- ✗ les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues ;
- ✗ La reconstruction d'une construction en cas de sinistre lié à cet aléa.

Dans les espaces humides, identifiées notamment par la DREAL et reportées sur la pièce 5.1 (Plan d'zonage), sont interdits :

- ✗ Tout affouillement, exhaussement ou remblais ;

- ✗ Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et préservant le caractère ainsi que les fonctionnalités de la zone humide.

Dans la bande littorale de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, reportée à titre indicatif sur la pièce 5.1 (Plan de zonage), sont interdits :

- ✗ Les constructions ou installations hormis celles nécessaires aux services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

ARTICLE N.2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N sont autorisés sous conditions :

- ✗ Les exhaussements nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés sont autorisés.

Dans les zones inondables identifiées notamment par la DREAL et reportées sur la pièce 5.1 (Plan de zonage), sont autorisés sous conditions :

- ✗ La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations. La reconstruction d'une construction suite aux sinistres liés à cet aléa n'est pas autorisée.

En secteur N (hors bande des 100m) et Nx, sont autorisées:

- ✗ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- ✗ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

En secteur N (hors des espaces proches du rivage) sont autorisées:

- ✗ Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à conditions,
 - que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse,
 - que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieure à 100m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².
- ✗ Les constructions d'annexes des constructions à usage d'habitations existantes sont autorisées à conditions,
 - que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse,
 - que l'annexe soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m², l'annexe pourra représenter jusqu'à 40% de la surface de plancher de la construction principale;

- que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 30 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Les annexes créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.

- ✖ Les constructions d'annexes de type « abris pour animaux » (hors activité agricole principale) sont autorisés à conditions :
 - que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 4 mètres ;
 - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 20 m² ;
 - qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 5 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent.

Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.

En secteur N (dans les espaces proches du rivage et hors de la bande des 100m) et Nx sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

- ✖ les installations liées et nécessaires à la collecte et au traitement des eaux usées et pluviales ;
- ✖ l'extension mesurée et la création d'annexes accolées aux habitations existantes et constructions autorisées en zone N ;
- ✖ la restauration des constructions existantes à usage d'habitation ;
- ✖ les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans ces secteurs.

En secteur N dans la bande des 100 mètres sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

- ✖ la restauration et la rénovation à l'identique des constructions existantes.

En secteur Nx (STECAL à vocation d'activité) sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

- ✖ l'extension mesurée des constructions existantes, et la création d'annexes aux constructions existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des sites et des paysages, et d'être en lien avec la vocation d'activités économiques du site ;
- ✖ la restauration des constructions existantes ;
- ✖ les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans ces secteurs ;
- ✖ Les habitations sous réserve d'être destinées au gardiennage ou à la surveillance des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées dans le bâtiment à usage professionnel, dans la limite d'un seul logement. La réalisation d'une construction neuve n'est pas autorisée.

En secteur Nl:

Sont seules autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

- ✘ les extensions, restaurations, réhabilitations et installations strictement nécessaires à l'exploitation des structures d'accueil touristiques (camping, Parc résidentiel de Loisirs, centre de vacances, parc de loisirs...);
- ✘ Les installations liées à des activités de loisirs et sportives.

En secteur Nag :

Sont autorisés, les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la diversité des parcours golifiques, sous réserve de ne pas dépasser 1,75m de profondeur en ce qui concerne les affouillements et 3 mètres de hauteur d'exhaussement, par rapport au niveau du sol avant travaux et de maintenir l'aspect naturel des lieux.

En secteur Ne :

Sont autorisées, les extensions des constructions existantes, sous réserve d'être en lien avec la destination d'accueil d'équipements publics de la zone et d'une bonne intégration paysagère.

En secteur Nr (hors bande des 100 mètres) :

Conformément à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme, sont seuls autorisés les aménagements légers 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 suivants, et après enquête publique dans les cas prévus par les articles R.123-1 à R.123-33 du code de l'environnement :

- ✘ 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. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- ✘ 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. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- ✘ la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- ✘ à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
 - 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 ;

- * 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.

ARTICLE N.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent également permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

ARTICLE N.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

Assainissement des eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la collectivité.

ARTICLE N.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur N :

Les constructions à usage d'habitation seront implantées :

- * soit à l'alignement des voies ;
- * soit à l'alignement de fait ;

- ✗ soit à une distance maximale de 5 mètres de l'alignement des voies.

En secteur Nx, Ne et Nl :

Les constructions seront implantées :

- ✗ soit à l'alignement des voies,
- ✗ soit selon un retrait au moins égal à 1 mètre de l'alignement des voies.

En tous secteurs, des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne ainsi qu'à la sécurité routière.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif pourront être implantés :

- ✗ soit à l'alignement des voies,
- ✗ soit selon un retrait au moins égal à 1 mètre de l'alignement des voies.

ARTICLE N.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations seront implantées :

- ✗ soit en limite séparative ;
- ✗ soit selon un retrait au moins égal à 1 mètre de ces limites.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas diminuer les distances aux limites séparatives préexistantes lorsqu'elles sont comprises entre 0 et 1 mètre, et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne ainsi qu'à la sécurité routière.

ARTICLE N.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'emprise des annexes devra se situer dans un rayon de 10 mètres autour de la construction principale.

ARTICLE N.8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur N l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface de l'unité foncière lorsque celle-ci représente une superficie de plus de 300m².

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sont limitées à 30 % de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².

ARTICLE N.9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur N :

Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 3 (R + 1 + C), compris les combles aménageables et non compris les sous-sols. La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 m au faitage à partir du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures.

En secteur N_l, Ne et Nx:

Le nombre maximum de niveaux de construction est fixé à 2. La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 6,50 mètres au faitage.

Dans l'ensemble de la zone N :

La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation existantes doit être inférieure ou égale à 6 mètres au faitage, ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Concernant les constructions à usage d'habitation existantes, la hauteur au faitage de leur extension doit être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale, ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

ARTICLE N.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, dans le cas où les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En particulier, toute architecture ou élément d'architecture de type régional étranger au Cotentin (de type savoyard, provençal etc.) sont interdits.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés :

- ✘ en toiture, sous réserve d'y être intégrés,

Volumétrie

Les constructions devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale.

Toitures

Le volume principal des bâtiments à usage d'habitation devra comporter une toiture à deux versants de même pente comprise entre 35 et 50 degrés. Le matériau de couverture devra avoir l'aspect et la couleur de l'ardoise ou de la tuile.

Des pentes de toit différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes.

De même, dans le cadre de projets de constructions intégrés, s'inscrivant dans les principes du développement durable, d'autres formes, pentes et matériaux de toiture pourront être autorisés.

Façades et pignons

Dans le cadre de rénovation, il est interdit d'appliquer un revêtement sur les façades en pierre apparente existantes donnant sur la voie publique : celles-ci devront être préservées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) est interdit en parement extérieur.

La teinte des façades et pignons sera définie en harmonie avec la teinte des constructions anciennes environnantes et sera de teinte insaturée. Les nuances de blanc et les couleurs vives sont interdits. Le bois, ou les murs végétalisés sont autorisés.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés harmonieusement, tout comme les éléments techniques de climatisation et d'aérothermie.

Clôtures

Seuls seront autorisés en limite du domaine public :

- les soubassements en maçonnerie de pierre apparente de pays, ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal d'essences locales mélangées et/ou d'essences horticoles, éventuellement doublé d'un grillage qui sera alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente de pays, ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m éventuellement rehaussés d'une lisse ou d'une clôture en bois.

- Les haies vives composées d'essences locales mélangées et/ou d'essences horticoles, éventuellement doublées d'un grillage (alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques).

Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra pas dépasser 1,80 mètre.

Les enduits blancs ou de couleur vive sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit en limite du domaine public.

En outre, la démolition des murets anciens en pierre est interdite, sauf lorsque cette démolition, rendue indispensable pour des questions de sécurité routière et dûment justifiée.

En tous secteurs, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précitées.

ARTICLE N.11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

ARTICLE N.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs en pierres seront conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Pour les haies bocagères, talus et chemin identifiés au règlement graphique, au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative de plus de 5 mètres de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

- être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique ou agricoles, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- prévoir une mesure compensatoire adaptée, c'est-à-dire l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23 du même code.

ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AU CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE U

Extrait du rapport de présentation :

D'une manière générale, la zone U correspond aux secteurs urbanisés, c'est-à-dire au bourg de Saint-Jean-de-la-Rivière, au village Rossignol, ainsi qu'au secteur de la plage.

En vertu de l'article R.123-5 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Plusieurs secteurs délimitent des espaces spécifiques :

La zone U : correspond aux secteurs urbanisés de la plage, du bourg et du village Rossignol. Ce secteur est destiné aux constructions à usage d'habitation et aux activités compatibles avec la proximité de l'habitat.

Le secteur Ua : correspond aux secteurs urbanisés présentant un patrimoine bâti caractéristique et ancien, qu'il faudra préserver. (la rue Marquand, le hameau Gaillard, le village Rossignol en partie).

Le secteur Ut : correspond aux secteurs d'accueil d'hébergements touristiques.

Le secteur Ue : correspond au secteur d'accueil des équipements d'intérêt public ou collectif.

ARTICLE U.1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**Dans l'ensemble de la zone U sont interdits :**

- ✗ Toutes activités relevant du régime des installations classées, sauf exceptions visées à l'article U.2 ;
- ✗ Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la fonction d'habitation, ainsi qu'avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage ;
- ✗ Toutes constructions agricoles ou toutes transformations de bâtiments existants en bâtiments agricoles ;
- ✗ Les dépôts de véhicules, ferrailles et de déchets divers ;
- ✗ Les exploitations agricoles ou forestières ;
- ✗ Les entrepôts ;
- ✗ le stationnement isolé des caravanes, et le camping en dehors des terrains explicitement dédiés à leur accueil ;
- ✗ les parcs d'attraction ;
- ✗ L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- ✗ Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux visés à l'article U2 ;

De plus, en secteur Ut sont interdits :

- ✗ Les constructions et installations dont l'usage ne serait pas lié à l'activité touristique.

De plus, en secteur Ue sont interdits :

- ✗ Les constructions et installations dont l'usage ne serait pas lié aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

De plus dans les zones à risque de submersion marine, identifiées notamment par la DREAL et reportées sur la pièce 5.3 (Plan des risques littoraux), en zones situées à plus d'un mètre en dessous du niveau marin centennial, sont interdits :

- ✗ les constructions nouvelles,
- ✗ les sous-sols,
- ✗ les remblais,
- ✗ les constructions légères pouvant constituer des embâcles.

Attention, concernant le risque de submersion, un Plan de Prévention des Risques Littoraux est en cours d'élaboration sur la commune de Saint-Jean de la Rivière ; il s'agira de respecter ses dispositions lorsque ce dernier sera approuvé (1^{er} trimestre 2016). Le PPRL s'imposera juridiquement au PLU en tant que servitude d'utilité publique.

Dans les zones à risque de remontée de nappe, identifiées notamment par la DREAL et reportées sur la pièce 5.2 (Plan des risques naturels), sont interdits :

- ✗ les sous-sols où le niveau de la nappe en période de très hautes eaux est compris entre 0 et 1m.

ARTICLE U.2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- * Les exhaussements nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés sont autorisés.
- * Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient :
 - nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone,
 - justifiés par la topographie du terrain (intégration dans la pente),
- * Les activités soumises à la législation relatives aux installations classées et assujetties au régime de la déclaration, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.
- * Les garages collectifs pour hivernage de caravanes, de camping-cars ou de bateaux sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments déjà existants ;
- * Le changement de destination, la restauration de constructions existantes, sous réserve d'en conserver le caractère architectural et patrimonial ;
- * L'extension des constructions existantes sous réserve d'une bonne insertion avec la construction principale
- * Toute construction nouvelle sous réserve d'une bonne intégration paysagère et du respect du patrimoine architectural et paysager du secteur concerné.

ARTICLE U.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent également permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

ARTICLE U.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

Assainissement des eaux usées :

Les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées par le S.P.A.N.C (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Eaux pluviales

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la collectivité.

Electricité et autres réseaux divers

En cas de branchement à ces réseaux, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements après consultation par la collectivité des services concessionnaires, en accord avec les services compétents et suivant les prescriptions en vigueur afin de prévoir leur enfouissement.

ARTICLE U.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées :

- ✗ A l'alignement de fait lorsque celui-ci existe

A défaut d'un alignement de fait existant,

- ✗ Soit, à l'alignement des voies,
- ✗ Soit selon un retrait compris entre 1 et 5 mètres de l'alignement des voies

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne ainsi qu'à la sécurité routière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pourront s'implanter selon une autre règle.

ARTICLE U.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations seront implantées :

- ✗ soit en limite séparative ;
- ✗ soit selon un retrait maximal de 3 mètres de ces limites.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas diminuer les distances aux limites séparatives préexistantes lorsqu'elles sont comprises entre 0 et 3 mètres, et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne ainsi qu'à la sécurité routière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pourront s'implanter selon une autre règle.

ARTICLE U.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U.8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U.9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 m au faîtage et 6 mètres à l'égout du toit à partir du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures.

L'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants antérieurement à la date d'approbation du PLU et dépassant les hauteurs ci-dessus admises, peut être autorisé, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE U.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En tous secteurs :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, dans le cas où les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés :

- ✗ en toiture, sous réserve d'être intégrés,

Adaptation au sol

Le terrain naturel devra conserver sa topographie générale. L'adaptation au sol pourra toutefois être nécessaire pour faciliter l'intégration de la construction dans le paysage. Dans tous les cas, les remblais supérieurs à 50 centimètres sont interdits.

Volumétrie

Les constructions devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume.

Toitures

En tous secteurs :

Les couvertures ou bardages de type plaques ondulés sont interdits.

En secteurs U et Ue

Le matériau de couverture devra avoir l'aspect et la couleur de l'ardoise ou de la tuile dans le cas de toitures à 2 pentes.

Les toits plats seront autorisés, s'ils sont non accessibles.

Dans le cadre de projets de constructions intégrés, s'inscrivant dans les principes du développement durable, d'autres formes, pentes et matériaux de toiture pourront être autorisés.

En secteur Ua

Le matériau de couverture devra avoir la forme et la couleur de l'ardoise ou de la tuile

La toiture des volumes principaux devra obligatoirement être composée de 2 versants de même pente comprise entre 35 et 50°. Une pente unique ou une toiture plate (non accessible) pourront être admise sur les volumes annexes et secondaires.

Façades et pignons

Dans le cadre de rénovation, il est interdit d'appliquer un revêtement sur les façades en pierre apparente existantes donnant sur la voie publique : celles-ci devront être préservées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) est interdit en parement extérieur.

La teinte des façades et pignons sera définie en harmonie avec la teinte des constructions anciennes environnantes et sera de teinte insaturée. Les nuances de blanc et les couleurs vives sont interdites. Le bois, ou les murs végétalisés sont autorisés.

Les coffrets de volets roulants devront être intégrés harmonieusement, tout comme les éléments techniques de climatisation et d'aérothermie.

Clôtures

Seuls seront autorisés en limite du domaine public :

- les soubassements en maçonnerie de pierre apparente de pays, ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal d'essences locales mélangées et/ou d'essences horticoles, éventuellement doublé d'un grillage qui sera alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente de pays, ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m éventuellement rehaussés d'une lisse ou d'une clôture en bois.

- Les haies vives composées d'essences locales mélangées et/ou d'essences horticoles, éventuellement doublées d'un grillage (alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques).

Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra pas dépasser 1,80 mètre.

Les enduits blancs ou de couleur vive sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit en limite du domaine public.

En outre, la démolition des murets anciens en pierre est interdite, sauf lorsque cette démolition, rendue indispensable pour des questions de sécurité routière et dûment justifiée.

ARTICLE U.11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

ARTICLE U.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs en pierres seront conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés. Certains sont de plus, protégés au titre de la loi paysage.

Pour les haies bocagères, talus et chemin identifiés au règlement graphique, au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative de plus de 5 mètres de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

- * être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique ou agricoles, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- * prévoir une mesure compensatoire adaptée, c'est-à-dire l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23 du même code.

ARTICLE U.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE U.14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AU CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE 1AU

Extrait du rapport de présentation :

Les zones à urbaniser sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Dans ces secteurs, les constructions y sont autorisées sous réserve d'être effectuées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et de respecter, le cas échéant les dispositions du schéma défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Plusieurs secteurs délimitent des espaces spécifiques :

La zone 1AU : correspond aux secteurs à urbaniser du bourg

Le secteur 1AUa : correspond à un secteur à urbaniser du bourg qui fait face à la mairie. Ce secteur, fait l'objet d'un règlement particulier en raison de sa topographie.

Le secteur 1AUt : correspond au secteur à urbaniser à vocation de tourisme et de loisirs.

Le secteur 1AUhg : correspond au secteur à urbaniser à vocation de tourisme présentant une recherche architecturale et paysagère soutenue.

ARTICLE AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- * Toutes activités relevant du régime des installations classées, sauf exceptions visées à l'article AU.2
- * Les établissements et installations qui par leur destinations, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la fonction d'habitation, ainsi qu'avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage
- * Toutes constructions agricoles ou toutes transformations de bâtiments existants en bâtiments agricoles
- * Les exploitations agricoles ou forestières
- * Les dépôts de véhicules, de ferrailles et de déchets divers
- * Les entrepôts
- * L'ouverture et l'exploitation de carrières
- * Le stationnement isolé des caravanes, et le camping en dehors des terrains explicitement dédiés à leur accueil ;
- * Les parcs d'attraction ;
- * Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux visés à l'article AU2

De plus, en secteur 1AUt et 1AUhg :

- * Les constructions et installations non liées à une activité d'hébergement touristique.

Dans les zones à risque de remontée de nappe, identifiées notamment par la DREAL et reportées sur la pièce 5.2 (Plan des risques naturels), sont interdits :

- * les sous-sols où le niveau de la nappe en période de très hautes eaux est compris entre 0 et 1m.

ARTICLE AU.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- * Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble approuvée et dont les travaux d'aménagement prévus dans ce cadre (VRD...) ont été réalisés.
- * Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve d'être effectuée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble acceptée par le Conseil Municipal et de respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation. Le respect, en terme de compatibilité, des OAP est obligatoire pour toutes les occupations et utilisations du sol.
- * Les activités soumises à la législation relatives aux installations classées et assujetties au régime de la déclaration, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.
- * Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :

- nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone,
- justifiés par la topographie du terrain (intégration dans la pente),
- dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique respectant les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (haies sur talus, noues,...)

ARTICLE AU.3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur la voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du code civil).

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie conforme au plan d'aménagement accepté par le Conseil municipal.

Ses caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 30 logements ou 3 000 m² de surface hors œuvre nette.

Voirie :

Les caractéristiques des voies doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation établies et acceptées par le Conseil Municipal.

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants. La perméabilité de ces cheminements, par l'utilisation de matériaux drainants, est vivement encouragée.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale, afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour

ARTICLE AU.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

Le branchement au réseau d'eau potable est obligatoire.

Assainissement des eaux usées :

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

Eaux pluviales :

Les aménagements d'ensemble devront intégrer des dispositifs d'hydraulique douce (noues, bassins tampons...), conformément aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

En outre, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la collectivité.

Les mesures de lutte contre les ruissellements et glissements de terrain devront être appliquées.

Electricité et autres réseaux divers :

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis.

Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunication feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient aux services gestionnaires.

ARTICLE AU.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions devront être implantées à l'alignement défini le cas échéant dans les orientations d'aménagement et de programmation.

À défaut, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit à l'alignement de fait,
- soit à une distance minimale de 1 mètre de l'alignement des voies.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précitées.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

ARTICLE AU.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARTIVES

La construction en limites séparatives est autorisée

Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle devra en être écartée d'une distance au moins égale à 2 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précitées.

ARTICLE AU.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU.8 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU.9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AU :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 m au faîtage et 6 m à l'égout du toit à partir du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

En secteur 1AUa :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 6,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère à partir du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

En secteurs 1AUt et 1AUhg :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 4,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère à partir du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

ARTICLE AU.10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Adaptation au sol :

Le terrain naturel devra conserver sa topographie générale. L'adaptation au sol pourra toutefois être nécessaire pour faciliter l'intégration de la construction dans le paysage. Dans tous les cas, les remblais supérieurs à 50 centimètres sont interdits.

Volumétrie :

Les constructions devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume.

Toitures :

Sont interdits l'emploi de tuiles canal, de tôles ondulées, ainsi que tous les matériaux présentant une couleur vive ou brillante (hors installations de production d'énergie). En cas de couverture tuile, on préférera un aspect vieilli du matériau.

Façades et pignons :

Ils doivent être en harmonie avec l'usage du pays (les architectures typiques d'autres régions, tels chalets savoyards ou maisons basques, sont interdits).

Les ouvrages en saillie (exemple les vérandas) devront être intégrés à la construction en harmonie avec celle-ci.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. devront être recouverts d'un revêtement pour les dissimuler et intégrer la construction dans le paysage.

Les couleurs vives sont interdites en revêtement des pignons et façades, ainsi que pour les attiques.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés :

- en toiture, sous réserve d'y être intégrés,
- aux abords de la construction sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Clôtures :

Seuls seront autorisés en limite du domaine public :

- les soubassements en maçonnerie de pierre apparente de pays, ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal d'essences locales mélangées et/ou d'essences horticoles, éventuellement doublé d'un grillage qui sera alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente de pays, ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m éventuellement rehaussés d'une lisse ou d'une clôture en bois.

- Les haies vives composées d'essences locales mélangées et/ou d'essences horticoles, éventuellement doublées d'un grillage (alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques).

Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra pas dépasser 1,80 mètre.

Les enduits blancs ou de couleur vive sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit en limite du domaine public.

En outre, la démolition des murets anciens en pierre est interdite, sauf lorsque cette démolition, rendue indispensable pour des questions de sécurité routière et dûment justifiée.

ARTICLE AU.11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

La perméabilité des espaces de stationnement, groupés comme particuliers, par l'utilisation de matériaux drainants, est vivement encouragée.

ARTICLE AU.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs en pierres seront conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés. Certains sont de plus, protégés au titre de la loi paysage.

Pour les haies bocagères, talus et chemin identifiés au règlement graphique, au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative de plus de 5 mètres de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

- * être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique ou agricoles, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- * prévoir une mesure compensatoire adaptée, c'est-à-dire l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23 du même code.

ARTICLE AU.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU.14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AU CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.