

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Commune de GAVRAY

Plan Local d'Urbanisme

③ Règlement

PLANIS

Aménagement • Environnement • Urbanisme

210 Rue Alexis de Tocqueville

50 000 SAINT LO

Tel 02 33 75 63 52

Fax 02 33 75 62 47

Email contact@planis.fr

DOSSIER D'APPROBATION

REVISION DU P.O.S. ET
TRANSFORMATION EN P.L.U.

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

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	p. 2
1 – Champ d’application du Plan local d’urbanisme	p. 3
2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l’occupation des sols	p. 3
3 – Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine	p. 4
4 – Patrimoine archéologique	p. 4
5 – Division du territoire en zones	p. 5
6 – Droit de préemption urbain	p. 6
7 – Cession gratuite de terrain	p. 6
8 – Ouvrages spécifiques	p. 7
9 – Equipements publics d’intérêt général ou collectif	p. 7
10 – Eléments protégés par la Loi Paysage	p. 7
11 – Emprise au Sol	p. 7
TITRE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX DIFFERENTES ZONES	P. 8
1 – Zone Urbaine dite « U »	p. 9
2 – Zone A Urbaniser à court ou moyen terme dite «1AU »	p.15
3 – Zone A Urbaniser à plus long terme dite « 2AU »	p.20
4 – Zone Agricole dite « A »	p.22
5 – Zone Naturelle dite « N»	p.27

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Gavray. En conséquence, est également concernée la commune associée de Mesnil-Hue.

2 – PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Se superposent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- **les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol définies en annexe dont le Plan de Prévention du Risque Inondation du fleuve Siene,
- **les périmètres sensibles** délimités en application des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (mise en œuvre par le département d'une politique de protection et de gestion des espaces naturels sensibles),
- **les zones d'aménagement différé**, délimitées en application des articles L.212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- **toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières** notamment Code Civil, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, Code Général des Collectivités Territoriales, Code de la Construction et de l'Habitation, etc.
- **les dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau »** et ses décrets d'application,
- **les règles d'urbanisme des lotissements** y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, certains articles réglementaires du Code de l'Urbanisme demeurent applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme (cf. article R.111-1 du Code de l'Urbanisme) :

- **Article R. 111-2 : Salubrité et sécurité publique**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **Article R. 111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article R .111-15 : Respect des préoccupations d'environnement**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- **Article R. 111-21: Respect du patrimoine urbain, naturel et historique**

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

3 – PLAN DE PREVENTION DU RISQUE D'INONDATION DE LA SIENNE

La commune est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Seine, approuvé par le Préfet de la Manche le 29 juillet 2004. Ce document constitue une servitude d'utilité publique et les dispositions réglementaires qu'il définit s'imposent à la commune.

L'extrait cartographique concernant la commune ainsi que le règlement du PPRI sont annexés au P.L.U. (cf. pièce n°4 « Annexes écrites »).

Aussi, les règles d'occupation ou d'utilisation du sol dans les secteurs soumis à risque d'inondation sont exposées dans ce document.

4 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et notamment l'article 14 concernant les découvertes fortuites : « **Toute découverte fortuite, mobilière, immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie** (Service Régional de l'Archéologie 13 bis rue Saint-Ouen 14052 CAEN cedex), soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservatoire Régional ». Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code Pénal.

Il convient de rappeler la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art.322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »

D'autre part, dans le cadre des procédures d'urbanisme :

- La loi n° 2001.44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application (décret n°2002.89 du 16 janvier 2002) ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme.
Devront être examinés, quelle que soit leur localisation, **les projets de lotissement, les Z.A.C., les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur des immeubles protégés au titre des monuments historiques.**
Ces différents dossiers **devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Régionale des Affaires Culturelles** (Service Régional de l'Archéologie). Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques.
- L'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme stipule que : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

5 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui induent notamment les éléments paysagers à protéger (art. L.123-17 du Code de l'Urbanisme), ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

Il comprend 4 types de zones principales :

- **Les zones urbaines dites « zones U »**

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles comprennent les sous-secteurs suivants :

- ✓ Ua : Zone urbanisée ancienne à l'architecture typique
- ✓ Ub : Zone urbanisée correspondant au bourg
- ✓ Uc : Zone d'extension urbaine
- ✓ Ue : Zone destinée à accueillir des équipements et services publics ou para-publics
- ✓ Ux : Zone à vocation d'activité économique, pouvant accueillir des commerces, des services, de l'artisanat, voire de l'industrie.

- **Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

Elles correspondent à des secteurs de la commune peu ou pas bâtis et destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distingue les *zones 1AU* (à urbaniser à court terme), des *zones 2AU* (à urbaniser à long terme, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification du PLU).

- **Les zones agricoles dites « zones A »**

Elles correspondent à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

Elles correspondent à des 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,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones « N » comprennent également des secteurs bâtis hors du bourg correspondant à de petits hameaux ou des villages.

Dans la zone naturelle, plusieurs sous-secteurs ont été définis :

- ✓ Np : Zone naturelle protégée reprenant le site inscrit de la vallée de la Siègne pour sa majeure partie ainsi que le projet de périmètre de protection sensible lié un captage d'eau
- ✓ Ne : Zone réservée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif et liés à l'environnement : déchetterie, station d'épuration, éolienne,...
- ✓ Nf : Zone accueillant régulièrement des manifestations (foire de Gavray)
- ✓ Ni : Zone destinée à recevoir des équipements ou être aménagée pour des activités de loisirs et/ou touristique.
- ✓ Nh : Zone de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel les constructions neuves sont autorisées.
- ✓ Nx : Secteur marqué par la présence d'une activité économique

6 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La commune de Gavray instaure le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones à urbaniser (1AU et 2AU) du territoire communal.

7 - CESSION GRATUITE DE TERRAIN

En vertu de l'article R.332-15 du Code de l'Urbanisme, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger une cession gratuite de terrain sous certaines conditions.

« L'autorité qui délivre le permis de construire ou le permis d'aménager portant sur un lotissement ne peut exiger la cession gratuite de terrains qu'en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création des voies publiques, et à la condition que les surfaces cédées ne représentent pas plus de 10% de la surface du terrain faisant l'objet de la demande.

Toutefois, cette possibilité de cession gratuite est exclue lorsque le permis de construire concerne un bâtiment agricole autre qu'un bâtiment d'habitation. (...) ».

8 – OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, supports pour haut débit, abri pour transport collectif, etc.), nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif,
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que dochers, mâts, pylônes, antennes, silos, etc. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

9 – EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL OU COLLECTIF

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics d'intérêt général ou collectif (châteaux d'eau, écostations, éoliennes,...).

10 – ELEMENTS PROTEGES PAR LA LOI PAYSAGE

Les éléments du paysage repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

Cela implique que :

- tout élément protégé qui serait détruit doit être remplacé ou reconstruit,
- toutes transformations concernant les éléments cités ci-dessus doivent faire préalablement l'objet d'une déclaration préalable auprès de la collectivité.

11 – EMPRISE AU SOL

En l'absence de définition réglementaire, la commune souhaite définir la notion d'emprise au sol.

Elle doit se comprendre comme la surface au rez-de-chaussée, hors terrasse, du ou des constructions présentes sur la parcelle. Les piscines couvertes par une structure non amovible, les terrasses couvertes et les charreteries sont également comptabilisées.

**TITRE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES
RELATIVES AUX DIFFERENTES ZONES**

Zone Urbaine dite « U »

La zone U correspond aux secteurs urbanisés du bourg et ses extensions.

Les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les sous-secteurs Ua, Ub, et Uc sont destinés principalement à l'habitat ; leur distinction repose sur la présence de bâti ancien typique (Ua), une densification, une implantation, des hauteurs de constructions différentes (Ub : secteur du bourg dense ou de densité moyenne ; Uc : extension pavillonnaire).

Sont également autorisés dans ces zones les commerces, bureaux, petits artisans, services et autres activités compatibles avec l'habitat.

Deux autres sous-secteurs spécifiques ont été définis :

- Un secteur Ue, réservée spécifiquement à l'accueil d'équipements et services publics, parapublics, ou d'intérêt collectif
- Un secteur Ux, à vocation économique, pouvant accueillir des commerces, des services, de l'artisanat, des entrepôts, ainsi que de petites industries.

Pour les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Seine, les constructions et travaux d'aménagement devront respecter les dispositions de ce dernier valant servitude d'utilité publique d' (cf. annexes du présent dossier de P.L.U.).

ARTICLE U 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Dans toute la zone :

- L'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles non liés à une activité professionnelle
- Les constructions nouvelles à usage agricole ou toute transformation de bâtiments existants en bâtiments agricoles
- Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-23 alinéa f du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction

De plus, dans les secteurs Ua, Ub, Uc et Ue :

- Les nouveaux établissements et nouvelles installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage

En secteur inondable

- Les constructions et travaux d'aménagement devront respecter les dispositions du Plan de prévention du Risque Inondation du fleuve Seine telles qu'indiquées dans les servitudes du PLU et dans les dispositions générales du présent règlement.

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

Sont autorisés sous conditions :

- Le stationnement isolé de caravanes ou mobil-homes sur terrains privés à la condition de ne pas dépasser une durée d'utilisation à titre de résidence temporaire ou principale de plus de 1 an et sous réserve d'un projet de construction ou de rénovation sur le terrain concerné (en vertu de l'article R.443-4, tout stationnement pendant plus de 3 mois de caravane est soumis à déclaration préalable).
- Les garages collectifs de caravanes, mobil-homes, de camping-cars ou de bateaux sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments déjà existants.

De plus, en secteur Ux

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées avec le bâtiment à usage professionnel.

En secteur Ue :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance, au fonctionnement ou à la direction des établissements implantés dans la zone.

En secteur inondable

- Les constructions et travaux d'aménagement devront respecter les dispositions du Plan de prévention du Risque Inondation du fleuve Siègne telles qu'indiquées dans les servitudes du PLU et dans les dispositions générales du présent règlement.

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).

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, ou l'obligation de sorties communes avec des terrains adjacents.

Pour les nouvelles constructions :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux recommandations du S.D.I.S.
- 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 demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétons doivent être assurés, en liaison le cas échéant avec les cheminements existants. Ils devront être aménagés et dimensionnés de manière à être accessibles à tous, notamment aux personnes à mobilité réduite.

Une liaison devra être assurée entre le lotissement « le Blanc Douit » et la zone 1AU située à l'Est de ce dernier.

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

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

L'alimentation individuelle pourra être autorisée en complément du réseau d'eau potable à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre toute pollution accidentelle puissent être considérées comme assurées.

Assainissement :

▪ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant.

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

Le branchement au réseau collectif sera obligatoire lors de la réalisation ou de l'extension de celui-ci dans un délai maximal de 24 mois.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits (notamment par une activité économique) ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement, conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

▪ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

En outre, le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas où la parcelle ne serait pas desservie par l'assainissement collectif, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'installations individuelles conformes aux normes en vigueur.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées :

- à l'alignement de fait¹, lorsqu'il existe,
- à défaut d'alignement existant, selon un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies.

¹ Est considéré comme « alignement de fait » le retrait prépondérant constaté de l'implantation des façades sur rue par rapport à la voie.

De plus, en secteurs Uc, Ux, Ue :

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD.9 et de la RD.7.

En outre, quels que soient les secteurs (Ua, Ub, Uc, Ue, Ux), sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement, les extensions mesurées des bâtiments existants. La distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment existant de la dite emprise.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux chemins ruraux et aux voies piétonnières.

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

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, y compris les annexes et extensions, seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

En secteurs Ux et Ue :

Les nouvelles constructions seront implantées suivant un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport aux limites séparatives constituant le périmètre de l'opération.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Ub :

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne dépassera pas rez-de-chaussée + deux étages + combles .

Pour les autres secteurs (Ua, Uc, Ux, Ue) :

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne dépassera pas rez-de-chaussée + un étage + combles.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé 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.

Toute construction, y compris les annexes telles que garages, abris divers, remises, ... réalisée avec des moyens de fortune, est interdite.

Aspect :

L'aspect des constructions doit être en harmonie avec l'aspect des constructions existantes.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparent (parpaings, briques,...) , devront être recouverts d'un enduit, d'un bardage bois ou d'un parement, quelle que soit la destination du bâtiment et le secteur.

L'emploi de couleurs vives pour les façades et pignons des habitations est interdit.

Dans les secteurs Ub :

Les façades et pignons respecteront le caractère des constructions proches, tant en ce qui concerne les volumes, la matière et l'aspect du parement que le rythme des percements de façon à conserver l'unité architecturale du secteur.

De plus, en secteur Ua :

La pierre de pays constituera le matériau dominant pour les constructions et restaurations des bâtiments principaux.

A défaut, et y compris pour les annexes, le bois est préconisé ou l'emploi d'un enduit qui devra être en harmonie avec les constructions proches. Le blanc est interdit pour les façades et pignons.

En cas rénovation, la pierre éventuellement démontée devra être réutilisée en priorité pour les façades des bâtiments principaux visibles de la rue.

Dans les secteurs Ux et Ue :

Les constructions, tant par leurs volumes que les matériaux et les teintes employées, devront aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage.

Toitures :

Les couvertures des constructions devront aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage. Toute utilisation de matériaux hétérodoxes est interdite, ainsi que tous les matériaux pouvant présenter un aspect éblouissant.

De plus, dans les secteurs Ua et Ub :

- La couverture des habitations pourra être tout matériau sombre se rapprochant des teintes de l'ardoise ou du zinc ;
- Les pentes de toit des bâtiments principaux devront être semblables aux constructions voisines ou présenter une harmonie avec ces dernières.

Des autorisations pourront être données dans le cas de constructions mobilisant les énergies renouvelables sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

Clôtures :

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Sont interdits :

- Les grillages de plus de 1 mètre de haut non doublés d'une haie composée d'essences locales² ;
- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés ;

Pour les murs, les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents (parpaing,...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

En secteur Ux et Ue :

Exceptionnellement, et sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage, les grillages de plus 1 mètre de haut non doublés d'une haie ainsi que les clôtures pleines pourront être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, à l'activité ou au caractère des constructions édifiées.

ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, en particulier celles repérées au plan de zonage en vertu de l'article L.123.1-7 (sauf accès existant ou à créer).

Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation ainsi qu'en secteurs Ux et Ue:

Des rideaux d'arbres ou des haies devront masquer les stockages extérieurs.

Les espaces libres, en particulier les marges de recul en bordure de voie, devront être plantés ou traités en espaces verts.

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonéaster ...

Zone A Urbaniser à court ou moyen terme dite «1AU »

Les zones à urbaniser dites zones « 1AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On trouve, en périphérie immédiate de ces zones, voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement, avec une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le règlement et le cas échéant les orientations d'aménagement (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'exploitation de carrières
- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage
- Les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles non liés à une activité professionnelle
- Les constructions à usage agricole
- les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, ou de bateaux
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-23 alinéa f du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction

ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'aménagement d'une superficie minimale de 5.000 m² ou sur la superficie disponible restante de la zone.
- Le stationnement isolé de caravanes ou mobil-homes sur terrains privés à la condition de ne pas dépasser une durée d'utilisation à titre de résidence temporaire ou principale de plus de 1 an (en vertu de l'article R.421-23, tout stationnement pendant plus de 3 mois de caravane est soumis à déclaration préalable).

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain endavé, 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 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, ou l'obligation de sorties communes avec des terrains adjacents.

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à la destination ainsi qu'à l'importance du trafic généré par le projet ;
- permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie, conformément aux recommandations du SDIS ;
- pour les impasses, être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

Les cheminements piétonniers doivent être assurés, en liaison avec les cheminements existants (le cas échéant). Ils devront être aménagés et dimensionnés de manière à être accessibles à tous, notamment aux personnes à mobilité réduite.

Une liaison devra être assurée entre le lotissement « le Blanc Douit » et la zone 1AU située à l'Est de ce dernier.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement :

▪ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits (notamment par une activité économique) ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement, conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

▪ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

En outre, le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD.7,
- 5 mètres par rapport à l'emprise des autres voies.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement, les extensions mesurées des bâtiments existants. La distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment existant de la dite emprise.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux chemins ruraux et aux voies piétonnières.

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

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, y compris les annexes et extensions, seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne dépassera pas rez-de-chaussée + un étage + combles.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé 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.

Toute construction, y compris les annexes telles que garages, abris divers, remises, ... réalisée avec des moyens de fortune, est interdite.

Des autorisations pourront être données dans le cas de formes architecturales nouvelles et de constructions mobilisant les énergies renouvelables sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et d'absence de nuisance pour le voisinage.

Aspect :

L'aspect des constructions devra aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparent (parpaings, briques,...), devront être recouverts d'un enduit, d'un bardage bois ou d'un parement, quelle que soit la destination du bâtiment.

L'emploi de couleurs vives pour les façades et pignons des habitations est interdit.

Toitures :

Les couvertures des constructions devront aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage.

Toute utilisation de matériaux hétérodites, y compris pour les annexes, est interdite, ainsi que tous les matériaux pouvant présenter un aspect éblouissant.

Clôtures :

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Sont interdits :

- Les grillages de plus de 1 mètre de haut non doublés d'une haie composée d'essences locales³ ;
- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés ;

Pour les murs, les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents (parpaing,...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonéaster ...

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, en particulier celles repérées au plan de zonage en vertu de l'article L.123.1-7 (sauf accès existant ou à créer).

Pour toute opération d'aménagement d'une superficie supérieure ou égale à 5000 m², les espaces communs (voirie, stationnement, espaces verts, aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons, etc.) devront représenter au minimum 20% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation :

Des rideaux d'arbres ou des haies devront masquer les stockages extérieurs.

Les espaces libres, en particulier les marges de recul en bordure de voie, devront être plantés ou traités en espaces verts.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

Zone A Urbaniser à plus long terme dite « 2AU »

Les zones à urbaniser dites zones « 2AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation suite à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme. En sont exclues les occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

ARTICLE 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article 2AU - 2.

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

Sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, sont autorisés :

- Les constructions, installations, équipements publics ou d'intérêt collectif
- Les abris d'animaux non liés à une activité professionnelle agricole

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Une liaison devra être créée entre les 2 secteurs classés en 2AU au Nord du bourg (parcelles n°205 et 206 d'une part, et n°214, 216, 412, 414 d'autre part) au travers le « chemin des Noisettes ».

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement, les extensions mesurées des bâtiments existants. La distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment existant de la dite emprise.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux chemins ruraux et aux voies piétonnières.

Dans tous les cas, les constructions ou installations 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 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, y compris les annexes, seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les éléments du paysage repérés au plan de zonage en vertu de l'article L.123-7 du CU seront conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (sauf accès existants ou à créer).

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

Zone Agricole dite « A »

Les zones agricoles recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés
- Le camping hors terrains aménagés
- Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- les dépôts de véhicules, les dépôts de ferrailles
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations, ainsi que les travaux de restauration, d'extension ou de changement de destination, sous réserve qu'elles soient nécessaires :
 - aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles telles que les activités de gîte ou chambre d'hôtes⁴,
 - aux services publics d'intérêt général ou collectif.
- Le camping à la ferme sous réserve qu'il soit considéré comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole et qu'il se situe en dehors du site inscrit de la vallée de la Sienne
- Le stationnement isolé de plus de trois mois et le garage collectif de caravanes, de camping-cars ou de bateaux, sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments existants
- Les abris d'animaux non liés à l'activité professionnelle agricole sous réserve d'une bonne intégration paysagère et dans l'environnement, ainsi que sans risque pour la sécurité ou la salubrité publique
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone

⁴ Sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain endavé, 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. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour les nouvelles constructions :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux recommandations du S.D.I.S.
- 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 demi-tour.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEaux PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

L'alimentation individuelle pourra être autorisée en complément du réseau d'eau potable à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre toute pollution accidentelle puissent être considérées comme assurées.

Assainissement eaux usées :

▪ 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

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

En outre, le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres par rapport à l'emprise de la voie (c'est-à-dire accotement, fossé, talus compris) des RD.7 et RD.9,
- 15 mètres par rapport à l'emprise des autres voies.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement, les extensions mesurées des bâtiments existants. La distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment existant de la dite emprise.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux chemins ruraux et aux voies piétonnières.

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

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

Les constructions, y compris les annexes, seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de cinq mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne dépassera pas rez-de-chaussée + un étage + combles.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé 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.

Toute construction, y compris les annexes telles que garages, abris divers, remises, ... réalisée avec des moyens de fortune, est interdite.

Des autorisations pourront être données dans le cas de formes architecturales nouvelles et de constructions mobilisant les énergies renouvelables sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et d'absence de nuisance pour le voisinage.

Aspect :

L'aspect des constructions et installations devra aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage, et le cas échéant, être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien existant.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques, ... , devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'un bardage bois, quelle que soit la destination du bâtiment.

Toutefois, pour les murs des bâtiments d'exploitation, il sera toléré de ne pas les recouvrir sur une hauteur maximale de 2 mètres à partir du niveau supérieur des fondations.

Pour la restauration de bâtiments anciens traditionnels, la pierre de pays constituera le matériau dominant. La pierre éventuellement démontée devra être réutilisée en priorité pour les façades visibles de la rue. A défaut, le bois est préconisé ou l'emploi de matériaux recouverts d'un enduit qui devra être en harmonie avec les constructions proches.

Les couleurs vives, ainsi que le blanc, pour les façades et pignons sont proscrits.

Toitures

Les couvertures des constructions devront aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage. Toute utilisation de matériau hétérodite ou pouvant présenter un aspect éblouissant, y compris pour les annexes, est interdite.

Clôtures :

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le bâti et le paysage.

Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés ;
- Les grillages de plus de 1 mètre de haut non doublés d'une haie composée d'essences locales⁵ ;

Pour les murs, les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents (parpaing, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement

A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonéaster ...

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes ainsi que les talus et leur végétation doivent être maintenus ou remplacés par des éléments paysagers équivalents (sauf accès existant ou à créer ou nécessité imposée dans le cadre d'une procédure de restructuration foncière), en particulier ceux :

- repérés au plan de zonage en vertu de l'article L.123.1-7
- situés en bordure de voie publique, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives.

Les bâtiments techniques agricoles, ainsi que les abris d'animaux, situés à moins de 50 mètres de voies (publiques ou privées) ou d'habitations doivent être masqués par un rideau d'arbres ou une haie composée d'essences locales.

Des rideaux d'arbres ou des haies devront masquer les stockages extérieurs.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

Zone Naturelle dite « N »

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.

Les zones « N » comprennent également des secteurs bâtis hors du bourg correspondant notamment à de petits hameaux ou des villages.

Ainsi, plusieurs sous-secteurs ont été définis dans la zone naturelle :

- ✓ Np : Zone naturelle protégée reprenant le site inscrit de la vallée de la Sienna pour sa majeure partie ainsi que le projet de périmètre de protection rapproché lié à un captage d'eau
- ✓ Ne : Zone réservée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à l'environnement : déchetterie, station d'épuration, éolienne,...
- ✓ Nx : Zone marquée par la présence d'une activité économique
- ✓ Nf : Zone accueillant régulièrement des manifestations (foire de Gavray,...)
- ✓ NI : Zone destinée à recevoir des équipements ou être aménagée pour des activités de loisirs et/ou touristiques
- ✓ Nh : Zone de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel les constructions neuves sont autorisées.

Pour les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Sienna, les constructions et travaux d'aménagement devront respecter les dispositions de ce dernier valant servitude d'utilité publique (cf. annexes du présent dossier de P.L.U.).

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Quels que soient les secteurs (N, Np, Ne, Nf, NI, Nh, Nx)

- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles en dehors des possibilités précisées à l'article N-2
- Les carrières
- L'implantation de nouveaux sièges d'exploitations agricoles
- Les constructions nouvelles à usage d'industrie et d'hébergement hôtelier
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, de bureaux, de commerces, ou artisanale, excepté celles visées à l'article N-2
- Les terrains aménagés pour le camping, les parcs résidentiels de loisirs, ainsi que les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, sauf ceux visés à l'article N-2
- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux visés à l'article N-2

De plus, en secteurs Ne, Nf, Np et NI :

- Le stationnement isolé de plus de 3 mois et le garage collectif de caravanes ou camping-cars
- La construction de bâtiments agricoles professionnels

En secteur inondable

- Les constructions et travaux d'aménagement devront respecter les dispositions du Plan de prévention du Risque Inondation du fleuve Sienna telles qu'indiquées dans les servitudes du PLU et dans les dispositions générales du présent règlement.

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

Sont autorisés sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone (secteurs N, Np, Ne, Nf, Ni, Nh, Nx) :

- Les constructions et installations, ainsi que la restauration ou l'extension de bâtiments existants sous réserve qu'ils soient nécessaires :
 - à l'entretien, à la gestion ou à la valorisation du site,
 - aux services publics ou d'intérêt collectif, en particulier celles liées à l'environnement en zone Ne,sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale du secteur et aux paysages.
- Les abris d'animaux non liés à l'activité professionnelle agricole sous réserve d'une bonne intégration paysagère et dans l'environnement, ainsi que sans risque pour la sécurité ou la salubrité publique.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone

En secteurs N, Nh et Np :

- L'extension, le changement de destination, la restauration des constructions existantes, les constructions annexes accolées ou non, ainsi que les piscines implantées à proximité de l'habitation, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole⁶ et d'une bonne intégration paysagère.
- Les garages collectifs de caravanes, mobil-homes, de camping-cars ou de bateaux sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments déjà existants.

En secteurs Ne, Nf, Nx :

- L'extension, le changement de destination, la restauration des constructions existantes, les constructions annexes accolées ou non, sous réserve d'un intérêt public ou collectif et d'une bonne intégration paysagère.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone.

En secteurs N :

- Les extensions des bâtiments à vocation économique et des sièges agricoles existants dans le cadre de mise aux normes sous réserve :
 - d'une bonne intégration dans l'environnement,
 - de ne pas augmenter les risques,
 - de respect des marges sanitaires.
- Le stationnement isolé de caravanes ou mobil-homes sur terrains privés à la condition de ne pas dépasser une durée d'utilisation à titre de résidence temporaire ou principale de plus de 1 an et sous réserve d'un projet de construction ou de rénovation sur le terrain concerné (en vertu de l'article R.443-4, tout stationnement pendant plus de 3 mois de caravane est soumis à déclaration préalable).

⁶ 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 en activité.

En secteur Nh :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.
- Les bâtiments d'activité économique ainsi que leur extension, lorsque leur implantation est compatible avec la proximité de l'habitat, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.
- Le stationnement isolé de caravanes ou mobil-homes sur terrains privés à la condition de ne pas dépasser une durée d'utilisation à titre de résidence temporaire ou principale de plus de 1 an et sous réserve d'un projet de construction ou de rénovation sur le terrain concerné (en vertu de l'article R.443-4, tout stationnement pendant plus de 3 mois de caravane est soumis à déclaration préalable).

En secteur Np :

- Les travaux et constructions nouvelles sous réserve d'être liés à la mise aux normes ou à l'exercice de l'activité existante sur le site.

En secteur Nf :

- Les constructions et installations sous réserve d'être liées aux activités de la foire de Gavray et autres manifestations de ce type.

En secteur Nx :

- L'extension de bâtiments d'activité économique, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de ne pas augmenter les risques de nuisances.

En secteur inondable

- Les constructions et travaux d'aménagement devront respecter les dispositions du Plan de prévention du Risque Inondation du fleuve Seine telles qu'indiquées dans les servitudes du PLU et dans les dispositions générales du présent règlement.

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).

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. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour les nouvelles constructions :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux recommandations du S.D.I.S.
- 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 demi-tour.

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

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

L'alimentation individuelle pourra être autorisée en complément du réseau d'eau potable à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre toute pollution accidentelle puissent être considérées comme assurées.

Assainissement :

▪ 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.

Le branchement au réseau collectif sera obligatoire lors de la réalisation ou de l'extension de celui-ci au droit du terrain dans un délai maximal de 24 mois.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits (notamment par une activité économique) ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement, conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

▪ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

En outre, le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie des parcelles non desservies par l'assainissement collectif devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'installations individuelles conformes aux normes en vigueur.

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres par rapport à l'emprise de la voie (c'est-à-dire accotement, fossé, talus compris) des RD.7 et RD.9,
- 10 mètres par rapport à l'emprise des autres voies.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement, les extensions mesurées des bâtiments existants. La distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment existant de la dite emprise.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux chemins ruraux et aux voies piétonnières.

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

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

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions⁷ ne doit pas excéder 25% de la surface de la parcelle.

Dans toute la zone Naturelle, les extensions à usage d'habitation ne devront pas dépasser 30% de la S.H.O.N.⁸ du bâtiment initialement construit.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne dépassera pas rez-de-chaussée + un étage + combles.

⁷ *Emprise au sol : il s'agit de la surface au rez-de-chaussée, hors terrasses, du ou des constructions présentes sur la parcelle. Les piscines couvertes par une structure non amovible, les terrasses couvertes et les charreteries sont également comptabilisées.*

⁸ *S.H.O.N. : Surface Hors Œuvre Nette = surface de plancher de la construction moins les combles non aménageables, les sous-sols d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres, les caves sans ouverture sur l'extérieur, les balcons et garages.*

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé 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.

Toute construction, y compris les annexes telles que garages, abris divers, remises, ... réalisée avec des moyens de fortune, est interdite.

Aspect :

L'aspect des nouvelles constructions y compris leurs annexes devra être en harmonie et respecter le caractère des constructions présentes sur le secteur.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques, ... , devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'un bardage bois, quelle que soit la destination du bâtiment.

Toutefois, pour les murs des bâtiments d'exploitation, il sera toléré de ne pas les recouvrir sur une hauteur maximale de 2 mètres à partir du niveau supérieur des fondations.

Pour la restauration de bâtiments anciens traditionnels, la pierre de pays constituera le matériau dominant. La pierre éventuellement démontée devra être réutilisée en priorité pour les façades visibles de la rue. A défaut, le bois est préconisé ou l'emploi de matériaux recouverts d'un enduit qui devra être en harmonie avec les constructions proches.

Les couleurs vives, ainsi que le blanc, pour les façades et pignons sont proscrits.

Toitures :

Les couvertures des constructions devront aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage. Toute utilisation de matériau hétérodite ou pouvant présenter un aspect éblouissant, y compris pour les annexes, est interdite.

Des autorisations pourront être données dans le cas de formes architecturales nouvelles ou de constructions mobilisant les énergies renouvelables, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

Clôtures :

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le bâti et le paysage. Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés ;
- Les grillages de plus de 1 mètre de haut non doublés d'une haie composée d'essences locales⁹ ;

Pour les murs, les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents (parpaing, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

En secteur Ne, Np, Nf et Nx :

Exceptionnellement, et sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage, les grillages de plus 1 mètre de haut non doublés d'une haie ainsi que les clôtures pleines pourront être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, à l'activité ou au caractère des constructions édifiées.

A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonéaster ...

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes ainsi que les talus et leur végétation doivent être maintenus ou remplacés par des éléments paysagers équivalents (sauf accès existant ou à créer ou nécessité imposée dans le cadre d'une procédure de restructuration foncière), en particulier ceux :

- repérés au plan de zonage en vertu de l'article L.123.1-7
- situés en bordure de voie publique, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives.

Les bâtiments techniques agricoles, ainsi que les abris d'animaux, situés à moins de 50 mètres de voies (publiques ou privées) ou d'habitations doivent être masqués par un rideau d'arbres ou une haie composée d'essences locales.

Des rideaux d'arbres ou des haies devront masquer les stockages extérieurs.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.