

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

COMMUNE D'OMONVILLE LA ROGUE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
En date du :

APPROUVANT le projet de REVISION du PLAN LOCAL D'URBANISME,
de la commune d'OMONVILLE LA ROGUE

Fait à Omonville La Rogue, le :

Le Maire de la Commune d'OMONVILLE LA ROGUE

PROCEDURE

POS APPROUVE LE : 22 août 1994

REVISION N°1 PRESCRITE LE : 30 avril 2002

REVISION N°1 ARRETEE LE : 4 MARS 2008

REVISION N°1 A PPROUVEE LE :

APPROUVE LE :
Le Maire de la Commune d'OMONVILLE LA ROGUE

DOCUMENT N°

4

MODIFICATIONS

N°	OBJET :
1 : 9 janvier 1997	

ISOCELE SARL D'ARCHITECTURE AU CAPITAL DE 10 000 €. RCS PARIS B 378 186 282
10 RUE OBERKAMPF 75011 PARIS TEL : 01 48 07 52 22 / FAX : 01 48 07 52 32

(18 Mars 2011)



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
INTRODUCTION.....	2
ZONE URBANISEE.....	7
ZONE A URBANISER.....	15
ZONE AGRICOLE.....	24
ZONE NATURELLE ET FORESTIERE.....	31
ANNEXES.....	41



I. INTRODUCTION

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en quatre parties et des annexes. Il est établi conformément aux articles L. 123 et R. 123 du Code de l'Urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ANNEXES

La démarche à suivre pour connaître les règles propres à un terrain est la suivante :

- Repérage du terrain sur le plan de zonage et identification de la zone dans laquelle il se trouve.
- Lecture du règlement relatif à la zone où est situé le terrain.
- Consultation des documents annexes (servitudes d'utilité publique – emplacements réservés pour équipements publics – réseaux d'alimentation en eaux potables – réseau d'assainissement) afin de voir si ces documents ont une influence sur la constructibilité du terrain.

NOTA

1. Dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur deux zones, les règles applicables à chaque une de deux zones concernent la partie correspondante.



Les zones du PLU d'OMONVILLE LA ROGUE:

Sur l'ensemble du territoire :

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L. 430-1d, du Code de l'Urbanisme.

Zone U :

Il s'agit d'une zone urbanisée. Dans la zone U, il existe un secteur indicé «a» qui représente le centre ancien, un secteur indicé «b» correspondant aux constructions situées à l'écart du bourg au bâti mélangé entre les anciens corps de ferme et les constructions plus récentes et un secteur indicé «c» qui correspond aux extensions urbaines les plus récentes, sous forme isolée ou de lotissement. Un secteur Up a également été défini et correspond à la pointe du port réservée à l'activité de la pêche.

un sous-secteur Uai correspond aux zones inondables de la zone Ua

Zone AU :

Il s'agit d'une zone à urbaniser.

Les secteurs indicés «1» sont les secteurs «équipés» donc urbanisables. Les secteurs indicés «2» sont les secteurs «non équipés» donc non constructibles (réserves foncières urbanisables seulement après modification ou révision du PLU).

Il existe deux secteurs «1AU» réservés à l'urbanisation future en terme d'habitat et de services, un secteur «1AUa » dans lequel s'applique des prescriptions architecturales spécifiques, un secteur « 1AUt » à vocation touristique et un secteur « 1AUbn » réservé à la reconstruction de la base nautique d'Omonville La Rogue.

Zone A :

Il s'agit d'une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique.

Zone N :

Il s'agit d'une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et des risques naturels.

Dans la zone N, il existe cinq secteurs :

- un secteur indicé «a» où sont autorisés le changement de destination des bâtiments, leur extension modérée et la construction d'annexes,
- un secteur indicé «c» réservé à l'exploitation d'une carrière,
- un secteur indicé «h» correspondant à des dents creuses du tissu bâti où la construction de maison individuelle est autorisée,
- un secteur indicé «m» qui couvre le domaine public maritime.
- un secteur indicé «s» réservé aux activités sportives.



CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN : Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS:

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés ci-dessous qui restent applicables.

Restent applicables les dispositions suivantes du Code l'Urbanisme :
Les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21.

S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur les documents graphiques dits « servitudes d'utilité publique ».

2. En application de l'article L 111-1 du Code de l'Urbanisme, les lois d'aménagement et d'urbanisme fixent des dispositions nationales ou particulières à certaines parties du territoire.

Les PLU doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et en l'absence de ces dernières avec les lois d'aménagement et d'urbanisme.

Les dispositions de l'article L 121-10 du code de l'Urbanisme, qui déterminent le principe général d'équilibre entre l'aménagement et la protection de l'environnement, valent lois d'aménagement et d'urbanisme :

« Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de maîtriser les besoins de déplacements, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques ainsi que les pollutions et nuisances de toute nature et, d'autre part, de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, y compris ceux des gens du voyage. Les dispositions du présent article valent loi d'aménagement et d'urbanisme, au sens de l'article L 111-1 -1 du présent code. »

3. En application du décret 86-192 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans les procédures d'urbanisme, tout projet d'urbanisme concernant les sites archéologiques inscrits dans le rapport de présentation du PLU devra être soumis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.



«Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, 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 de Saint Ouen, 14052 CAEN CEDEX 04), soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la préfecture de département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-22 du nouveau Code Pénal. »

4. Il peut être appliqué un sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol en application des articles L 111-7, 8, 9, 10, 11, L 123-5, L 123-7, L 313-2 et R 123-19 du Code de l'Urbanisme et de l'article de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural.
5. Dans le cadre de la procédure de lotissement, des règles d'urbanisme spécifiques peuvent être établies en complément de dispositions du PLU, conformément à l'article R.315-5e du Code de l'Urbanisme. Ces règles particulières, contenues dans le dossier d'autorisation de lotir sont applicables, concomitamment aux dispositions du PLU, durant une période de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Toutefois, après ce délai de 10 ans, ces règles peuvent être maintenues à la demande des colotis, selon les modalités prévues à l'article L 315-2-1.
6. Les PLU s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations concernant des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol selon les modalités des articles L 126-1 et R.126-1 du Code de l'Urbanisme. Les servitudes d'utilité publique sont représentées au dossier du PLU sur un document graphique accompagné des textes relatifs aux dites servitudes.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES:

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines U, en zones à urbaniser AU, en zones agricoles A et en zones naturelles N dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Sur les plans figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L 123-1-8, L 123-9, L 423-1 et R 123-32 du Code de l'Urbanisme.



Chaque zone (U, AU, A, N) comprend un corps de règles en 3 sections et 14 articles :

SECTION 1 : Nature de l'occupation du sol.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol.

Article 3 : Accès et voirie.

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...).

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété.

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur (forme, matériaux).

Article 12 : Stationnement.

Article 13 : Espaces libres et plantations.

SECTION 3 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ADAPTATIONS MINEURES:

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.



II. ZONE URBANISEE

Vocation de la zone :

La zone U est une zone urbanisée.

Elle comporte :

Un secteur Ua qui correspond au bourg,

Un sous-secteur Uai correspondant aux parties du bourg concernés par le risque d'inondation telles que délimitées par l' «Atlas des Zones Inondables».

Un secteur Ub qui correspond aux constructions situées à l'écart du bourg et dont le bâti est mélangé entre les anciens corps de ferme et les constructions plus récentes.

Un secteur Uc qui correspond aux extensions récentes sous forme isolée ou de lotissement.

Un secteur Up qui correspond à la pointe du port réservée à l'activité de la pêche.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone U sont interdits :

En dehors de ce qui est autorisé sous conditions à l'article 2 :

- Les activités de récupération et de gestion des dépôts polluants de toute sorte,
- Les bâtiments à usage d'industrie,
- Les bâtiments à usage commercial en dehors des commerces de proximité et des commerces liés à l'activité touristique,
- Les bâtiments à usage artisanal non compatible avec la vocation d'habitat de la zone,
- Les établissements classés quel que soit leur régime,
- Les bâtiments agricoles,
- Les carrières,
- Les éoliennes,
- Les sous-sols dans la zone inondable repérée sur l'Atlas des zones inondables de Basse-Normandie,
- Et d'une manière générale toutes les constructions et activités incompatibles avec les zones d'habitat.

Dans le secteur Uai :

- Toute nouvelle construction est interdite.

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

Le permis de démolir est obligatoire sur l'ensemble de la zone.



Sont autorisées sous conditions les constructions suivantes :

Dans la zone U :

Toutes les constructions non interdites à l'article 1, à condition que le seuil des constructions soit surélevé de 30 cm par rapport au terrain naturel dans la zone inondable repérée sur l'Atlas des zones inondables de Basse-Normandie établi par la DIREN et que l'orientation de la construction soit déterminée de telle sorte qu'elle entrave au plus strict minimum le libre écoulement des eaux.

Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la zone inondable repérée sur l'Atlas des zones inondables de Basse-Normandie, à condition qu'elles n'entravent pas le libre écoulement des eaux (l'axe principale des constructions et installations devant demeurer parallèle au flux du plus grand écoulement).

Dans le secteur Ua :

Toutes les constructions non interdites à l'article 1, à condition que le seuil des constructions soit surélevé de 30 cm par rapport au terrain naturel dans la zone inondable repérée sur l'Atlas des zones inondables de Basse-Normandie établi par la DIREN.

Dans le secteur Uai :

Les changements de destination, les extensions mesurées et les modifications de façades des constructions existantes sont autorisées à condition d'adapter tout projet à la vulnérabilité liée aux inondations. Ces travaux ne doivent conduire ni à aggraver le risque inondation ni à exposer davantage de personnes au risque.

Dans les secteurs Ub et Uc :

Toutes les constructions non interdites à l'article 1.

Dans le secteur Up :

Les constructions à usage de la pêche.

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Cette voie doit permettre l'accès de tout type de véhicules notamment les véhicules de secours.

Pour les groupes d'habitations, les lotissements et de manière générale, les voies en impasse devront permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'eau potable.



Assainissement :

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

La zone étant entièrement desservie par le réseau d'assainissement, les rejets doivent impérativement se faire dans le réseau collectif, après traitement préalable si nécessaire pour les eaux non domestiques.

Eaux pluviales :

En l'absence de réseaux, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié, de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.

Electricité, Téléphone, Télédistribution :

En partie privative, ces réseaux devront impérativement être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Sans objet.

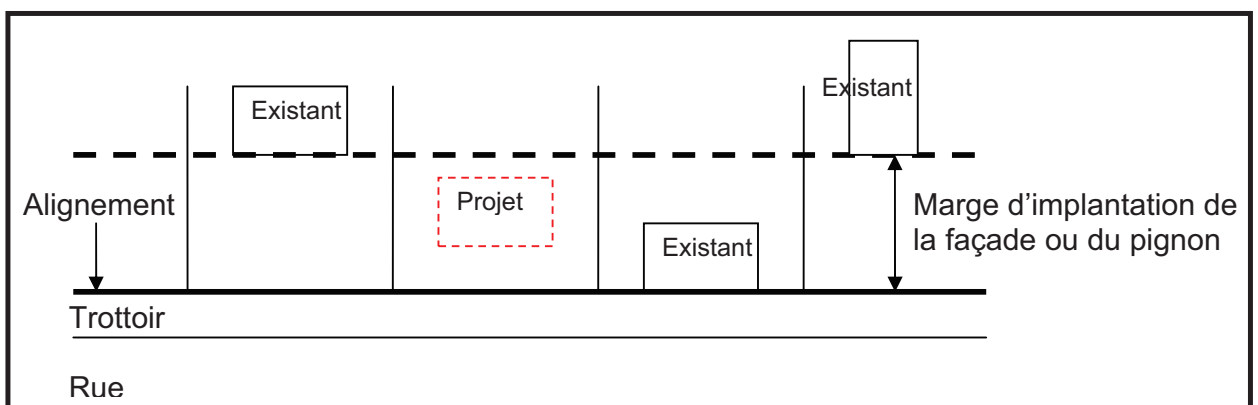
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur Ua :

Une des façades des constructions sera impérativement implantée à l'alignement de fait des voies publiques ou privées.

Cas particulier :

Sur un terrain à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement n'est imposée que sur une des deux voies.



Dans le secteur Ub, Uc et Up :

Les constructions doivent être implantées dans une marge définie entre l'alignement sur la voie et la façade la plus éloignée de la construction voisine (cf. schéma ci-dessous).



Exceptions :

Pour tous les secteurs :

- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées lorsque la topographie du terrain ne permet pas l'application de la règle générale.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront également être autorisées pour l'implantation des constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics.
- La construction d'annexes accolées et les extensions de bâtiments existants ne sont pas soumises aux retraits ci-dessus.
- Les éléments de construction (rampe, débords de toiture, auvent, etc.) ne sont pas soumis aux retraits ci-dessus.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

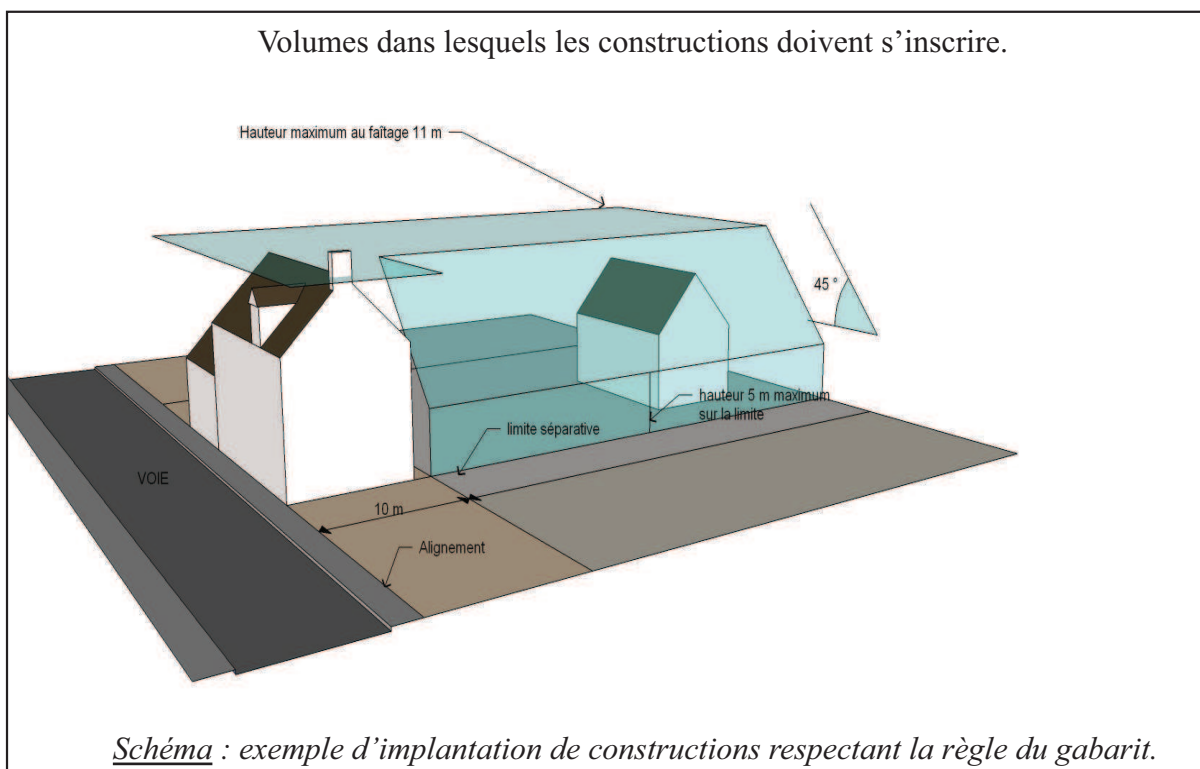
Cas général : Règle du gabarit.

Tout bâtiment peut être implanté sur la parcelle dans le respect du gabarit suivant :

Dans les secteurs Ua, Ub, Uc :

- Sur une bande de dix mètres par rapport à l'alignement
 - Hauteur maximale au faîtage en limite séparative : 11 mètres
- Au delà de cette bande
 - Hauteur maximale à l'égout du toit en limite séparative : 5 mètres
 - Angle : 45°
 - Hauteur maximale au faîtage (hors souches) : 11 mètres

Se reporter au schéma ci-dessous.





Dans le secteur Up :

- Sur une bande de dix mètres par rapport à l'alignement
 - Hauteur maximale au faîtage en limite séparative : 7 mètres
- Au delà de cette bande
 - Hauteur maximale à l'égout du toit en limite séparative : 3 mètres
 - Angle : 45°
 - Hauteur maximale au faîtage (hors souches) : 7 mètres

Cas particulier :

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, cette règle du gabarit peut être adaptée pour permettre la réalisation du projet, sous réserve de ne pas générer de nuisance pour le voisinage.

Dans le cas d'habitations édifiées en appui sur un bâtiment existant implanté en limite séparative, la règle du gabarit peut être adaptée tant que la nouvelle construction respecte les héberges existantes.

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

Sans objet.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Ua, Ub, Uc :

La hauteur maximale : R+1+Combles avec un plafond de 11 m par rapport au terrain naturel au plus bas du bâtiment.

Dans le secteur Uai :

Toute nouvelle construction ou tout changement d'affectation d'un bâtiment existant devra inclure une hauteur du RDC par rapport au terrain naturel avant travaux de 30 cm sur un terrain plat (*) et 40 cm sur un terrain en pente (**) au point le plus défavorable.

(*) Terrain plat : 2,5% de pente maximum au niveau de l'implantation de la construction.

(**) Le comble est un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment. Il peut comporter un pied droit d'une hauteur maximale de 1 mètres.

Dans le secteur Up :

La hauteur maximale des bâtiments est de 7 mètres au faîtage.



ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Introduction :

Cet article doit permettre d'assurer d'une manière générale la préservation des sites et des paysages. Les projets de construction doivent prendre en compte cette donnée en s'appuyant :

- sur les critères suivants :

- l'implantation
- la volumétrie
- la couleur
- les matériaux
- les clôtures

- sur le cahier de recommandations architecturales joint en annexe.

Dans l'ensemble de la zone U:

Implantation :

L'implantation des constructions sera étudiée par rapport au relief et à la typologie des implantations des constructions voisines lorsqu'elles existent, caractérisée par le niveau du plancher du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel et par le sens du faîtage principal par rapport aux points cardinaux.

Volumétrie :

La volumétrie devra respecter les proportions des bâtiments voisins de même usage. Dans le cas de construction d'habitation et d'annexes, la proportion du volume principal sera caractérisée par la proportion entre la longueur du pignon et celle de la façade, qui devra être dans un rapport de 1 pour 1,5 minimum. Cette règle ne s'applique pas pour les abris de jardin de petite dimension (hauteur totale inférieure à 2.20 et surface inférieure à 10 m²). La pente de toiture des bâtiments sera comprise entre 40° et 50°.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics et/ou d'intérêt général ni aux constructions contemporaines avec recherches architecturales.

Matériaux :

La couleur des matériaux utilisés, quel que soit l'usage de la construction, devra s'harmoniser avec les couleurs des constructions voisines de caractère traditionnel, issues des matériaux traditionnels utilisés (pierre pour les murs, lauzes et ardoises pour les couvertures).

Les matériaux et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région, et ce, afin d'éviter tout pastiche d'une architecture caractéristique d'une autre région ou d'un autre pays. Les imitations de matériaux naturels sont interdites.

L'usage des matériaux traditionnels (pierre, bois, lauses, ardoises, ...) est vivement recommandé, En dehors de ces matériaux traditionnels, les matériaux suivants sont conseillés ou interdits :



1. Sont conseillés :

- pour les couvertures :
 - ardoise fibrociment.
- pour les murs :
 - enduit de tout type en finition grattée,
 - bardage bois pour les annexes aux habitations.

Les murs et les murets existants devront être conservés.

2. Sont interdits :

- pour les couvertures :
 - les matériaux à base de goudron,
 - les tôles métalliques galvanisées colorées ou non colorées,
 - pour les couvertures de tout type de bâtiment : les plaques de fibrociment ondulées,
 - les tuiles, sauf en cas de réfection à l'identique de couvertures existantes en tuiles orangées.
- pour les murs :
 - tous les matériaux non enduits destinés à recevoir un parement,
 - les matériaux métalliques,
 - les matériaux à base de goudron,
 - les matériaux à base de PVC.

Les toitures :

Les débords de toiture seront interdits en pignon et limités à 20 cm en façade.

Les vélux ne devront pas émerger du plan de toiture. Les ouvertures en toiture, lorsqu'elles sont en saillie, doivent être conformes à l'esprit traditionnel (lucarne).

Les façades et pignons:

Les éléments en saillie tels que les balcons sont interdits.

Les vérandas sont autorisées dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement avec le bâti existant.

Annexes :

Toute annexe ou toute extension à un bâtiment principal ayant une ou des façades visibles de l'espace public sera traitée avec le même soin que le bâtiment principal en respectant les règles édictées ci-dessus.

En zone Ua, les annexes devront adapter leurs éléments de fondation afin de tenir compte du risque d'inondation.

Les clôtures :

Rappel : dans la zone inondable repérée sur l'Atlas des zones inondables, les clôtures sont autorisées à condition qu'elles n'entravent pas le libre écoulement des eaux.

La hauteur totale quel que soit le matériau ne devra pas excéder 1.80 m sur rue et 2.00 m entre deux propriétés.

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

Les clôtures avec poteaux et/ou panneaux ciment,

Les clôtures à base de panneaux pleins métalliques.



Secteur Ua et Up:

Les clôtures seront de préférence constituées de murs ou murets.

Secteur Ub et Uc :

Les clôtures seront de préférence végétales ou constituées de murets.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone:

- pour les logements : deux places de stationnement par logement.
- pour les bureaux et locaux administratifs : une place pour 50 m² de SHON.
- pour les équipements publics : une place pour quatre visiteurs.
- pour les hôtels, établissement d'accueil et d'hébergement, une place par chambre plus une place par tranche de 50m² de surface de locaux non accessibles au public .
- pour les restaurants : une place par 10 m² de SHON pour les salles de restaurants plus une place par tranche de 20m² de surface de locaux non accessible au public.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement, il sera possible de proposer ces places dans un rayon de 300 m ou de s'acquitter d'une taxe de participation dont le montant est défini par le Conseil Municipal.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de plantation :

Tous les arbres et arbustes plantés devront être d'essence locale. (Voir annexe 1)

Le thuya et les conifères sont interdits.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet



III. ZONE A URBANISER

Vocation de la zone :

La zone AU est une zone à urbaniser.

Elle comporte :

Deux secteurs 1AU dont la vocation est essentiellement orientée vers le développement de l'habitat et des services.

Un secteur 1AUa dans lequel s'applique des prescriptions architecturales spécifiques.

Un secteur 1AUt à vocation touristique.

Un secteur 1AUbn réservé à la construction de la base nautique et des équipements annexes à ce projet.

Les secteurs 1AUt et 1AUbn pourront devenir constructibles dès que le réseau de collecte des eaux usées sera raccordé à la station d'épuration intercommunale, dont la mise en activité doit arriver courant 2010.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone AU sont interdits :

En dehors de ce qui est autorisé sous conditions à l'article 2 :

- Les activités de récupération et de gestion des dépôts polluants de toute sorte,
- Les bâtiments à usage d'industrie,
- Les bâtiments à usage commercial en dehors des commerces de proximité et des commerces liés à l'activité touristique,
- Les bâtiments à usage artisanal non compatible avec la vocation d'habitat de la zone,
- Les établissements classés quel que soit leur régime,
- Les bâtiments agricoles,
- Les carrières,
- Les éoliennes,
- Les sous-sols dans la zone inondable repérée sur l'Atlas des zones inondables de Basse-Normandie.

Dans le secteur 1AUt et 1AUbn sont interdits :

- La construction de nouvelles surfaces imperméabilisées, hors bâtiments.
- L'implantation de tout nouvel aménagement entraînant une obstruction totale ou partielle ou un changement de direction des écoulements des eaux pluviales,
- Le comblement des fossés et la modification de tout aménagement existant permettant la libre circulation des écoulements pluviales.



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

Le permis de démolir est obligatoire sur l'ensemble de la zone.

Sont autorisées sous conditions les constructions suivantes :

Dans la zone AU :

- La reconstruction après sinistre, à l'identique.
- Le changement de destination et d'affectation des bâtiments existants sous réserve de leur intérêt architectural ou patrimonial.
- Les exhaussements et affouillements du sol dans la limite de 1m.
- Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes dans la zone inondable repérée sur l'Atlas des zones inondables de Basse-Normandie, à condition qu'elles n'entravent pas le libre écoulement des eaux (l'axe principal des constructions et installations devant demeurer parallèle au flux du plus grand écoulement et les seuils seront relevés selon les secteurs).

Dans les secteurs 1AU et 1AUa :

Toutes les constructions non interdites à l'article 1 sous réserves qu'elles respectent le schéma d'aménagement de ces secteurs, détaillé dans le document «orientations d'aménagement» et que le dispositif d'assainissement collectif permette de traiter les effluents.

Dans le secteur 1AUbn :

Toutes les constructions non interdites à l'article 1 sous réserves :

- qu'elles respectent le schéma d'aménagement de ce secteur, détaillé dans le document «orientations d'aménagement» et dont l'usage est directement lié au fonctionnement de la base nautique,
- qu'elles soient implantées 50 cm au dessus de la cote NGF de 4,61 mètres, afin de prendre en compte le risque de submersion.

Dans le secteur 1AUt :

Toutes les constructions non interdites à l'article 1 sous réserves :

- qu'elles respectent le schéma d'aménagement de ce secteur, détaillé dans le document «orientations d'aménagement»,
- qu'elles soient implantées 30 cm au dessus du niveau du terrain naturel, afin de prendre en compte le risque inondation.

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Cette voie doit permettre l'accès de tout type de véhicules notamment les véhicules de secours.

Pour les groupes d'habitations, les lotissements et de manière générale, les voies en impasse devront permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour



ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'activité doit être raccordée au réseau d'eau potable.

Assainissement :

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

Dans les zones d'assainissement collectif, définies par le même schéma, les rejets doivent impérativement se faire dans le réseau collectif, après traitement préalable si nécessaire pour les eaux non domestiques.

Eaux pluviales :

En l'absence de réseaux, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.

Electricité, Téléphone, Télédistribution :

En partie privative, ces réseaux devront impérativement être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Sans objet.

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

Dans les secteurs 1AU et 1AUa :

Une des façades des constructions sera impérativement implantée à l'alignement de fait des voies publiques ou privées.

Cas particulier :

Sur un terrain à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement n'est imposée que sur une des deux voies.

Dans le secteur 1AUbn :

Les façades principales des constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de la voie ou selon l'alignement dominant des bâtiments par rapport à la voie.

Dans le secteur 1AUt :

Les façades principales des constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de la voie ou avec un recul maximal de 3 mètres.



Exceptions :

Pour tous les secteurs :

- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées lorsque la topographie du terrain ne permet pas l'application de la règle générale.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront également être autorisées pour l'implantation des constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront également être admises ou imposées sur la base de plan masse soucieux de composition d'ensemble.
- La construction d'annexes accolées et les extensions de bâtiments existants ne sont pas soumises aux retraits ci-dessus.
- Les éléments de construction (rampe, débords de toiture, auvent, etc.) ne sont pas soumis aux retraits ci-dessus.

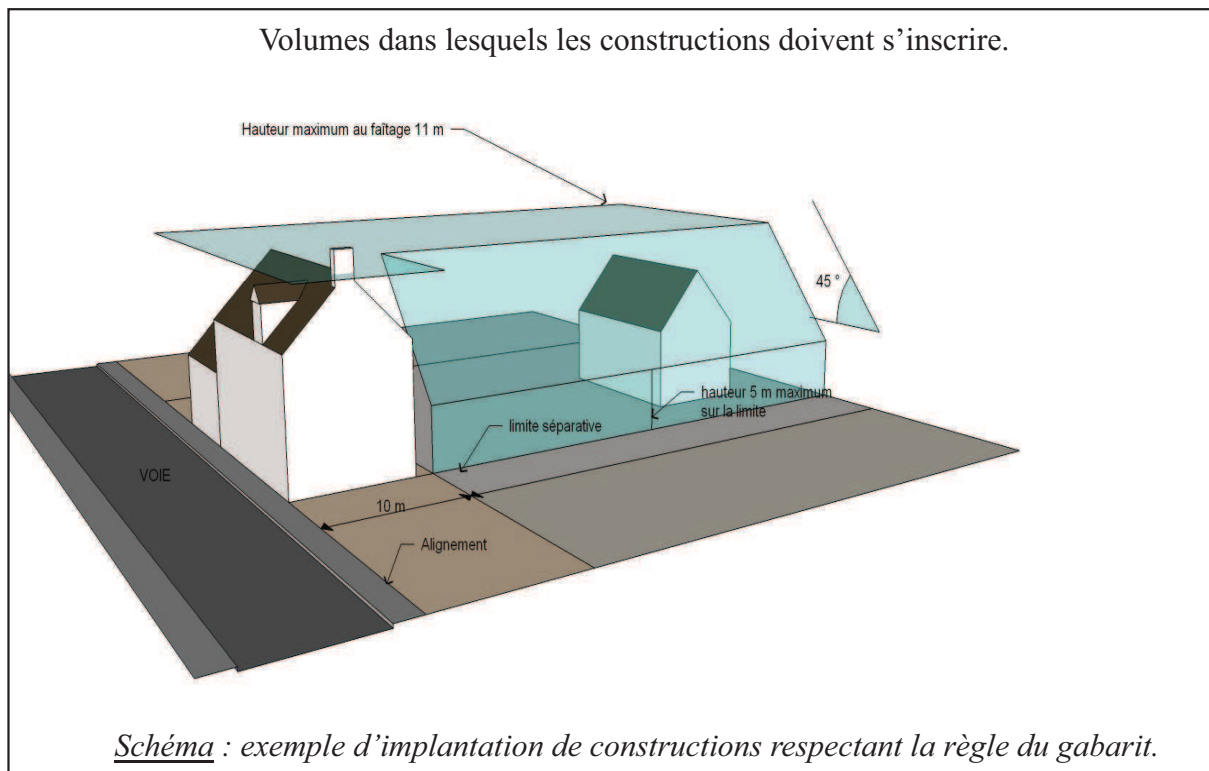
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cas général : Règle du gabarit.

Tout bâtiment peut être implanté sur la parcelle dans le respect du gabarit suivant :

Dans les secteurs 1AU et 1AUa (cf. schéma ci-dessous) :

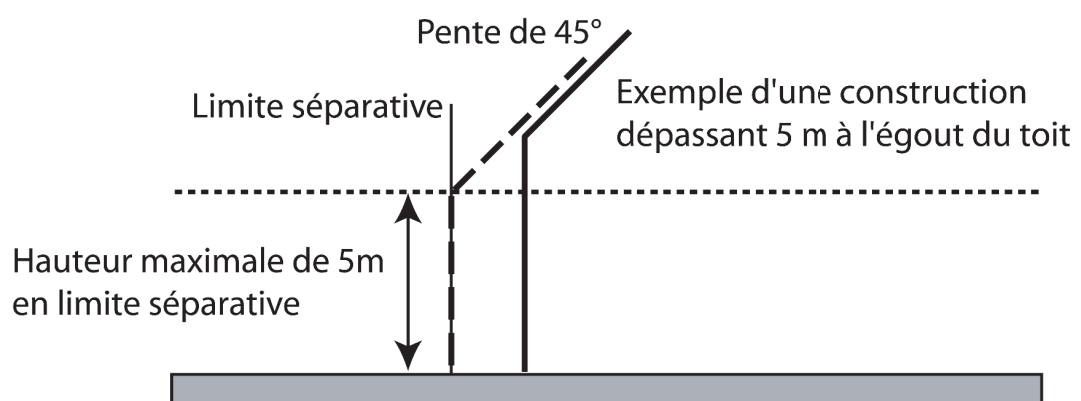
- Sur une bande de dix mètres par rapport à l'alignement
 - Hauteur maximale au faîtage en limite séparative : 11 mètres
- Au delà de cette bande
 - Hauteur maximale à l'égout du toit en limite séparative : 5 mètres
 - Angle : 45°
 - Hauteur maximale au faîtage (hors souches) : 11 mètres



Dans les secteurs 1AUn et 1AUt (cf. schéma ci-dessous) :

- Hauteur en limite de séparative : 5 mètres à l'égout du toit.
- Angle : 45°
- Hauteur maximale au faîtage (hors souches) : 11 mètres

Cas particulier :



Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, cette règle du gabarit peut être adaptée pour permettre la réalisation du projet, sous réserve de ne pas générer de nuisance pour le voisinage.

Dans le cas d'habitations édifiées en appui sur un bâtiment existant implanté en limite séparative, la règle du gabarit peut être adaptée tant que la nouvelle construction respecte les hébergements existants.



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

Sans objet

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs 1AU, 1AUa et 1AUt :

La hauteur maximale : R+1+Combles avec un plafond de 11 m. par rapport au terrain naturel au plus bas du bâtiment.

En zone 1AUt, toute nouvelle construction ou tout changement de destination d'un bâtiment existant devra inclure une hauteur du RDC par rapport au terrain naturel avant travaux de 40 cm sur un terrain plat (*) et 50 cm sur un terrain en pente (**) au point le plus défavorable.

() Terrain plat : 2,5% de pente maximum au niveau de l'implantation de la construction.*

*(**) Le comble est un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment. Il peut comporter un pied droit d'une hauteur maximale de 1 mètres.*

Dans le secteur 1AUbn :

La hauteur maximale : R+1+Combles avec un plafond de 12,60 m. par rapport au terrain naturel au plus bas du bâtiment.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Introduction :

Cet article doit permettre d'assurer d'une manière générale la préservation des sites et des paysages. Les projets de construction doivent prendre en compte cette donnée en s'appuyant :

- sur les critères suivants :
 - l'implantation
 - la volumétrie
 - la couleur
 - les matériaux
 - les clôtures

- sur le cahier de recommandations architecturales joint en annexe.



Dans la zone AU :

Implantation :

L'implantation des constructions sera étudiée par rapport au relief et à la typologie des implantations des constructions voisines lorsqu'elles existent, caractérisée par le niveau du plancher du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel et par le sens du faîtage principal par rapport aux points cardinaux.

Volumétrie :

La volumétrie devra respecter les proportions des bâtiments voisins de même usage. Dans le cas de construction d'habitation et d'annexes, la proportion du volume principal sera caractérisée par la proportion entre la longueur du pignon et celle de la façade, qui devra être dans un rapport de 1 pour 1,5 minimum. Cette règle ne s'applique pas pour les abris de jardin de petite dimension (hauteur totale inférieure à 2.20 et surface inférieure à 10 m²). La pente de toiture des bâtiments sera comprise entre 40° et 50°. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics et/ou d'intérêt général ni aux constructions contemporaines avec recherche architecturales.

Matériaux :

La couleur des matériaux utilisés, quelle que soit l'usage de la construction, devra s'harmoniser avec les couleurs des constructions voisines de caractère traditionnel, issues des matériaux traditionnels utilisés (pierre pour les murs, lauzes et ardoises pour les couvertures).

Les matériaux et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région et ce, afin d'éviter tout pastiche d'une architecture caractéristique d'une autre région ou d'un autre pays. Les imitations de matériaux naturels sont interdites.

L'usage des matériaux traditionnels (pierre, bois, lauzes, ardoises, ...) est vivement recommandé, En dehors de ces matériaux traditionnels, les matériaux suivants sont conseillés ou interdits :

1. Sont conseillés :

- pour les couvertures :
 - ardoise fibrociment
- pour les murs :
 - enduit de tout type en finition grattée
 - bardage bois les annexes aux habitations

Les murs et les murets existants devront être conservés.

2. Sont interdits :

- pour les couvertures :
 - les matériaux à base de goudron,
 - les tôles métalliques galvanisées colorées ou non colorées,
 - pour les couvertures de tout type de bâtiment : les plaques de fibrociment ondulées,



- les tuiles, sauf en cas de réfection à l'identique de couverture existantes en tuiles orangées.
- pour les murs :
 - tous les matériaux non enduits destinés à recevoir un parement,
 - les matériaux métalliques,
 - les matériaux à base de goudron,
 - les matériaux à base de PVC.

Les toitures :

Les débords de toiture seront interdits en pignon et limités à 20 cm en façade.

Les vélux ne devront pas émerger du plan de toiture. Les ouvertures en toiture, lorsqu'elles sont en saillie, doivent être conformes à l'esprit traditionnel (lucarne).

Les façades et pignons:

Les éléments en saillie tels que les balcons sont interdits.

Les vérandas sont autorisées dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement avec le bâti existant.

Les clôtures :

Rappel : dans la zone inondable repérée sur l'Atlas des zones inondables, les clôtures sont autorisées à condition qu'elles n'entravent pas le libre écoulement des eaux.

Les clôtures seront de préférence végétales doublées d'un grillage sur poteau bois ou métalliques.

La hauteur totale quel que soit le matériau ne devra pas excéder 1.80 m sur rue et 2.00 m entre deux propriétés.

Sont interdites :

Les clôtures avec poteaux et/ou panneaux ciment

Les clôtures à base de panneaux pleins métalliques

Secteur 1AUa :

Les constructions devront obligatoirement utilisés les matériaux suivant :

- pierre pour les murs,
- lauzes et ardoises pour les couvertures.

Secteur 1 AUbn :

- Clôture : Dans le cas d'une clôture autre que végétale, les dispositions suivantes sont obligatoires :
 - dans le cas d'un mur plein : enduit gratté identique à celui de la maison ou pierres de pays.
 - dans le cas d'un mur bahut : soubassement en enduit gratté identique à celui de la maison ou pierres de pays surmonté d'une grille métallique à l'exclusion de grillage ou grille bois ou PVC.



ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Dans la zone 1AU, il est demandé :

- pour les logements : deux places de stationnement par logement.
- pour les bureaux et locaux administratifs : une place pour 50 m² de SHON.
- pour les équipements publics : une place pour quatre visiteurs.
- pour les hôtels, établissement d'accueil et d'hébergement, une place par chambre plus une place par tranche de 50m² de surface de locaux non accessibles au public.
- pour les restaurants : une place par 10 m² de SHON pour les salles de restaurants plus une place par tranche de 20m² de surface de locaux non accessible au public.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement, il sera possible de proposer ces places dans un rayon de 300 m. ou de s'acquitter d'une taxe de participation dont le montant est défini par le Conseil Municipal.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de plantation :

Selon le schéma des orientations d'aménagement.

Tous les arbres et arbustes plantés devront être d'essence locale. (Voir annexe 1)
Le thuya et les conifères sont interdits.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.



IV. ZONE AGRICOLE

Vocation de la zone :

La zone A est une zone de protection agricole (en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles).

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions (notamment les éoliennes) et dépôts de toute sorte à l'exception :

- Des constructions et dépôts liés à l'exploitation agricole,
- Des constructions ou aménagements complémentaires à l'activité agricole,
- Des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Des constructions autorisées sous conditions à l'article 2.

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

Le permis de démolir est obligatoire sur l'ensemble de la zone.

Sont autorisées sous conditions les constructions suivantes :

1. Les constructions ou installations liées aux activités agricoles compatibles avec le voisinage des zones habitées devront être implantées en continuité avec les agglomérations et villages existants.
Seules celles réalisées dans le cadre d'une mise aux normes ou jugées incompatibles avec le voisinage des zones habitées pourront déroger à ces dispositions.
2. Les constructions ou installations liées aux activités agricoles dans les espaces proche du rivage sous réserves :
 - Qu'elles se situent en continuité avec le siège des exploitations,
 - Ou qu'elles s'inscrivent dans le cadre de travaux de mise aux normes.
3. Le changement de destination des bâtiments agricoles désaffectés en habitation sous réserves qu'ils soient repérés sur le document graphique au titre de l'inventaire (article L 123-3-1 du code de l'urbanisme).
4. Les modifications ou extensions d'établissements classés existant à la date d'approbation du PLU, à condition qu'il s'agisse d'aménagements susceptibles d'en réduire les nuisances.



ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Cette voie doit permettre l'accès de tout type de véhicules notamment les véhicules de secours.

ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'activité agricole doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

Dans les zones d'assainissement non collectif, définies par le schéma d'assainissement, les rejets doivent être traités dans le respect des règles de l'assainissement individuel.

Dans les zones d'assainissement collectif, définies par le même schéma, les rejets doivent impérativement se faire dans le réseau collectif, lorsqu'il existe, après traitement préalable si nécessaire pour les eaux non domestiques.

En l'absence de réseaux, l'assainissement individuel est autorisé. Cette autorisation est subordonnée à l'obligation de raccordement au réseau collectif dès sa mise en service.

Eaux pluviales :

En l'absence de réseaux, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié en rapport avec le projet, de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies.

Electricité, Téléphone, Télédistribution :

En partie privative, ces réseaux devront impérativement être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Sans objet pour les terrains desservis par un réseau d'assainissement.

Dans les autres cas, la surface du terrain doit permettre de répondre au besoin du système d'assainissement retenu.

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

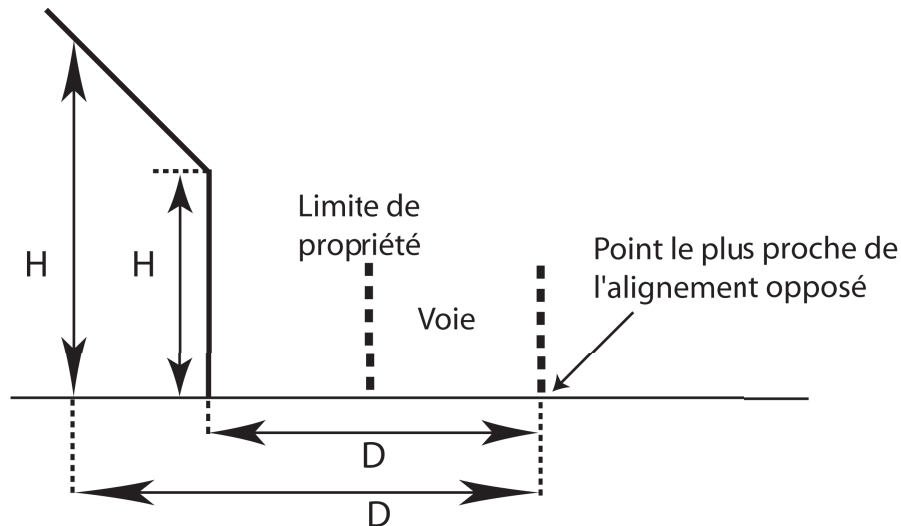
Cas général (cf. schéma page suivante) : Règle de D=H

Lorsque le bâtiment est implanté en bordure d'une voie publique ou privée, la distance, comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être égal à la différence d'altitude entre ces deux points.



Cas particulier :

- A proximité des carrefours, une distance supérieure pourra être imposée pour des raisons de visibilité et de sécurité.



- Aux abords de la RD 45, un recul de 10 m par rapport à l'alignement sur la voie est imposé pour toutes les constructions.

Exceptions :

- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées lorsque la topographie du terrain ne permet pas l'application de la règle générale.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront également être autorisées pour l'implantation des constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics.
- La construction d'annexes accolées et les extensions de bâtiments existants ne sont pas soumises aux retraits ci-dessus.
- Les éléments de construction (rampe, débords de toiture, auvent, etc.) ne sont pas soumis aux retraits ci-dessus.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

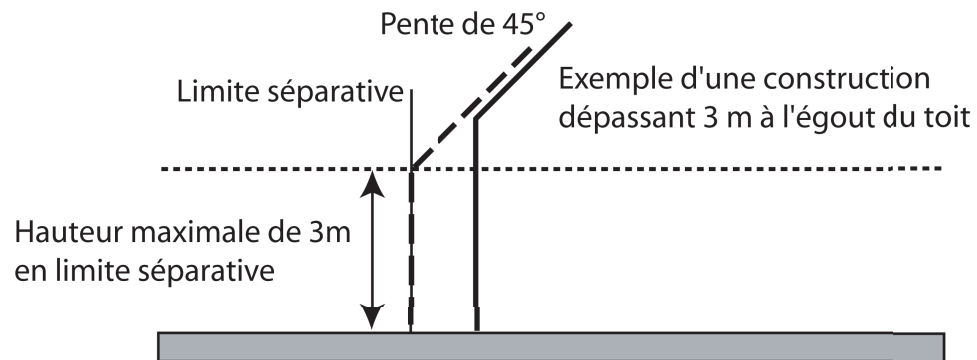
Cas général : Règle du gabarit (cf. schéma page suivante).

Tout bâtiment peut être implanté sur la parcelle dans le respect du gabarit suivant :

- Hauteur en limite séparative : 3 mètres à l'égout du toit
- Angle : 45 °

Cas particulier :

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, cette règle peut être adaptée pour permettre la réalisation du projet, sous réserve de ne pas dépasser le volume du bâtiment existant et de ne pas générer de nuisance supplémentaire pour le voisinage



Dans le cas d'habitations édifiées en appui sur un bâtiment existant implanté en limite séparative, la règle du gabarit peut être adaptée tant que la nouvelle construction respecte les héberges existantes.

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

Sans objet

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cas général :

La hauteur des constructions devra permettre une bonne intégration dans le site.
Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur est limitée à R+1

Cas particulier :

Dans le cas de construction ou d'agrandissement de constructions dans un site déjà bâti, la hauteur de la construction devra s'harmoniser avec les hauteurs des constructions de même fonction située à proximité, de manière à respecter l'intégration dans le site.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Introduction :

Cet article doit permettre d'assurer d'une manière générale la préservation des sites et des paysages. Les projets de construction doivent prendre en compte cette donnée en s'appuyant :



- sur les critères suivants :
 - l'implantation
 - la volumétrie
 - la couleur
 - les matériaux
 - les clôtures

- sur le cahier de recommandations architecturales joint en annexe.

Implantation :

L'implantation des constructions sera étudiée par rapport au relief et à la typologie des implantations des constructions voisines de même usage lorsqu'elles existent, caractérisée par le niveau du plancher du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel et par le sens du faîtage principal par rapport aux points cardinaux.

Volumétrie :

La volumétrie devra respecter les proportions des bâtiments voisins de même usage.

Dans le cas de construction d'habitation et d'annexes, la proportion du volume principal sera caractérisée par la proportion entre la longueur du pignon et celle de la façade, qui devra être dans un rapport de 1 pour 1,5 minimum.

Cette règle ne s'applique pas pour les abris de jardin de petite dimension (hauteur totale inférieure à 2.20 et surface inférieure à 10 m²).

Pour les bâtiments autre que les bâtiments agricoles, la pente de toiture sera comprise entre 40° et 50°. Dans le cas de construction à usage d'activité agricole, la volumétrie devra s'adapter à l'usage et aux conditions d'exploitations, dans le respect de l'insertion dans le site.

Matériaux :

La couleur des matériaux utilisés quelle que soit l'usage de la construction, devra s'harmoniser avec les couleurs des constructions voisines de caractère traditionnel, issues des matériaux traditionnels utilisés (pierre ou bois naturel traité à cœur pour les murs, lauzes et ardoises pour les couvertures).

Des exemples de teintes d'enduit sont donnés dans le cahier de recommandations architecturales.

Les matériaux et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région et ce, afin d'éviter tout pastiche d'une architecture caractéristique d'une autre région ou d'un autre pays. Les imitations de matériaux naturels sont interdites.

L'usage des matériaux traditionnels (pierre, bois, lauses, ardoises, ...) est vivement recommandé, En dehors de ces matériaux traditionnels, les matériaux suivants sont conseillés ou interdits :



1. Sont conseillés :

- pour les couvertures :
 - plaque de fibrociment pour les constructions à usage d'activité agricole,
 - bac acier couleur ardoise,
 - ardoise fibrociment.
- pour les murs :
 - enduit de tout type en finition grattée,
 - bardage bois pour les constructions à usage agricole et les annexes aux habitations.

2. Sont interdits :

- pour les couvertures :
 - les matériaux à base de goudron,
 - les tôles métalliques galvanisées non colorées.
- pour les murs :
 - tous les matériaux non enduits destinés à recevoir un parement, à l'exception des parpaings de ciment pour les soubassements des bâtiments à usage agricole,
 - les matériaux métalliques en bardage (sauf pour les bâtiments à usage agricole),
 - les matériaux à base de goudron,
 - les tôles métalliques galvanisées non colorées y compris pour les bâtiments à usage agricole.

Les toitures :

Les débords de toiture seront interdits en pignon et limités à 20 cm en façade.

Les vélux ne devront pas émerger du plan de toiture. Les ouvertures en toiture, lorsqu'elles sont en saillie, doivent être conformes à l'esprit traditionnel (lucarne).

Les façades et pignons:

Les éléments en saillie tels que les balcons sont interdits.

Les vérandas sont autorisées dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement avec le bâti existant.

Les clôtures :

Les murs et murets de pierres sèches existants seront impérativement conservés, à l'exception des murs et murets entourant une parcelle exploitée sous les conditions suivantes :

- la parcelle exploitée ne doit pas avoir une surface supérieure à 2 ha,
- le mur ou muret en alignement sur la voie publique doit être maintenu.

Si, pour une question d'usage une partie de murs ou de murets devait être supprimée, un linéaire identique devra être reconstitué en limite de parcelle ou d'unité foncière.

Les clôtures seront de préférence végétales doublées d'un grillage sur poteau bois ou métalliques.



La hauteur totale quel que soit le matériau ne devra pas excéder 1.80 m sur rue et 2.00 m entre deux propriétés.

Sont interdites :

Les clôtures avec poteaux et/ou panneaux ciment,
Les clôtures à base de panneaux pleins métalliques.

Dans le cas d'une clôture autre que végétale, les dispositions suivantes sont obligatoires :

- Dans le cas d'un mur plein : enduit gratté identique à celui de la maison ou pierres de pays.
- Dans le cas d'un mur bahut : soubassement en enduit gratté identique à celui de la maison ou pierres de pays surmonté d'une grille métallique à l'exclusion de grillage ou grille bois ou PVC.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur l'ensemble de la zone et dans la mesure du possible, les haies devront être maintenues.

L'arrachage des haies le long des voies de circulation de tout type est interdit.

Toutefois :

- En cas de besoins d'élargissement de la voie, l'arrachage est autorisé sous réserve qu'une haie de type bocagère soit reconstituée de façon systématique après la réfection de l'ouvrage.
- En cas de problème de mise en sécurité d'un carrefour ou d'une portion de voie par exemple, cet article ne s'applique pas mais la mise en œuvre d'autre type de plantation est recommandée.
- En cas d'aménagement d'un accès, l'arrachage est autorisé en dehors de l'arrachage des arbres de haut jet.

Tous les arbres et arbustes plantés devront être d'essence locale (voir annexe 1).

Le thuya et les conifères sont interdits

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.



V. ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Vocation de la zone :

La zone N est une zone de protection des espaces naturels et forestiers en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend :

- Un secteur Na dans lequel la construction d'annexes, le changement de destination et l'extension des bâtiments sont autorisés,
- Un secteur Nc dans lequel l'exploitation d'une carrière de pierre de taille est autorisée,
- Un secteur Nh, correspondant à des dents creuses du tissu bâti, dans lequel la construction de maison individuelle est autorisée,
- Un secteur Nm couvrant le domaine maritime correspondant au linéaire de côte sur une distance de 12 km en mer,
- Un secteur Ns réservé aux installations sportives de plein air de la commune.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone N, en dehors des secteurs Na, Nc, Nh, Ns et Nm :

Sont interdits :

- toutes les constructions et dépôts de toutes sortes à l'exception :
 - Des constructions et dépôts liés à l'exploitation agricole,
 - Des constructions ou aménagements complémentaires à l'activité agricole,
 - Des constructions liées à la mise en valeur des espaces naturels,
 - Des constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ,
- Des constructions autorisées sous condition à l'article 2.
 - les éoliennes,
 - tout mouvement de terrain et toute constructions neuves, en dehors des extensions mesurées et des annexes, dans la zone inondable repérée sur l'Atlas des zones inondables de Basse-Normandie (se reporter à la carte p.49 du Rapport de Présentation),

Dans les secteurs Na, Nc, Nh, Ns et Nm :

Sont interdits toutes les constructions (notamment les éoliennes) et dépôts de toutes sortes à l'exception :

- Des constructions autorisées sous condition à l'article 2.
- Des constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



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

Le permis de démolir est obligatoire sur l'ensemble de la zone.
Sont autorisées sous conditions les constructions suivantes :

Dans l'ensemble de la zone N, en dehors de la bande des 100 m de la zone de protection du littoral :

- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- le changement de destination et d'affectation des bâtiments existants sous réserve de leur intérêt architectural ou patrimonial.
- Les modifications ou extensions d'établissements classés existant à la date d'approbation du PLU, à condition qu'il s'agisse d'aménagements susceptibles d'en réduire les nuisances,
- Le changement de destination des bâtiments agricoles désaffectés en habitation sous réserves de leur intérêt architectural ou patrimonial,
- Les constructions ou installations liées aux activités agricoles compatibles avec le voisinage des zones habitées devront être implantées en continuité avec les agglomérations et villages existants,
- Seules celles réalisées dans le cadre d'une mise aux normes ou jugées incompatibles avec le voisinage des zones habitées pourront déroger à ces dispositions,
- Les constructions ou installations liées aux activités agricoles dans les espaces proche du rivage sous réserves qu'elles se situent en continuité avec le siège des exploitations ou qu'elles s'inscrivent dans le cadre de travaux de mise aux normes.

Dans les secteurs Na et Nh :

- L'extension mesurée des habitations existantes,
- La construction d'annexe,
- La remise en état de bâtiments en ruine sous réserve que leur intérêt architectural ou patrimonial soit justifié.

Dans le secteur Nh :

- La construction de maisons individuelles.

Dans le secteur Nc :

- L'exploitation de la carrière et la construction des bâtiments et équipements nécessaires à cette activité.

Dans le secteur Nm :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation du domaine maritime.

Dans le secteur Ns :

- La réfection et l'extension limitée des bâtiments et installations existants nécessaires à l'activité sportive.



ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Cette voie doit permettre l'accès de tout type de véhicules notamment les véhicules de secours.

Dans le cadre de l'implantation d'un groupement de bâtiments, et de manière générale, les voies en impasse devront permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'activité doit être raccordée au réseau d'eau potable

Assainissement :

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

Dans les zones d'assainissement non collectif, définies par le schéma d'assainissement, les rejets doivent être traités dans le respect des règles de l'assainissement individuel.

Dans les zones d'assainissement collectif, définies par le même schéma, les rejets doivent impérativement se faire dans le réseau collectif, après traitement préalable si nécessaire pour les eaux non domestiques.

Eaux pluviales :

En l'absence de réseaux, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié, de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.

Electricité, Téléphone, Télédistribution :

En partie privative, ces réseaux devront impérativement être réalisés en souterrain

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Sans objet pour les terrains desservis par un réseau d'assainissement.

Dans les autres cas, la surface du terrain doit permettre de répondre au besoin du système d'assainissement retenu.

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

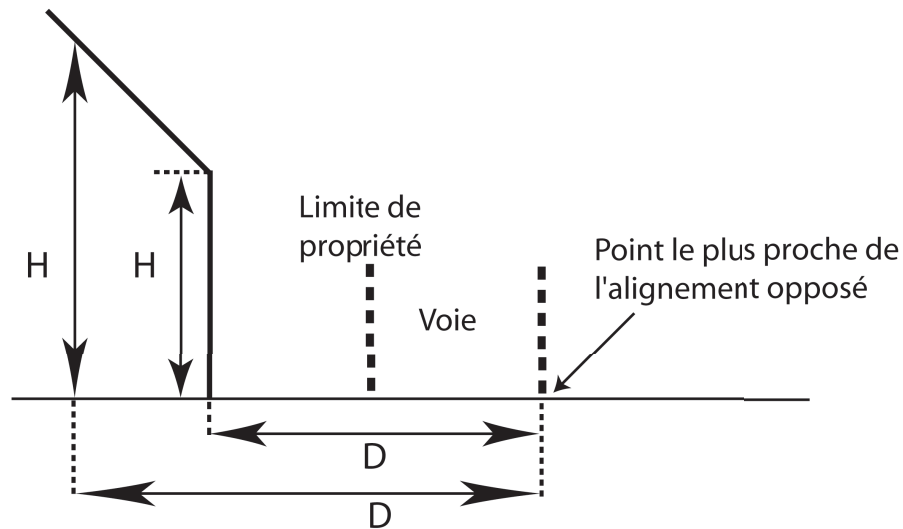
Cas général (cf. schéma page suivante) : Règle de D=H



Lorsque le bâtiment est implanté en bordure d'une voie publique ou privée, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

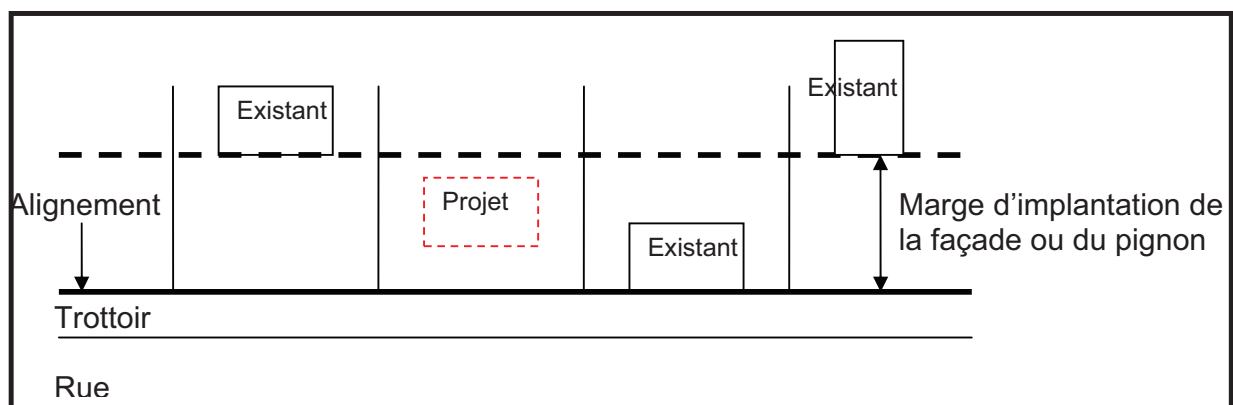
Cas particulier :

- A proximité des carrefours, une distance supérieure pourra être imposée pour des raisons de visibilité et de sécurité.
- Aux abords de la RD 45, un recul de 10 m est imposé pour toutes les constructions.



Secteur Nh:

Les constructions doivent être implantées dans une marge définie entre l'alignement sur la voie et la façade la plus éloignée de la construction voisine (cf. schéma ci-dessous).



Exceptions :

- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées lorsque la topographie du terrain ne permet pas l'application de la règle générale.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront également être autorisées pour l'implantation des constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics.
- La construction d'annexes accolées et les extensions de bâtiments existants ne sont pas soumises aux retraits ci-dessus.
- Les éléments de construction (rampe, débords de toiture, auvent, etc.) ne sont pas soumis aux retraits ci-dessus.

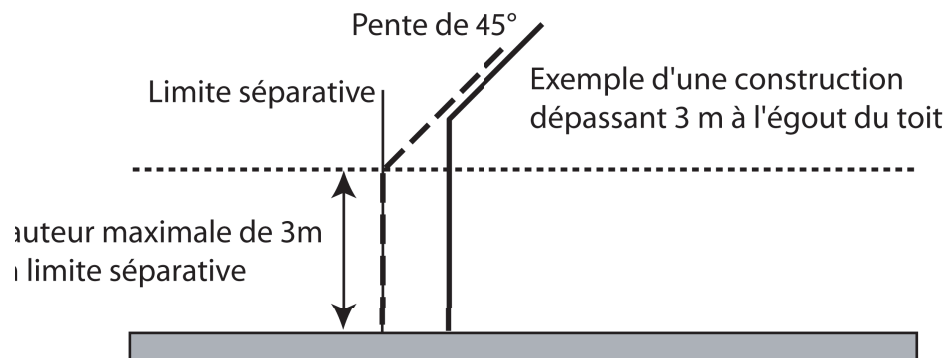


ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cas général : Règle du gabarit (cf. schéma page 36).

Tout bâtiment peut être implanté sur la parcelle dans le respect du gabarit suivant :

- Hauteur en limite séparative : 3 mètres à l'égout du toit
- Angle : 45 °



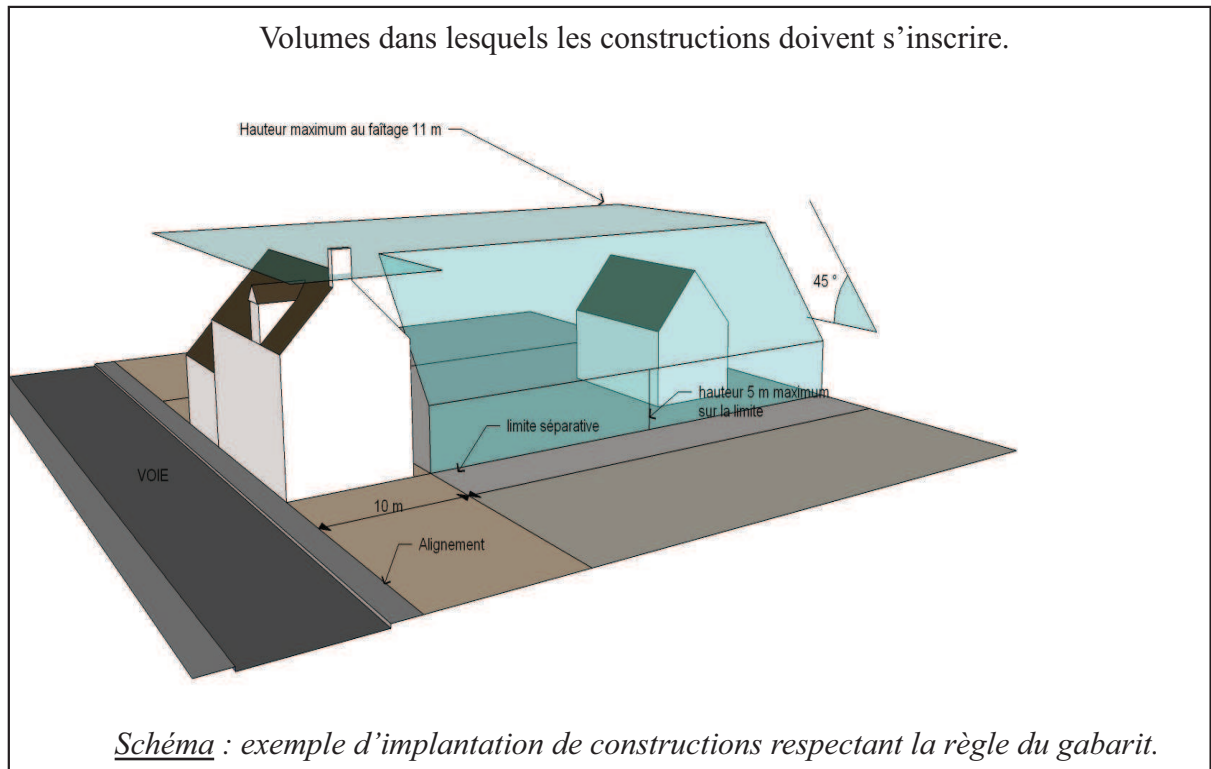
Dans le secteur Nh (cf. schéma ci-dessous) :

- Sur une bande de dix mètres par rapport à l'alignement
 - Hauteur maximale au faîtage en limite séparative : 11 mètres
- Au delà de cette bande
 - Hauteur maximale à l'égout du toit en limite séparative : 5 mètres
 - Angle : 45°
 - Hauteur maximale au faîtage (hors souches) : 11 mètres

Cas particulier :

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, cette règle peut être adaptée pour permettre la réalisation du projet, sous réserve de ne pas dépasser le volume du bâtiment existant et de ne pas générer de nuisance supplémentaire pour le voisinage.

Dans le cas d'habitations édifiées en appui sur un bâtiment existant implanté en limite séparative, la règle du gabarit peut être adaptée tant que la nouvelle construction respecte les hébergements existants.



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

Sans objet.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Secteurs Na, Nh :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne doit pas excéder 20% de la surface du terrain.

Secteur Ns :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne doit pas excéder 5% de la surface du terrain.

Secteurs Nc, Nm et reste de la zone N :

Sans objet.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hors site déjà bâti :

La hauteur du bâtiment devra permettre une intégration du projet dans le site sans gêner la perception des perspectives lointaines du paysage.



Dans un site déjà bâti :

Dans le cas de constructions ou d'agrandissements de constructions à usage d'habitation dans un site déjà bâti, la hauteur de la construction devra s'harmoniser avec les hauteurs des constructions de même fonction, situés à proximité, de manière à respecter l'intégration dans le site, le nombre de niveaux étant limité à R+1+C.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Introduction :

Cet article doit permettre d'assurer d'une manière générale la préservation des sites et des paysages. Les projets de construction doivent prendre en compte cette donnée en s'appuyant :

- sur les critères suivants :
 - l'implantation
 - la volumétrie
 - la couleur
 - les matériaux
 - les clôtures
- sur le cahier de recommandations architecturales joint en annexe.

Implantation :

L'implantation des constructions sera étudiée par rapport au relief et à la typologie des implantations des constructions voisines lorsqu'elles existent, caractérisée par le niveau du plancher du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel et par le sens du faîtage principal par rapport aux points cardinaux.

Volumétrie :

La volumétrie devra respecter les proportions des bâtiments voisins de même usage. Dans le cas de construction d'habitation et d'annexes, la proportion du volume principal sera caractérisée par la proportion entre la longueur du pignon et celle de la façade, qui devra être dans un rapport de 1 pour 1,5 minimum. Cette règle ne s'applique pas pour les abris de jardin de petite dimension (hauteur totale inférieure à 2.20 et surface inférieure à 10 m²). Pour les bâtiments autre que les bâtiments agricoles, la pente de toiture sera comprise entre 40° et 50°.

Dans le cas de construction à usage d'activité agricole, la volumétrie devra s'adapter à l'usage et aux conditions d'exploitations dans le respect de l'insertion dans le site.

Matériaux :

La couleur et la tonalité des matériaux utilisés le projet, quelle que soit l'usage de la construction, devra s'harmoniser avec les couleurs des constructions voisines de caractère traditionnel issues des matériaux traditionnels utilisés ou du site naturel dans lequel s'inscrit le projet (pierre locale ou bois pour les murs, tuiles de terre cuite et ardoises pour les couvertures ou végétal).



Les matériaux et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région et ce, afin d'éviter tout pastiche d'une architecture caractéristique d'une autre région ou d'un autre pays. Les imitations de matériaux naturels sont interdites.

L'usage des matériaux traditionnels (pierre, bois, lauses, ardoises, ...) est vivement recommandé, En dehors de ces matériaux traditionnels, les matériaux suivants sont conseillés ou interdits :

1. Sont conseillés :

- pour les couvertures :
 - plaque de fibrociment pour les constructions à usage d'activité agricole,
 - ardoise fibrociment.
- pour les murs :
 - enduit de tout type en finition grattée,
 - bardage bois pour les constructions à usage agricole et les annexes aux habitations.

2. Sont interdits :

- pour les couvertures :
 - les matériaux à base de goudron,
 - les tôles métalliques galvanisées non colorées.
- pour les murs :
 - tous les matériaux non enduits destinés à recevoir un parement,
 - les matériaux métalliques en bardage (sauf pour les bâtiments à usage agricole),
 - les bacs acier et les tôles métalliques galvanisées non colorées y compris pour les bâtiments à usage agricole,
 - les matériaux à base de goudron.

Les toitures :

Les débords de toiture seront interdits en pignon et limités à 20 cm en façade.

Les vélux ne devront pas émerger du plan de toiture. Les ouvertures en toiture, lorsqu'elles sont en saillie, doivent être conformes à l'esprit traditionnel (lucarne).

Les façades et pignons:

Les éléments en saillie tels que les balcons sont interdits.

Les vérandas sont autorisées dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement avec le bâti existant.

Les clôtures :

Les murs et murets de pierres sèches existants seront impérativement conservés, à l'exception des murs et murets entourant une parcelle exploitée sous les conditions suivantes :

- la parcelle exploitée ne doit pas avoir une surface supérieure à 2 ha,
- le mur ou muret en alignement sur la voie publique doit être maintenu.



Si, pour une question d'usage, une partie de murs ou de murets devait être supprimée, un linéaire identique devra être reconstitué en limite de parcelle ou d'unité foncière.

Les clôtures seront de préférence végétales, doublées d'un grillage sur poteau bois ou métalliques.

En limite séparative, le mur plein n'est autorisé que ponctuellement pour répondre à des besoins d'usage.

La hauteur totale quel que soit le matériau ne devra pas excéder 1.50 m sur rue et 2.00 m entre deux propriétés.

En cas de reconstruction ou de prolongement d'un mur traditionnel existant, la règle de hauteur ne s'applique pas.

Secteur Nh:

Les clôtures seront de préférence constituées de murs ou murets.

Sont interdites :

Les clôtures avec poteaux et/ou panneaux ciment,
Les clôtures à base de panneaux pleins métalliques.

Dans le cas d'une clôture autre que végétale, les dispositions suivantes sont obligatoires :

- Dans le cas d'un mur plein : enduit gratté aux deux faces, identique à celui de la maison ou pierres de pays.
- Dans le cas d'un mur bahut : soubassement en enduit gratté aux deux faces, identique à celui de la maison ou pierres de pays surmonté d'un barreaudage bois, métal ou PVC

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être prévu sur la parcelle en fonction des besoins.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'arrachage des haies en limite de parcelle et en limite d'espace privé et d'espace public est interdit.

Toutefois :

- En cas de besoins d'élargissement de la voie, l'arrachage est autorisé sous réserve qu'une haie de type bocagère soit reconstituée de façon systématique après la réfection de l'ouvrage.
- En cas de problème de mise en sécurité d'un carrefour ou d'une portion de voie par exemple, cet article ne s'applique pas mais la mise en œuvre d'autre type de plantation est recommandée.
- En cas d'aménagement d'un accès, l'arrachage est autorisé en dehors de l'arrachage des arbres de haut jet.

Tous les arbres et arbustes plantés devront être d'essence locale (voir annexe 1).

Le thuya et les conifères sont interdits



ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.



ANNEXES 1 : CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Joint au dossier

ANNEXE 2 : LISTE DES ESSENCES LOCALES CONSEILLEES

Essences conseillées pour la plantation de haies bocagères types :

Arbres de haut-jet :

- frêne
- hêtre
- chêne pédonculé
- châtaignier
- merisier
- alisier torminal
- poirier sauvage

Taillis :

- érable champêtre
- noisetier
- fusain d'Europe
- cornouiller sanguin
- néflier
- houx

Essences conseillées pour la plantation de haies aux abords des bâtiments (exploitations agricoles, habitations, entreprises...) :

- charme
- hêtre
- cornouiller
- troène sauvage
- érable champêtre