

DEPARTEMENT DE LA MANCHE  
**Commune de Gouville-sur-Mer**



**Plan Local d'Urbanisme**  
**4- Règlement écrit**



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](mailto:contact@planis.fr)

DOSSIER D'APPROBATION	
<b>Révision du P.O.S. et Transformation en P.L.U</b>	<b>Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 23 juillet 2014</b>

---

## SOMMAIRE

---

<b>Dispositions applicables aux différentes zones .....</b>	<b>2</b>
ZONE U.....	3
ZONE 1 AU .....	16
ZONE A.....	26
ZONE N.....	36
<b>Annexes : Dispositions générales .....</b>	<b>47</b>
1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....	48
2 – PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	48
3 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	49
4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	50
5 – ADAPTATIONS MINEURES.....	51
6 - OUVRAGES SPECIFIQUES .....	52
7 – EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL OU COLLECTIF .....	52
8 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE APRES SINISTRE .....	53
9 – DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN.....	53
10 – SECTEURS SOUMIS A RISQUE D'INONDATION.....	53
11 – SUBMERSION MARINE.....	53
12 – LA BANDE DES 100 METRES (ART. L.146-4-3 DU CODE DE L'URBANISME).....	54
13 – LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER.....	54
14 – ELEMENTS PROTEGES PAR LA LOI PAYSAGE.....	55

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES**

---

## ZONE U

En vertu de l'article R.123-5, les zones urbaines sont dites « zones U ».

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

**La zone Ua** est un secteur urbain à caractère central, à dominante d'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des activités artisanales, des équipements publics, compatibles avec un environnement dense. Une densité minimale de l'ordre de 20 logements par hectare doit être respectée.

**La zone Ub** regroupe des secteurs urbains mixtes de densité moyenne, à dominante d'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des activités artisanales, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain. Quatre secteurs sont identifiés : à proximité du centre bourg, au village de Montcarville, au village de Linverville et au village de La Plage. Une densité minimale de l'ordre de 15 logements par hectare doit être respectée.

**La zone Uc**, regroupe des secteurs urbains de faible densité et d'urbanisation modérée à dominante d'habitat. La densité des nouvelles constructions ne pourra être inférieure à 8 logements par hectare.

**La zone Ue**, regroupe des secteurs où sont implantés des équipements sportifs, scolaires, ... et bénéficient d'une situation privilégiée compte tenu des dessertes et de la proximité du centre-bourg.

**La zone Uz**, est un secteur urbain à vocation commerciale.

**La zone Ux** est un secteur d'activité à vocation commerciale et artisanale

**La zone Uxm**, située en espace proche du rivage, est réservée à l'accueil d'activités liées au secteur maritime telles que les établissements de conchyliculture.

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

**En toutes zones et secteurs sont interdites :**

- les constructions et installations autres que celles définies à l'article A-2,
- les éoliennes de plus de 12 mètres,
- les usines de biogaz,

- les terrains aménagés pour le camping, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Les abris de fortune,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, y compris dans d'anciennes carrières.

**De plus, en zone Uxm sont interdites :**

- les occupations et utilisations du sol non liées à l'exercice d'une activité

**De plus dans les espaces humides, sur la carte des éléments naturels du règlement écrit sont interdits :**

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

**De plus, dans la zone inondable, reportée sur la carte des risques du règlement écrit sont interdits :**

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

**De plus, dans les zones de remontée de nappe, reportées sur la carte des risques du règlement écrit sont interdits :**

- Pour les secteurs entre 0 et 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols :
  - o Interdiction des sous-sols,
  - o Interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC),
  - o Interdiction d'infiltrer l'eau pluviale dans le sol.
- Pour les secteurs de 1 m à 2,5 m : risque d'inondation des sous-sols :
  - o Interdiction des sous-sols,
  - o Interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

**De plus, en zone situées sous le niveau marin de période de retour centennal d'après la carte des zones sous le niveau marin reportée sur la carte des risques du règlement graphique, sont interdits :**

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

**De plus, dans la bande des 100m reportée à titre indicatif sur le plan de zonage du règlement graphique, sont interdites, les constructions ou installations hormis celles**

nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

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

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone, ou pour la restauration et la création de talus plantés, ainsi que des murs séparant les parcelles,
- l'extension des ateliers d'activités dans la limite de 50% de la surface de plancher, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances,
- les activités soumises à la législation des installations classées, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec l'habitat et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec l'habitat.

**Dans le secteur Ua**, pour être constructible, l'opération d'habitat doit respecter une densité minimale de l'ordre de 20 logements par hectare dès lors que l'emprise foncière est supérieure à 2000 m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur Ub**, pour être constructible, l'opération d'habitat doit respecter une densité minimale de l'ordre de 15 logements par hectare dès lors que l'emprise foncière est supérieure à 2000 m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur Uc**, pour être constructible, l'opération d'habitat doit respecter une densité ne pouvant être inférieure à 8 logements par hectare dès lors que l'emprise foncière est supérieure à 2000 m<sup>2</sup>.

**En secteur Ue**, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve d'avoir une affectation en lien avec les caractéristiques générales de la zone à savoir les activités et équipements sportifs, scolaires, récréatifs, culturels et de loisirs.

En outre, sont autorisés dans le respect des dispositions du premier alinéa :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des équipements implantés dans la zone, et d'être intégrées au volume principal du bâtiment.
- Les extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles soient liées à l'activité autorisée dans la zone.

**En secteur Uz**, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve d'avoir une affectation en lien avec les caractéristiques générales de la zone à savoir les activités de commerces et de services.

En outre, sont autorisés dans le respect des dispositions du premier alinéa :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des équipements implantés dans la zone, et d'être intégrées au volume principal du bâtiment.
- Les extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles soient liées à l'activité autorisée dans la zone.

**En secteur Ux**, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve d'avoir une vocation artisanale ou commerciale.

En outre, sont autorisés dans le respect des dispositions du premier alinéa les extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles soient liées à l'activité autorisée dans la zone.

**En secteur Uxm**, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve d'avoir une affectation en lien avec les caractéristiques générales de la zone à savoir les activités liées à la conchyliculture.

En outre, sont autorisés dans le respect des dispositions du premier alinéa les extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles soient liées à l'activité autorisée dans la zone.

Les permis de construire des bâtiments conchylicoles seront lors de leur instruction soumis à l'avis de l'Agence Régionale de Santé et de la Direction Départementale de la Protection de la Population.

**De plus, dans la zone inondable reportée sur la carte des risques du règlement graphique, sont seuls autorisées** la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des bâtiments ou installation existantes sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil des habitants exposés au risque lié aux inondations.

**De plus, en zone situées sous le niveau marin de période de retour centennial reportées sur la carte des risques du règlement graphique**, 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 sécurité publique.

- « Zones basses + 1m » (zones identifiées en vert) : toutes les constructions et aménagements sont autorisées. Une simple fiche type de recommandations est jointe aux autorisations délivrées dans cette zone pour information.

- « Zones basses » (identifiées en bleu) : dans les espaces significativement urbanisés (villages, agglomérations), les constructions nouvelles pourront être autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.

Dans les espaces peu ou pas urbanisés (projet gagnant un espace naturel, situé dans un lieu-dit, un hameau), les constructions nouvelles sont interdites. L'évolution de l'existant

est autorisée à condition que les constructions disposent d'un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.

- « Zones basses – 1m » (zones identifiées en bleu marine) : dans tous les secteurs les constructions nouvelles sont interdites. Dans les espaces urbanisés, les extensions de l'existant sont autorisées à condition que soit prévu un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.

### **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 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 doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette sécurité doit être appréciée par la commission municipale d'urbanisme.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- si les caractéristiques des voies rendent difficile le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours

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

#### Alimentation en eau potable :

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

Tout projet pourra être refusé en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement de réseau.

#### Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nécessitant un assainissement.

#### Assainissement des 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. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Notamment, l'écoulement des eaux pluviales sur un terrain situés en aval et appartenant à un autre propriétaire ne peut être fait sans l'accord écrit de ce propriétaire.

#### Eaux résiduaires industrielles :

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toutes natures ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Par ailleurs, si la nature des effluents n'est pas compatible avec la capacité du réseau ou de la station d'épuration, un prétraitement sera exigé ou leurs rejets sera interdits.

#### **Réseau électrique :**

Les réseaux électrifiés devront être enfouis.

#### **Alimentation en eau de mer :**

**En secteur Uxm**, la zone étant desservie par un réseau public de distribution et de rejet d'eau de mer, le pompage individuel d'eau de mer depuis les terrains de la zone ou le rejet industrielle depuis ceux-ci est interdit. Les professionnels propriétaires de terrains souhaitant utiliser de l'eau de mer doivent obtenir un branchement au réseau public d'eau de mer en se conformant au règlement de service de celui-ci annexé au règlement de lotissement de la zone conchylicole.

### **ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé

### **ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les nouvelles constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement de l'emprise publique,
- soit à distance minimale de 3 mètres de l'emprise publique,
- soit à l'alignement de fait après avis de la commission municipale d'urbanisme.

Des implantations différentes seront admises :

- pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les cas, les constructions et installations 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.

La forme de l'accès à un garage doit permettre une sécurité d'entrée et de sortie des véhicules. Le retrait minimal demandé est porté à 5 mètres devant l'ouverture d'un nouveau portail et garage donnant sur une voie publique ou privée.

#### **ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions à usage d'habitation, y compris les annexes, seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de façade la plus proche de la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celle-ci.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis à cette règle.

#### **ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Article non réglementé

## **ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé

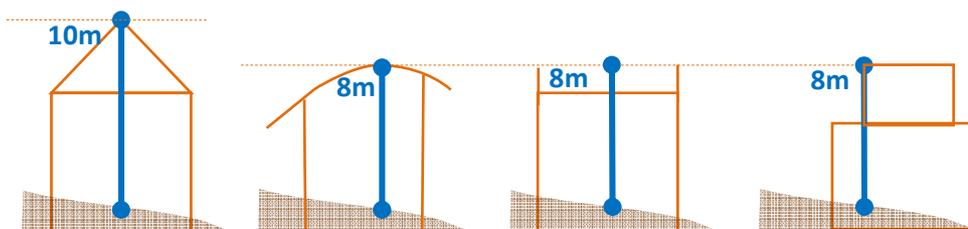
## **ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **a) Bâtiment d'habitation :**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes, ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage,.

Dans le cas d'une construction à toit plat ou rampant, la hauteur de la construction ne peut excéder 8 mètres en son point le plus haut, hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

Schémas explicatifs pour la mesure de la hauteur maximum des constructions :



Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction de plus de 0,50 mètre. Toutefois, des adaptations pourront être autorisées afin de permettre le raccordement au réseau existant d'assainissement de façon gravitaire.

### **b) Bâtiment technique:**

La hauteur maximale des constructions à usage professionnel (commerces, services, artisanat,...) ne doit pas excéder 12 mètres. Dans certains cas, une dérogation à cette règle pourra être faite par le service instructeur de la mairie.

Pour tous types de bâtiments a) et b), au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées,...), des ouvrages spécifiques exceptionnels en lien avec des activités (silos,...) ou des installations d'intérêt collectif.

## **ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

D'après l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions annexes telles que garage, clapiers, poulaillers, abris divers, etc., réalisées en tout ou partie avec des moyens de fortune sont interdites.

### ***a) Bâtiment d'habitation :***

L'aspect des constructions 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 constructions relevant d'une démarche de création architecturale de qualité pourront être autorisées après étude par la commission municipale d'urbanisme.

### ***Façade et pignon :***

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

La couleur blanche (sauf pour les bardages) ainsi que les couleurs vives sont proscrites pour les façades et pignons.

- ***Pour la restauration de bâtiments anciens traditionnels :***

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

La pierre de pays constituera le matériau dominant. La pierre éventuellement démontée devra être réutilisée en priorité pour les façades ou clôtures visibles de la rue. À défaut, sont préconisés le bois ou l'emploi de matériaux recouverts d'un enduit dont la teinte se rapprochera du ton des matériaux traditionnels utilisés dans la région (grès, schiste, calcaire dur (par exemple gris clair)).

- ***Pour les nouvelles constructions :***

Les couleurs des façades devront avoir une tonalité discrète et se rapprocher des tons des matériaux traditionnels utilisés dans la région : grès, schiste, calcaire dur (par exemple gris clair).

### ***Toiture :***

Dans le cas de toiture à pans, le bâtiment d'habitation devra être composé de 2 principaux versants, dont la pente sera comprise entre 40 et 50 degrés.

Dans le cas de toitures autres qu'à deux pans, il s'agit d'une démarche de création architecturale, l'autorisation sera donc soumise à l'étude de la commission d'urbanisme.

Le matériau utilisé pour la réalisation de la toiture devra avoir la couleur de l'ardoise. Les bacs acier et le shingle sont proscrits pour le volume principal de l'habitation.

Les lucarnes ne seront autorisées que lorsqu'elles sont conformes à l'usage traditionnel du pays. Elles devront en particulier être implantées dans la moitié inférieure de la pente du toit.

Les châssis de toit et les panneaux solaires ne devront pas émerger significativement du plan de la toiture.

### ***Adaptation au terrain :***

La construction devra être adaptée à l'assiette du terrain. En tout état de cause, il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 80cm mesurés entre tout point à la périphérie du bâtiment et le terrain naturel avant les travaux faisant l'objet de la demande.

### ***Formes et volumes :***

Les formes générales seront simples : la forme des habitations devra permettre leur bonne intégration avec les constructions environnantes.

Fenêtre dans les murs : elles seront de proportion nettement verticale ( $h > l$ ). Les vitrines et les bow-windows pourront être autorisés.

### ***Clôtures***

Les clôtures seront traitées avec soin et réalisées en harmonie avec le bâti et le paysage.

Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, en façade, d'une hauteur de plus de 50 cm,
- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, en limite séparative, d'une hauteur de plus de 50 cm sans l'autorisation écrite du propriétaire immédiat,
- Les murs non revêtus d'un enduit en harmonie avec la construction principale ou d'un parement en pierre ou imitation pierre,
- Les grillages non doublés d'une haie composée d'essences locales<sup>1</sup> en façade.

---

<sup>1</sup> À titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Frêne, le Chêne, le Charme, l'Orme, le Tilleul, l'Acacia, le Saule, le Noisetier, le Prunellier, le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), ...etc ; En espaces proches du rivage on privilégiera le Ligustrum vulgare (troène commun), l'Eleagnus ebngei, Ulex europaeus (ajonc commun), Rosa spinosissima (rosier pimprenelle), Tamaris gallica (tamaris de France), Fuschia sp..

- Les haies composées intégralement de résineux en limite d'emprise publique.

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs en pierres, seront conservés, y compris en limite séparative entre deux propriétés, en particulier ceux protégés en vertu de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme.

Toutefois, dans le cas de suppression, pour cause de cas de force majeure, par exemple pour aménager un passage de largeur suffisante notamment pour les engins de lutte contre l'incendie, d'une haie séparative qui assurait un masque de visibilité entre propriétés voisines, une clôture assurant un masque de visibilité équivalent devra être mise en place par le propriétaire de la haie, par exemple :

- Grillage végétalisé avec plusieurs essences locales dont au moins 50% à feuillage persistant,
- Mur en pierre ou avec revêtement d'un enduit en harmonie avec la construction principale ou d'un parement en pierre ou imitation pierre.

#### b) Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes présenteront une simplicité de forme, un volume et un aspect en harmonie avec les constructions voisines. Une pente unique pourra être admise comprise entre 30 et 45°.

Les clôtures sont soumises aux règles précisées dans le paragraphe ci-dessus.

#### c) Bâtiments techniques

Les bâtiments techniques seront de formes et de volume simples : aspect, matériaux et couleurs en harmonie avec les constructions voisines. Ils devront aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage. La couleur blanche et les couleurs vives ne devront pas constituer la couleur dominante des façades et pignons.

Les clôtures sont soumises aux règles précisées dans le paragraphe ci-dessus.

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

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

Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement

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

Les haies, les talus et murets existants 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.123-1-5<sup>7</sup>,
- situés en bordure de voie.

Les constructions et installations autorisées seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage. Les plantations seront réalisées au moyen d'arbres et d'arbustes d'essences locales<sup>2</sup>.

Aux écrans linéaires, on préférera les plantations d'arbres et arbustes en bouquets, ou en haies touffues raccordées si possible à des haies existantes.

Des rideaux d'arbres ou des haies devront également masquer les bâtiments techniques et les stockages extérieurs.

Dans le cas de suppression d'une haie séparative qui assurait un masque de visibilité entre propriétés voisines, une clôture assurant un masque de visibilité équivalent devra être mise en place par le propriétaire de la haie, par exemple clôture végétalisée composées d'essences locales dont au moins 50% à feuillage persistant.

### **ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article non réglementé

### **ARTICLE U 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé

---

<sup>2</sup> À titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Frêne, le Chêne, le Charme, l'Orme, le Tilleul, l'Acacia, le Saule, le Noisetier, le Prunellier, le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), ...etc ; En espaces proches du rivage on privilégiera le Ligustrum vulgare (troène commun), l'Eleagnus ebengei, Ulex europaeus (ajonc commun), Rosa spinosissima, (rosier pimprenelle), Tamaris gallica (tamaris de France), Fuschia sp..

**ARTICLE U 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les réseaux de technologies d'information et de communication devront être enterrés.

## ZONE 1 AU

En vertu de l'article R.123-6 du Code de l'urbanisme, les zones à urbaniser concernent les secteurs à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement 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 prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

On distingue 3 secteurs :

**La zone 1AU** regroupe les secteurs d'urbanisation à court terme vouée à l'habitat.

**La zone 1AUe** regroupe les secteurs d'urbanisation à court terme voués aux équipements.

**La zone 1AUx** est un secteur d'urbanisation à court terme destiné à l'accueil d'activités économiques.

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

**En toutes zones et secteurs sont interdits :**

- Excepté en zone 1AUx, les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la fonction d'habitation, ainsi qu'avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols sauf ceux visés à l'article 1AU 2,
- Tous types de dépôts (ferraille, déchets, matériaux de démolition, et autres assimilables),
- Les campings-caravanings, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs.

**En secteur 1AUe, est interdite :**

- Toute construction qui ne serait pas liée à un équipement d'intérêt collectif.

**En secteur 1AUx, est interdite :**

- Toute construction qui ne serait pas liée à l'exercice d'une activité économique.

**De plus dans les espaces humides, sur la carte des éléments naturels du règlement écrit sont interdits :**

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

**De plus, dans les zones de remontée de nappe, reportées sur la carte des risques du règlement graphique sont interdits :**

- Pour les secteurs entre 0 et 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols :
  - o Interdiction des sous-sols,
  - o Interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC),
  - o Interdiction d'infiltrer l'eau pluviale dans le sol.
- Pour les secteurs de 1 m à 2,5 m : risque d'inondation des sous-sols :
  - o Interdiction des sous-sols,
  - o Interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

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

**En tous secteurs, sont autorisées sous conditions :**

- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.
- Les installations et travaux permettant l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites et paysages, ainsi que d'être compatibles avec la tranquillité et la sécurité du voisinage.

**Les secteurs 1AU** voués à l'habitat doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et respecter une densité minimale de l'ordre de 15 logements par hectare ; sauf dans les périmètres de 500m et 300m autour de l'église du centre bourg et les églises de Montcarville et Linverville où une densité de l'ordre de 20 lgts/ha doit être respectée.

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

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales :

- être compatibles avec le schéma d'organisation de la zone défini dans les orientations d'aménagement et de programmation. Le tracé des voies et l'emplacement des accès figurant aux orientations sont indicatifs, et devront être respectés dans l'esprit.
- si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette sécurité doit être appréciée par l'autorité compétente en matière de voirie.
- si les caractéristiques des voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et être en liaison avec les cheminements piétonniers existants.

### **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.

Tout projet pourra être refusé en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement de réseau.

### Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nécessitant un assainissement.

### Assainissement des 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. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Notamment, l'écoulement des eaux pluviales sur un terrain situés en aval et appartenant à un autre propriétaire ne peut être fait sans l'accord écrit de ce propriétaire.

### Eaux résiduaires industrielles :

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toutes natures ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Par ailleurs, si la nature des effluents n'est pas compatible avec la capacité du réseau ou de la station d'épuration, un prétraitement sera exigé ou leurs rejets sera interdits.

## **ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non règlementé

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

À défaut, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans tous les cas, les constructions et installations 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.

La forme de l'accès doit permettre une sécurité d'entrée et de sortie des véhicules. Le retrait minimal demandé est porté à 5 mètres devant l'ouverture de portails donnant sur une voie publique ou privée.

**En secteur 1AUx**, les nouvelles constructions seront implantées à une distance minimale de 10 mètres des routes départementales 268 et 344.

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

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

À défaut, les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de façade la plus proche de la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Dans tous les cas, les constructions et installations 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 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé

### **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé

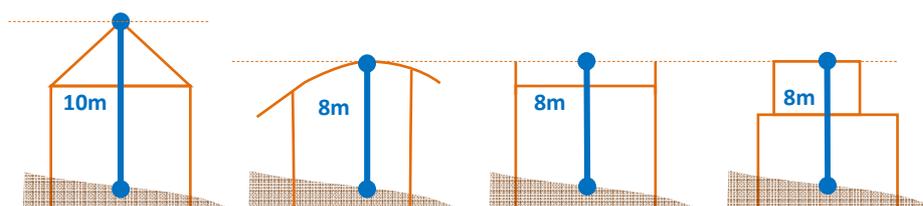
## **ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **a) Bâtiment d'habitation :**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes, ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.

Dans le cas d'une construction à toit plat ou rampant, la hauteur de la construction ne peut excéder 8 mètres en son point le plus haut, hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

Schémas explicatifs pour la mesure de la hauteur maximum des constructions :



Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction de plus de 0,60 mètre. Toutefois, des adaptations pourront être autorisées afin de permettre le raccordement au réseau existant d'assainissement de façon gravitaire.

### **b) Bâtiment technique :**

La hauteur maximale des constructions à usage professionnel ne doit pas excéder 12 mètres. Dans certains cas, une dérogation à cette règle pourra être faite par le service instructeur de la mairie.

Pour tous types de bâtiments a) et b), au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées,...), des ouvrages spécifiques exceptionnels en lien avec des activités ou des installations d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

D'après l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le respect de l'article R.111-21, des adaptations aux règles édictées dans le présent article pourront être autorisées dans le cas de constructions requérant toute forme d'énergie renouvelable ou utilisant des matériaux renouvelables, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et d'absence de gêne pour le voisinage.

Les constructions annexes telles que garage, clapiers, poulaillers, abris divers...réalisées en tout ou partie avec des moyens de fortune sont interdites.

a) Bâtiment d'habitation :

L'aspect des constructions, y compris leurs annexes, 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.

**Façade et pignon :**

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

La couleur blanche (sauf pour les bardages), ainsi que les couleurs vives sont proscrites pour les façades et pignons.

Les couleurs des façades devront avoir une tonalité discrète et se rapprocher des tons des matériaux traditionnels utilisés dans la région : grès, schiste, calcaire dur (par exemple gris clair).

**Toiture :**

Dans le cas de toiture à pans, le bâtiment d'habitation devra être composé de 2 principaux versants, dont la pente sera comprise entre 40 et 50 degrés.

Le matériau utilisé pour la réalisation de la toiture devra avoir la couleur de l'ardoise. Les bacs acier et le shingle sont proscrits pour le volume principal de l'habitation.

Les lucarnes ne seront autorisées que lorsqu'elles sont conformes à l'usage traditionnel du pays. Elles devront en particulier être implantées dans la moitié inférieure de la pente du toit.

Les châssis de toit et les panneaux solaires ne devront pas émerger significativement du plan de la toiture.

**Clôture :**

Les clôtures seront traitées avec soin et réalisées en harmonie avec le bâti et le paysage.

Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, en façade, d'une hauteur de plus de 50 cm,
- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, en limite séparative, d'une hauteur de plus de 50 cm sans l'autorisation écrite du propriétaire immédiat,

- Les murs non revêtus d'un enduit en harmonie avec la construction principale ou d'un parement en pierre ou imitation pierre,
- Les grillages non doublés d'une haie composée d'essences locales<sup>3</sup> en façade.
- Les haies composées intégralement de résineux en limite d'emprise publique.

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs en pierres, seront conservés, en particulier ceux protégés en vertu de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme.

Toutefois, dans le cas de suppression, pour cause de cas de force majeure, par exemple pour ménager un passage de largeur suffisante notamment pour les engins de lutte contre l'incendie, d'une haie séparative qui assurait un masque de visibilité entre propriétés voisines, une clôture assurant un masque de visibilité équivalent devra être mise en place par le propriétaire de la haie, par exemple :

- Grillage végétalisé avec plusieurs essences locales dont au moins 50% à feuillage persistant,
- Mur en pierre ou avec revêtement d'un enduit en harmonie avec la construction principale ou d'un parement en pierre ou imitation pierre.

#### **b) Bâtiment technique :**

Ils seront de forme et de volume simples : aspect, matériaux et couleurs en harmonie avec les constructions voisines. Ils devront aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage. La couleur blanche et les couleurs vives ne devront pas constituer la couleur dominante des façades et pignons.

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 conformément aux normes existantes.

Les matériaux de toiture brillants ou de couleurs vives sont interdits. La taule y est interdite. La couleur devra être proche des teintes rurales traditionnelles et s'intégrer dans le paysage.

#### **Clôture :**

Les clôtures seront traitées avec soin et réalisées en harmonie avec le bâti et le paysage.

Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, en façade, d'une hauteur de plus de 50 cm,

---

<sup>3</sup> À titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Frêne, le Chêne, le Charme, l'Orme, le Noisetier, le Prunellier, le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), ...etc ; En espaces proches du rivage on privilégiera le Ligustrum vulgare (troène commun), l'Eleagnus ebengei, Ulex europaeus (ajonc commun), Rosa spinosissima, (rosier pimprenelle), Tamaris gallica (tamaris de France), Fuschia sp.

- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, en limite séparative, d'une hauteur de plus de 50 cm sans l'autorisation écrite du propriétaire immédiat,
- Les murs non revêtus d'un enduit en harmonie avec la construction principale ou d'un parement en pierre ou imitation pierre.
- Les haies composées intégralement de résineux en limite d'emprise publique.

### **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 affectées à la circulation.

Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement

La perméabilité des espaces de stationnement est encouragée, elle facilite l'écoulement des eaux pluviales.

Les espaces de stationnement regroupant 5 places contigües ou plus devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Tout bâtiment destiné à l'activité professionnelle et tout bâtiment recevant du public (commerces, équipements publics, etc.), quel que soit sa surface de plancher, devra a minima prévoir un espace de stationnement vélo extérieur, adapté aux usages et capacités d'accueil dudit bâtiment.

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

Les haies, les talus et murets existants 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.123-1-5<sup>o</sup>,
- situés en bordure de voie, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives.

Les constructions et installations autorisées seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage. Les plantations seront réalisées au moyen d'arbres et d'arbustes d'essences locales<sup>4</sup>.

Aux écrans linéaires, on préférera les plantations d'arbres et arbustes en bouquets, ou en haies touffues raccordées si possible à des haies existantes.

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

#### **ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article non réglementé

#### **ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé

#### **ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les réseaux de technologies d'information et de communication devront être enterrés

---

<sup>4</sup> À titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Frêne, le Chêne, le Charme, l'Orme, le Noisetier, le Prunellier, le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), ...etc ; En espaces proches du rivage on privilégiera le Ligustrum vulgare (troène commun), l'Eleagnus ebengei, Ulex europaeus (ajonc commun), Rosa spinosissima, (rosier pimprenelle), Tamaris gallica (tamaris de France), Fuschia sp

**ZONE A**

En vertu de l'article R.123-7 du Code de l'urbanisme, les zones agricoles recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

**ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES****Sont interdites :**

- Les constructions et installations autres que celles définies à l'article A-2,
- Les éoliennes de plus de 12 mètres,
- Les usines de biogaz,
- Les terrains de campings, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs non liés à l'activité agricole,
- Les abris de fortune,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, y compris dans d'anciennes carrières

**De plus, dans les zones de remontée de nappe, reportées sur la carte des risques du règlement graphique sont interdits :**

- Pour les secteurs entre 0 et 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols :
  - o Interdiction des sous-sols,
  - o Interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC),
  - o Interdiction d'infiltrer l'eau pluviale dans le sol.
- Pour les secteurs de 1 m à 2,5 m : risque d'inondation des sous-sols :
  - o Interdiction des sous-sols,
  - o Interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

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

**Les constructions et installations sont admises sous réserve qu'elles soient nécessaires :**

- aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles<sup>5</sup>,
- aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En application de l'article L.146-4, lorsque le bâtiment agricole à construire est compatible avec la proximité de l'habitat, celui-ci devra être édifié en continuité de l'agglomération ou des villages existants.

Les constructions agricoles incompatibles avec la proximité de l'habitat (bâtiments d'élevage...) peuvent être réalisées en discontinuité des villages et agglomérations existantes (dérogation au principe de continuité précité, sous réserve d'un accord préalable du Préfet après avis de la Commission Départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites).

Sont également autorisés :

- les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone, ou pour la restauration et la création de talus plantés, ainsi que des murs séparant les parcelles,
- Les abris d'animaux non liés à l'activité professionnelle sous réserve d'une bonne intégration paysagère ainsi que sans risque pour la salubrité et la sécurité publique,
- 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 installations et travaux permettant l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites et paysages, ainsi que d'être compatibles avec la tranquillité et la sécurité du voisinage.

**De plus, en zone situées sous le niveau marin de période de retour centennial reportées sur la carte des risques du règlement graphique**, 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 sécurité publique.

- « Zones basses + 1m » (zones identifiées en vert) : toutes les constructions et aménagements sont autorisées. Une simple fiche type de recommandations est jointe aux autorisations délivrées dans cette zone pour information.

---

<sup>5</sup> 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.

- « Zones basses » (identifiées en bleu) : dans les espaces significativement urbanisés (villages, agglomérations), les constructions nouvelles pourront être autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.

Dans les espaces peu ou pas urbanisés (projet gagnant un espace naturel, situé dans un lieu-dit, un hameau), les constructions nouvelles sont interdites. L'évolution de l'existant est autorisée à condition que les constructions disposent d'un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.

- « Zones basses – 1m » (zones identifiées en bleu marine) : dans tous les secteurs les constructions nouvelles sont interdites. Dans les espaces urbanisés, les extensions de l'existant sont autorisées à condition que soit prévu un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.

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

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- si les caractéristiques des voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours).

### **ARTICLE 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.

Tout projet pourra être refusé en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement de réseau.

#### Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction nécessitant un assainissement.

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 et stipulées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

#### Gestion des eaux pluviales :

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

- dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et avec l'autorisation de la commune,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales. Ce dispositif devra être décrit dans la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux. Les eaux pluviales ne peuvent être écoulées vers une propriété voisine sans l'accord du propriétaire concerné. Cet accord devra être joint à la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux.

#### Réseau électrique :

Les réseaux électrifiés devront être enfouis.

### **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé

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

Les nouvelles constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres par rapport à l'emprise des voies pour les bâtiments d'activités
- 5 mètres par rapport à l'emprise des voies pour les habitations et leurs annexes.

Des implantations différentes seront admises :

- pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les cas, les constructions et installations 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**

### *a) Bâtiment d'habitation :*

Les constructions à usage d'habitation, y compris les annexes, seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de façade la plus proche de la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celle-ci.

### *b) Bâtiment technique :*

Les constructions à usage professionnel seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus proche de la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Lorsque deux terrains contigus sont à des niveaux différents, la hauteur prise en compte s'entendra comme la différence de niveau entre l'égout du toit et le niveau du terrain le plus élevé.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis à cette règle.

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

Article non réglementé

## **ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé

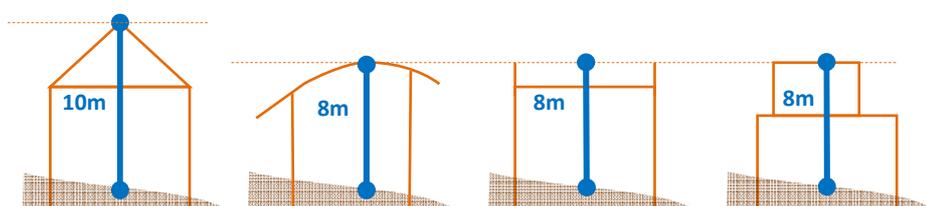
## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **a) Bâtiment d'habitation :**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes, ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.

Dans le cas d'une construction à toit plat ou rampant, la hauteur de la construction ne peut excéder 8 mètres en son point le plus haut, hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

Schémas explicatifs pour la mesure de la hauteur maximum des constructions :



### **b) Bâtiment technique :**

La hauteur maximale des constructions à usage professionnel ne doit pas excéder 12 mètres. Dans certains cas, une dérogation à cette règle pourra être faite par le service instructeur de la mairie.

Pour tous types de bâtiments a) et b), au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées,...), des ouvrages spécifiques exceptionnels en lien avec l'activité (silos,...) ou installations d'intérêt collectif.

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

D'après l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le respect de l'article R.111-21, des adaptations aux règles édictées dans le présent article pourront être autorisées dans le cas de constructions requérant toute

forme d'énergie renouvelable ou utilisant des matériaux renouvelables, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et d'absence de gêne pour le voisinage.

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

a) **Bâtiment d'habitation** :

L'aspect des constructions, y compris leurs annexes, 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.

**Façade et pignon :**

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

La couleur blanche ainsi que les couleurs vives sont proscrites pour les façades et pignons.

- **Pour la restauration de bâtiments anciens traditionnels :**

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

La pierre de pays constituera le matériau dominant. La pierre éventuellement démontée devra être réutilisée en priorité pour les façades ou clôtures visibles de la rue. À défaut, le bois ou l'emploi de matériaux recouverts d'un enduit dont la teinte se rapprochera du ton des matériaux traditionnels utilisés dans la région (grès, schiste, calcaire dur (par exemple gris clair) sont préconisés.

- **Pour les nouvelles constructions :**

Les couleurs des façades devront avoir une tonalité discrète et se rapprocher des tons des matériaux traditionnels utilisés dans la région : grès, schiste, calcaire dur (par exemple gris clair).

**Toiture :**

Dans le cas de toiture à pans, le bâtiment d'habitation devra être composé de 2 principaux versants, dont la pente sera comprise entre 40 et 50 degrés.

Dans le cas de toitures autres qu'à deux pans, il s'agit d'une démarche de création architecturale ; L'autorisation sera soumise à l'avis de la commission urbanisme.

Le matériau utilisé pour la réalisation de la toiture devra avoir la couleur de l'ardoise. Les bacs acier et le shingle sont proscrits pour le volume principal de l'habitation.

Les lucarnes ne seront autorisées que lorsqu'elles sont conformes à l'usage traditionnel du pays. Elles devront en particulier être implantées dans la moitié inférieure de la pente du toit.

Les châssis de toit et les panneaux solaires ne devront pas émerger significativement du plan de la toiture.

### **Clôture :**

Les clôtures seront traitées avec soin et réalisées en harmonie avec le bâti et le paysage.

Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, en façade, d'une hauteur de plus de 50 cm,
- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, en limite séparative, d'une hauteur de plus de 50 cm sans l'autorisation écrite du propriétaire immédiat,
- Les murs non revêtus d'un enduit en harmonie avec la construction principale ou d'un parement en pierre ou imitation pierre,
- Les grillages non doublés d'une haie composée d'essences locales<sup>6</sup> en façade,
- Les haies composées intégralement de résineux en limite d'emprise publique.

Les talus, haies d'essences locales, murets et chemins seront conservés, en particulier ceux protégés en vertu de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme.

### **b) Annexes**

Ils présenteront une simplicité de forme, un volume et un aspect en harmonie avec les constructions voisines. Une pente unique pourra être admise comprise entre 30 et 45°.

### **c) Bâtiment technique :**

Ils seront de formes et de volume simples : aspect, matériaux et couleurs en harmonie avec les constructions voisines. Ils devront aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage. La couleur blanche et les couleurs vives ne devront pas constituer la couleur dominante des façades et pignons.

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 conformément aux normes existantes.

Les clôtures sont soumises aux règles précisées dans le paragraphe concerné ci-dessus.

---

<sup>6</sup> À titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Frêne, le Chêne, le Charme, l'Orme, le Tilleul, l'Acacia, le Saule, le Noisetier, le Prunellier, le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), ...etc ; En espaces proches du rivage on privilégiera le Ligustrum vulgare (troëne commun), l'Eleagnus ebegei, Ulex europaeus (ajonc commun), Rosa spinosissima, (rosier pimprenelle), Tamaris gallica (tamaris de France), Fuschia sp..

## **ARTICLE A 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 affectées à la circulation.

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

Les haies, les talus et murets existants 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.123-1-5-7.

Les talus en bord des voies de circulation doivent être maintenus. Des accès supplémentaires aux parcelles exploitées peuvent cependant être autorisés au propriétaire de la parcelle concernée par la commune.

Les constructions et installations autorisées seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage. Les plantations seront réalisées au moyen d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

Les chemins ruraux ont également été inventoriés, ils sont reportés sur la carte des prescriptions du règlement graphique. Ces chemins sont la propriété de l'Etat représenté par la commune et ne peuvent être aliénés qu'avec l'accord de la commune.

Aux écrans linéaires, on préférera les plantations d'arbres et arbustes en bouquets, ou en haies touffues raccordées si possible à des haies existantes.

Des rideaux d'arbres ou des haies devront également masquer les bâtiments techniques et les stockages extérieurs.

## **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article non réglementé

**ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé

**ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les réseaux de technologies d'information et de communication devront être enterrés.

**ZONE N**

En vertu de l'article R.123-8, les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestières les secteurs de la commune, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

**Le secteur N** correspond aux espaces présentant un caractère naturel et comprend le bâti diffus présent sur le territoire. Ce secteur a vocation à maintenir son caractère naturel.

**Le secteur Nr** correspond aux espaces qui ont été identifiés comme remarquables au sens de l'article L.146-6 de la loi littoral, où seuls sont autorisés les aménagements légers.

Le **sous-secteur Nrc** se situe au sein de la zone Nr et correspond au secteur des cabines de plage de Gouville-sur-Mer.

**Les secteurs Nh**, sont de taille et de capacité d'accueil limitée et correspondent aux hameaux structurés.

**Les secteur Nt** correspondent aux espaces occupés par des structures liées au tourisme et aux loisirs.

**Le secteur Ns** correspond à l'emprise spatiale de la station d'épuration.

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

**En toutes zones et secteurs sont interdits :**

- les constructions et installations autres que celles définies à l'article N-2,
- les éoliennes de plus de 12 mètres,
- les usines de biogaz,
- les terrains aménagés pour le camping, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les habitations légères de loisirs groupées ou isolées en dehors de la zone Nt.
- les abris de fortune,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, y compris dans d'anciennes carrières.

**De plus, dans le sous-secteur Nrc sont interdites** les adjonctions de type garage, abris, véranda, etc...

**De plus, dans la zone inondable reportée sur la carte des risques du règlement graphique, sont interdits:**

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

**De plus, dans les zones de remontée de nappe, reportées sur la carte des risques du règlement graphique sont interdits :**

- Pour les secteurs entre 0 et 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols :
  - o Interdiction des sous-sols,
  - o Interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC),
  - o Interdiction d'infiltrer l'eau pluviale dans le sol.
- Pour les secteurs de 1 m à 2,5 m : risque d'inondation des sous-sols :
  - o Interdiction des sous-sols,
  - o Interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

**De plus, en zone situées sous le niveau marin de période de retour centennal d'après la carte des zones sous le niveau marin reportée sur la carte des prescriptions du règlement graphique, sont interdits :**

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

**De plus, dans la bande des 100m reportée sur le plan de zonage du règlement graphique, sont interdites,** les constructions ou installations hormis celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

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

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone, ou pour la

restauration et la création de talus plantés, ainsi que des murs séparant les parcelles

**En secteurs N et Nh, sous réserve qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, sont seules autorisées les opérations suivantes :**

- le « changement de destination », la restauration des constructions existantes, sous réserve d'en conserver le caractère architectural et patrimonial
- l'extension mesurée (30% au maximum de la surface au sol) des constructions existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des sites et des paysages,
- La réalisation d'annexe sous réserve qu'elles soient accolées,
- La reconstruction des bâtiments existants après sinistre nonobstant les autres dispositions du présent règlement.

**En secteur Ns, sont seules autorisées,** la construction et l'extension de bâtiments publics et d'intérêt collectif sous réserve d'être en lien avec la station d'épuration.

**En secteur Nt, sont seules autorisées,** la construction et l'extension de bâtiments publics, de sanitaires, d'accueil, ou d'abris, ainsi que toute installation permanente ou temporaire, sous réserve d'être en lien avec la destination de loisirs, de tourisme ou d'intérêt collectif de la zone et d'une bonne intégration paysagère.

**En secteur Nr, conformément à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme, sont seuls autorisés, après enquête publique,** les aménagements légers dans les conditions prévues par l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme. Les aménagements mentionnés dans cet article doivent être conçus de manière à permettre un retour au site naturel.

**De plus, dans le sous-secteur Nrc** est seule autorisée l'implantation de cabines de plage. Ces cabines doivent correspondre au type agréé dont les plans sont déposés en mairie de Gouville. L'usage est exclusivement réservé à l'entrepôt des articles de plage et du petit ameublement permettant une collation.

**De plus, dans la zone inondable reportée sur la carte des risques du règlement graphique sont seuls autorisées,** la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des bâtiments ou installation existantes sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil des habitants exposés au risque lié aux inondations.

**De plus, en zone situées sous le niveau marin de période de retour centennal reportées sur la carte des risques du règlement graphique,** 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 sécurité publique.

- « Zones basses + 1m » (zones identifiées en vert) : toutes les constructions et aménagements sont autorisées. Une simple fiche type de recommandations est jointe aux autorisations délivrées dans cette zone pour information.
- « Zones basses » (identifiées en bleu) : dans les espaces significativement urbanisés (villages, agglomérations), les constructions nouvelles pourront être autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé. Dans les espaces peu ou pas urbanisés (projet gagnant un espace naturel, situé dans un lieu-dit, un hameau), les constructions nouvelles sont interdites. L'évolution de l'existant est autorisée à condition que les constructions disposent d'un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.
- « Zones basses – 1m » (zones identifiées en bleu marine) : dans tous les secteurs les constructions nouvelles sont interdites. Dans les espaces urbanisés, les extensions de l'existant sont autorisées à condition que soit prévu un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.

### **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 celles des personnes utilisant ces accès.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

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

#### Alimentation en eau potable :

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

#### Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de produire des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées dans le schéma directeur d'assainissement, et stipulées par le S.P.A.N.C (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

#### Assainissement des eaux pluviales :

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

- dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et avec l'autorisation de la commune,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales. Ce dispositif devra être décrit dans la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux. Les eaux pluviales ne peuvent être écoulées vers une propriété voisine sans l'accord du propriétaire concerné. Cet accord devra être joint à la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux.

#### Réseau électrique :

Les réseaux électrifiés devront être enfouis.

### **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé

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

Les nouvelles constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement de l'emprise publique,
- Soit à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise publique.

Des implantations différentes seront admises :

- pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les cas, les constructions et installations 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.

La forme de l'accès à un garage doit permettre une sécurité d'entrée et de sortie des véhicules. Le retrait minimal demandé est porté à 5 mètres devant l'ouverture de nouveaux portails donnant sur une voie publique ou privée.

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

### *a) Bâtiment d'habitation :*

Les constructions à usage d'habitation et d'annexes seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de façade la plus proche de la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celle-ci.

### *b) Bâtiment technique :*

Les constructions à usage professionnel seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus proche de la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Lorsque deux terrains contigus sont à des niveaux différents, la hauteur prise en compte s'entendra comme la différence de niveau entre l'égout du toit et le niveau du terrain le plus élevé.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis à cette règle.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Hors zone Nt, l'emprise des annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> devra se situer dans un rayon maximal de 25 mètres de l'habitation principale.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

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

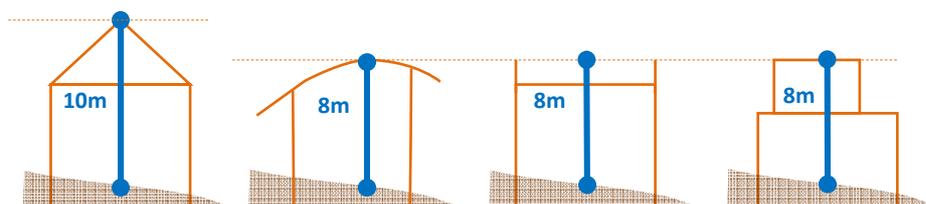
Dans le **sous-secteur Nrc**, la cabine de plage doit être d'une emprise de 7,5 m<sup>2</sup> au sol et respecter un dimensionnement de 3 m sur 2,5 m.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **a) Bâtiment d'habitation :**

La hauteur maximale, des constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes, ne doit pas excéder 10 mètres au faîtiage.

Dans le cas d'une construction à toit plat ou rampant, la hauteur de la construction ne peut excéder 8 mètres en son point le plus haut, hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.



Schémas explicatifs pour la mesure de la hauteur maximum des constructions :

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction de plus de 0,60 mètre. Toutefois, des adaptations pourront être autorisées afin de permettre le raccordement au réseau existant d'assainissement de façon gravitaire.

### **b) Bâtiment technique :**

La hauteur maximale des constructions à usage professionnel ne doit pas excéder 12 mètres. Dans certains cas, une dérogation à cette règle pourra être faite par le service instructeur de la mairie.

Pour tous types de bâtiments (a) et b)), au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées,...), des ouvrages spécifiques exceptionnels en lien avec des activités (silos,...) ou des installations d'intérêt collectif.

### **c) Cabine de plage (secteur Nrc) :**

La hauteur des cabines doit être égale à 2,80 m au faîtiage et respecter une dimension de 2,04 m entre le sol et l'égout du toit.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

D'après l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, réalisées en tout ou partie avec des moyens de fortune, sont interdits.

### **a) Bâtiment d'habitation :**

L'aspect des constructions 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 constructions relevant d'une démarche de création architecturale de qualité pourront être autorisées après étude par la commission municipale d'urbanisme.

### ***Façade et pignon :***

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

La couleur blanche ainsi que les couleurs vives sont proscrites pour les façades et pignons.

- **Pour la restauration de bâtiments anciens traditionnels :**

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

La pierre de pays constituera le matériau dominant. La pierre éventuellement démontée devra être réutilisée en priorité pour les façades ou clôtures visibles de la rue. À défaut, le bois ou l'emploi de matériaux recouverts d'un enduit dont la teinte se rapprochera du ton des matériaux traditionnels utilisés dans la région (grès, schiste, calcaire dur : par exemple gris clair) sont préconisés.

- **Pour les nouvelles constructions :**

Les couleurs des façades devront avoir une tonalité discrète et se rapprocher des tons des matériaux traditionnels utilisés dans la région : grès, schiste, calcaire dur (par exemple gris clair).

### ***Toiture :***

Dans le cas de toiture à pans, le bâtiment d'habitation devra être composé de 2 principaux versants, dont la pente sera comprise entre 40 et 50 degrés.

Dans le cas de toitures autres qu'à deux pans, il s'agit d'une démarche de création architecturale ; L'autorisation sera soumise à l'avis de la commission urbanisme.

Le matériau utilisé pour la réalisation de la toiture devra avoir la couleur de l'ardoise. Les bacs acier et le shingle sont proscrits pour le volume principal de l'habitation.

Les lucarnes ne seront autorisées que lorsqu'elles sont conformes à l'usage traditionnel du pays. Elles devront en particulier être implantées dans la moitié inférieure de la pente du toit.

Les châssis de toit et les panneaux solaires ne devront pas émerger du plan de la toiture.

### **Clôtures**

Les clôtures seront traitées avec soin et réalisées en harmonie avec le bâti et le paysage.

Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, en façade, d'une hauteur de plus de 50 cm,
- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, en limite séparative, d'une hauteur de plus de 50 cm sans l'autorisation écrite du propriétaire immédiat,
- Les murs non revêtus d'un enduit en harmonie avec la construction principale ou d'un parement en pierre ou imitation pierre,
- Les grillages non doublés d'une haie composée d'essences locales<sup>7</sup> en façade,
- Les haies composées intégralement de résineux en limite d'emprise publique.

Les talus, haies d'essences locales, murets et chemins seront conservées, en particulier ceux protégés en vertu de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme.

### **b) Annexes**

Ils présenteront une simplicité de forme, un volume et un aspect en harmonie avec les constructions voisines. Une pente unique pourra être admise comprise entre 30 et 45°.

### **c) Bâtiments techniques**

Ils seront de formes et de volume simples : aspect, matériaux et couleurs en harmonie avec les constructions voisines. Ils devront aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage. La couleur blanche et les couleurs vives ne devront pas constituer la couleur dominante des façades et pignons.

---

<sup>7</sup> À titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Frêne, le Chêne, le Charme, l'Orme, le Tilleul, l'Acacia, le Saule, le Noisetier, le Prunellier, le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), ...etc ; En espaces proches du rivage on privilégiera le Ligustrum vulgare (troène commun), l'Eleagnus ebengei, Ulex europaeus (ajonc commun), Rosa spinosissima, (rosier pimprenelle), Tamaris gallica (tamaris de France), Fuschia sp..

Les clôtures pour les bâtiments annexes et les bâtiments techniques doivent respecter les règles prescrites ci-dessus

d) Cabines de plage (secteur Nrc)

Les murs des cabines doivent être réalisés en bois ou imitation bois. Aucun matériau à base de ciment ne doit être utilisé. L'extérieur des murs est peint en blanc.

Le toit de la cabine doit être réalisé en matériaux pouvant être peints. Le toit est peint de couleur vive, par exemple en bleu, vert, rouge, orange, ou blanc, ...etc. Le gris et le noir sont exclus.

On éliminera les toits en composite comportant de l'amiante et tout matériau faisant l'objet d'une interdiction en vertu des règlements en vigueur. Les matériaux bitumés sont exclus ainsi que la tôle plastique traditionnelle. Cependant, certaines tôles plastiques imitant la tuile répondent aux contraintes d'aspect indiquées ci-dessus, notamment celles couleur rouge peuvent être utilisées mais leur utilisation sera possible sous réserve d'un accord préalable de la municipalité.

Les clôtures sont interdites.

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

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

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

Les haies, les talus et murets existants 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.123-1-5<sup>7</sup>,
- situés en bordure de voie, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives.

Les constructions et installations autorisées seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage. Les plantations seront réalisées au moyen d'arbres et d'arbustes d'essences locales<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> À titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Frêne, le Chêne, le Charme, l'Orme, le Tilleul, l'Acacia, le Saule, le Noisetier, le Prunellier, le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), ...etc ; En espaces proches du rivage on privilégiera le Ligustrum vulgare (troène commun), l'Eleagnus ebngei, Ulex europaeus (ajonc commun), Rosa spinosissima, (rosier pimprenelle), Tamaris gallica (tamaris de France), Fuschia sp..

Aux écrans linéaires, on préférera les plantations d'arbres et arbustes en bouquets, ou en haies touffues raccordées si possible à des haies existantes.

Des rideaux d'arbres ou des haies devront également masquer les bâtiments techniques et les stockages extérieurs.

Dans le cas de suppression d'une haie séparative qui assurait un masque de visibilité entre propriétés voisines, une clôture assurant un masque de visibilité équivalent devra être mise en place par le propriétaire de la haie, par exemple clôture végétalisée avec plusieurs essences.

#### **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article non réglementé

#### **ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé

#### **ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les réseaux de technologies d'information et de communication devront être enterrés.

## **ANNEXES : 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 Gouville-sur-Mer.

## 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,
- **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 des lois relatives aux projets d'urbanisation et leurs décrets d'application** telles que la « Loi sur l'eau », la « Loi Paysage », la « Loi Barnier », etc.
- **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.442-9 du Code de l'Urbanisme.

**Par ailleurs, conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, certains articles réglementaires demeurent applicables sur le territoire communal, nonobstant les dispositions du présent règlement du PLU, et notamment :**

- **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 – 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.

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.111-4 du Code de l'Urbanisme stipule que : « 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.».

#### 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les éléments paysagers à protéger (art. L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme), ainsi que les emplacements réservés visés à l'article L.123-1-5-8°

Il comprend 4 types de zones :

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

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.

Au sein de cette zone U, le PLU spécifie 7 types de zones urbaines :

**La zone Ua** est un secteur urbain à caractère central, à dominante d'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des activités artisanales, des équipements publics, compatibles avec un environnement dense.

**La zone Ub** regroupe des secteurs urbains mixtes de densité moyenne, à dominante d'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des activités artisanales, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain. Quatre secteurs sont identifiés : à proximité du centre bourg, au village de Montcarville, au village de Linverville et au village de La Plage.

**La zone Uc**, regroupe des secteurs urbains de faible densité et d'urbanisation modérée à dominante d'habitat.

**La zone Ue**, regroupe des secteurs où sont implantés des équipements sportifs, scolaires, ... et bénéficient d'une situation privilégiée compte tenu des dessertes et de la proximité du centre-bourg.

**La zone Uz**, est un secteur urbain à vocation commerciale.

**La zone Ux**, est un sous-secteur d'activité à vocation commerciale et artisanale

**La zone Uxm**, zone réservée à l'accueil d'activités telles que les établissements de conchyliculture, de commerce et d'artisanat située en espace proche du rivage.

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

Correspondent à des secteurs de la commune peu ou pas bâtis et destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distingue 3 secteurs à urbaniser :

**La zone 1AU** regroupe les secteurs d'urbanisation à court terme vouée à l'habitat.

**La zone 1AUe** regroupe les secteurs d'urbanisation à court terme voués aux équipements.

**La zone 1AUx** est un secteur d'urbanisation à court terme destiné à l'accueil d'activités économiques.

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

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

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

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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones « N » de la commune comprennent également des secteurs bâtis hors des secteurs agglomérés, correspondants à de l'habitat diffus, ou à de l'habitat de forme urbaine dense, d'implantation plus ancienne (hameaux et assimilés).

Outre cette zone N, le PLU spécifie 5 types de zones naturelles :

**Le secteur Nr** correspond aux espaces qui ont été identifiés comme remarquables au sens de l'article L.146-6 de la loi littoral. En raison de la valeur écologique, paysagère et environnementale ces espaces seront protégés ; seuls des aménagements légers pourront y être autorisés. où seuls sont autorisés les aménagements légers.

Le **sous-secteur Nrc** se situe au sein de la zone Nr et correspond au secteur des cabines de plage de Gouville-sur-Mer.

**Les secteurs Nh** sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée ; ils sont définis sur les hameaux structurés. Ils correspondent aux hameaux structurés comportant environ 20 habitations avec une densité significative d'environ 7 logements par hectare.

**Le secteur Nt** correspond aux espaces dédiés à l'accueil de structures liées au tourisme et aux loisirs.

**Le secteur Ns** correspond à l'emprise spatiale de la station d'épuration.

## **5 – ADAPTATIONS MINEURES**

En application des dispositions de l'article L123-1-5° du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune

dérogation. Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour :

- Permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Favoriser la performance énergétique des bâtiments ;
- Favoriser la mixité sociale ;
- Favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

## **6 - 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, châteaux d'eau, système d'assainissement, etc.), nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif,
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, etc. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

## **7 – 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, éoliennes,...).

## 8 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE APRES SINISTRE

La reconstruction après sinistre est autorisée sur l'ensemble du territoire communal dès lors que le projet respecte les servitudes d'utilité publique (notamment les Plans de Prévention des risques) et que la construction intervient dans un délai de 10 ans à compter de la date du sinistre

## 9 – DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La commune de Gouville sur Mer instaure le Droit de Prémption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du territoire communal :

- Zones Ua, Ub, Uc, Ue, Ux, Uxm, Uz
- Zones 1AU, 1AUe, 1AUx, 1AUz

## 10 – SECTEURS SOUMIS A RISQUE D'INONDATION

Au regard de l'atlas régional des zones inondables de la DREAL de Basse-Normandie, le territoire est soumis à des risques d'inondation par débordement de cours d'eau.

Toutes occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

À cette fin, dans la zone inondable reportée au document graphique sont interdits :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée calculé à partir du terrain naturel sur l'emprise de la construction, sera surélevé de 0,5 mètre.

## 11 – SUBMERSION MARINE

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée.

A cette fin, dans les zones de submersion marine reportées sur la carte n°3 « Risques naturels » du règlement graphique, les prescriptions sont les suivantes :

- « Zones basses + 1m » (zones identifiées en vert) : toutes les constructions et aménagements sont autorisées. Une simple fiche type de recommandations est jointe aux autorisations délivrées dans cette zone pour information.

- « Zones basses » (identifiées en bleu) : dans les espaces significativement urbanisés (villages, agglomérations), les constructions nouvelles pourront être autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.

Dans les espaces peu ou pas urbanisés (projet gagnant un espace naturel, situé dans un lieu-dit, un hameau), les constructions nouvelles sont interdites. L'évolution de l'existant est autorisée à condition que les constructions disposent d'un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.

- « Zones basses – 1m » (zones identifiées en bleu marine) : dans tous les secteurs les constructions nouvelles sont interdites. Dans les espaces urbanisés, les extensions de l'existant sont autorisées à condition que soit prévu un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.

Dans les espaces non urbanisés, les extensions d'habitation pourront être autorisées sans augmentation d'emprise au sol ; dans les autres cas elles sont interdites.

## **12 – LA BANDE DES 100 METRES (ART. L.146-4-3 DU CODE DE L'URBANISME)**

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement

La matérialisation de cette bande de 100 mètres figure à titre indicatif sur la carte n°1 « plan de zonage » du règlement graphique.

## **13 – LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER**

Le classement en Espace Boisé Classé (EBC) à Conserver (art. L.130-1 du Code de l'Urbanisme) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ainsi les défrichements sont interdits dans ces espaces.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;

- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé (art. L. 222-1 du code forestier) ou d'un règlement type de gestion approuvé (art. L. 8 et art. L. 222-6 du même code) ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

## 14 – ELEMENTS PROTEGES PAR LA LOI PAYSAGE

Les éléments du paysage naturel (boisement, haies, chemins) repérés sur le règlement graphique (carte n°2 « Plan des prescriptions ») sont protégés au titre des articles L.123-1-5<sup>7</sup> et L.123-1-5<sup>6</sup> du code de l'urbanisme.

Des éléments bâtis du paysage sont également identifiés sur la carte des prescriptions du règlement graphique : trois églises, cabane Vauban, Moulin, Filature, ils sont protégés au titre de l'article L.123-1-5<sup>7</sup> du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, l'ensemble des murets en pierre présents sur la commune sont également protégés au titre de l'article L.123-1-5<sup>7</sup> du code de l'urbanisme. Un inventaire de ces murets figures en annexe du dossier de P.L.U (6.2-5).

Cette protection implique que tous travaux ou transformations portant sur les éléments cités ci-dessus doivent faire préalablement l'objet d'une déclaration préalable auprès de la collectivité.

En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L.480-1 à L.480-16 du code de l'urbanisme.

Tout élément protégé qui serait détruit doit être remplacé ou reconstruit.

Pour les haies bocagères et talus identifiés sur la carte des prescriptions du règlement graphique du PLU, ayant un rôle important pour le maillage bocager (paysage, environnement...), toute transformation<sup>9</sup> d'une portion significative<sup>10</sup> de celle-ci fera l'objet d'une demande d'autorisation du Maire et devra :

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

Un guide des bonnes pratiques pour une gestion durable des haies est en annexe du PLU (pièce 6.2.6).

<sup>9</sup> Transformation : Ici, la transformation (d'une haie ou talus) s'assimile à une suppression ou à un changement de type boisement (de haie et/ou de talus). Exemple ; passer d'un alignement type futaie à un perchis sur souche type taillis.

<sup>10</sup> Portion significative : pour les linéaire = portion supérieure à 10 mètres.