

Département de la Manche

Commune de
Tollevast

4. Règlement

Deuxième modification du plan local d'urbanisme

Approuvée le 21 janvier 2013

4. Règlement

Maître d'ouvrage

***Commune de
Tollevast***

*Le bourg
50470 Tollevast
tel : 02 33 52 01 80*

Représentant de l'Etat

***DDTM de la Manche
Délégation Nord***

*61, rue de l'Abbaye, BP 838
50100 Cherbourg-Octeville
tel : 02 33 88 54 00*

Bureau d'études

***Cabinet Avice,
architecte-urbaniste***

*40, rue de l'Echiquier
75010 Paris
tel : 09 50 80 86 18*

Sommaire

Chapitre I : Dispositions générales

Chapitre II : Dispositions applicables aux zones U

Chapitre III : Dispositions applicables aux zones 1AU

Chapitre IV : Dispositions applicables aux zones 2AU

Chapitre V : Dispositions applicables aux zones A

Chapitre VI : Dispositions applicables aux zones N

Dispositions générales

Chapitre I : Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme, relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de **Tollevast** (Manche).

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111 et suivants du code l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-1, R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative du droit de propriété restent applicables (voir dossier en annexe).

Nuisances sonores

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 février 1999 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur reste applicable.

Sites archéologiques

Toute découverte fortuite, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie (13 bis, rue de Saint-Ouen, 14052 Caen cedex 04). Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par des spécialistes mandatés par le directeur des antiquités. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Les réglementations techniques

Les réglementations techniques propres à chaque type de construction se superposent aux dispositions du présent plan local d'urbanisme et notamment :

- le règlement de la construction ;
- le règlement sanitaire départemental ;
- la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation, ainsi que les réglementations propres à chaque type d'activités ;
- la législation sur les défrichements et les lotissements en zone boisée (article L. 311 à 312 du Code forestier) ;
- la législation sur les carrières.

Les clôtures

- L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration de travaux exemptés de permis de construire, en application de l'article L. 441.2 du Code de l'urbanisme. Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à la déclaration prévue ci-dessus, mais aux règles de conservation du domaine public routier (permission de voirie).

Les installations et travaux divers

Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 et suivants du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du sol doit se poursuivre durant plus de trois mois. Ces installations et travaux divers concernent :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme, ces articles régissant le stationnement des caravanes et l'aménagement de terrains de camping ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

Les coupes et abattages d'arbres

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan. Des exceptions dispensant de déclaration préalable sont prévues par arrêté préfectoral.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Le permis de démolir

- Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur des zones U, et dans le périmètre de protection au titre des monuments historiques en application de l'article L. 430.2 du Code de l'urbanisme.

Date de référence

- Il est précisé que les constructions et installation dites « déjà existantes » dans le présent règlement s'entendent « existantes à la date d'approbation du PLU ».

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en :

- zones urbaines (U),
- zones à urbaniser (AU),
- zones agricole (A),
- zones naturelle (N).

Sur le plan de zonage peuvent également figurer entre autres :

- les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article L.130-1 du code de l'urbanisme),
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts (R.123-11-d du code de l'urbanisme),
- les bâtiments agricoles qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet de changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet par l'exploitation agricole (R.123-12 du code de l'urbanisme),
- les éléments de paysage à protéger (L.123-1-7 du code de l'urbanisme),
- les terrains cultivés à protéger (R.123-12 du code de l'urbanisme),
- les terrains grevés par une servitude de mixité sociale (L.123-2-d du code de l'urbanisme),

A chacune des zones s'appliquent les dispositions figurant au chapitre correspondant. Le caractère et la vocation de la zone sont définis en tête du chapitre. Chaque chapitre comporte un corps de règles en quatorze articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où s'il s'applique.

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 1 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Superficie minimale des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol des constructions
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations
- Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Article 4 : Adaptations mineures

Cas général

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures des règles 3 à 13 du règlement rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles où le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du code de l'urbanisme).

Il est rappelé :

- le principe de non-cumul d'adaptations mineures à plusieurs règles ;
- le principe de non-cumul du bénéfice d'une règle particulière et d'une adaptation mineure à cette règle. Une règle particulière est une règle qui a pour effet d'assouplir le principe lorsque certaines conditions sont réunies.

Constructions à caractère exceptionnel

Pour les constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent règlement s'avéreraient inadaptées (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformations, réservoirs d'eau, stations d'épuration, cabines téléphoniques, etc., l'autorisation de construire pourra être délivrée nonobstant les règles du présent règlement.

Edifices vétustes, en ruine ou détruits par sinistre

Pour les édifices vétustes ou détruits par sinistre, l'autorisation de restaurer pourra être accordée en non conformité de tout ou partie du règlement si les conditions suivantes sont simultanément remplies :

- l'état initial de l'édifice est tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (par exemple : les murs porteurs doivent être debout, tout ou partie de la toiture doit subsister...) ;
- le projet de restauration respecte l'architecture initiale des volumes préexistants ;
- le projet de restauration respecte les obligations imposées par les servitudes d'utilité publiques grevant éventuellement la parcelle.

Développement durable

Il sera éventuellement possible de déroger aux règles d'aspect extérieur (articles 11) pour permettre la mise en œuvre de dispositifs de récupération d'énergie renouvelable (panneaux solaires, vitrages de grandes dimensions, etc.) ou l'emploi de matériaux naturels et durables (bois, terre...).

Zones U

Chapitre II : dispositions applicables à la zone U

Caractéristiques générales

Les zones U concernent le tissu urbain accueillant de l'habitat, des activités et des services. Ces zones ont vocation à accueillir une urbanisation relativement dense.

Le secteur Ua est réservé aux zones d'habitat où le bâti est ancien ou de type pavillonnaire, bien desservies par les équipements publics. Il s'agit notamment du bourg, des hameaux Dubost, des Bertrands, et de La Gravelle de Haut.

Le secteur Ux est réservé aux activités artisanales, commerciales et industrielles.

Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En zone inondable

- toute nouvelle construction et tout remblai sont interdits.

Article U 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Tous les affouillements et exhaussements du sol liés à la mise aux normes autoroutières de la route nationale n°13 ainsi que les travaux, aménagements, installations et constructions qui lui sont associés sont admis.

Dans le secteur Ua

- Tous types de construction ou d'utilisation des sols sont admis sous réserve d'être compatible avec le voisinage des zones habitées.

Sur les terrains grevés par la servitude de mixité sociale

- Conformément à l'article L.123-2-d du code de l'urbanisme, les programmes de logements devront comprendre 100% de logements locatifs aidés.

Dans le secteur Ux

- Les constructions d'habitations sont autorisées à la condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et intégrées dans le bâtiment principal.

Article U 3 : Accès et voirie

- Toute voie en impasse doit être équipée d'une aire de retournement permettant à tout type de véhicule de faire aisément demi-tour.
- Le portail, s'il est prévu, sera en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de manière à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

Article U 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement des eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature de ses effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.
- En cas d'absence de réseau, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur celui-ci lorsqu'il sera réalisé.
- En l'absence de toute possibilité de raccordement à un réseau public d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel pourra être éventuellement autorisé si les conditions techniques le permettent conformément aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

- Si le réseau d'eaux pluviales existe, les constructions ou installations devront y être raccordées.
- Il peut être exigé un dispositif de régulation des débits rejetés.

Article U 5 : Superficie minimale des terrains

- Il n'est pas fixé de règle.

Article U 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur Ua

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou en recul d'au moins 5 mètres de l'alignement.
- Dans le cas d'une extension, une implantation différente peut être admise sous réserve que la distance entre l'extension et l'alignement ne soit pas inférieure à la distance entre la construction préexistante et l'alignement, ou que l'emprise de cette extension n'excède par 4 m².

Dans le secteur Ux

- Les constructions doivent être implantées au moins à 5 mètres de l'alignement des voies.
- Les constructions doivent être implantées au moins à 15 mètres de l'alignement de la RN 13.
- Cependant, peuvent être implantés sur la marge de reculement des bâtiments techniques de faible emprise tels que transformateur, abri-bus, etc.

Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

- Les constructions en limites séparatives sont autorisées.

Dans le secteur Ua

- Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 3 mètres.
- Dans le cas d'une extension, une implantation différente peut être admise sous réserve que la distance entre l'extension et la limite séparative ne soit pas inférieure à la distance entre la construction préexistante et l'alignement.

Dans le secteur Ux

- Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 5 mètres.
- La construction doit être implantée à plus de 5 mètres des zones d'habitat riveraines.

Article U 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Il n'est pas fixé de règle.

Article U 9 : Emprise au sol des constructions

- Il n'est pas fixé de règle.

Article U 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur Ua

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage, cette hauteur étant mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.
- Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, murs-pignon, etc.
- Dans le cas d'une extension, une hauteur différente peut être admise sous réserve que la hauteur de l'extension n'excède pas celle de la construction préexistante.

Dans le secteur Ux

- Il n'est pas fixé de règle.

Article U 11 : Aspect extérieur

- 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.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

Dans le secteur Ua, règles concernant les clôtures

La clôture n'est pas obligatoire.

Sont interdits :

- Les panneaux de béton, pleins ou évidés
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit

Les clôtures seront constituées :

- D'un grillage vert plastifié dont la hauteur sera limitée à 1,20 m doublé obligatoirement d'une haie vive composée d'essences locales dont la hauteur sera, quant à elle, limitée à 2 mètres.
- D'un mur revêtu d'un enduit, ou constitué de pierres maçonnées, dont la hauteur sera limitée à 1,20 m par rapport à l'altitude voirie ou trottoir concernant les murs situés en limite de voirie, et par rapport au terrain naturel concernant les murs de clôture situés en limite de voisinage.

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

Les clôtures devront intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres de façon harmonieuse.

Les clôtures pleines ne pourront être rehaussées par quelque élément que ce soit.

Les murs de soutènement ne sont pas soumis aux présentes règles.

Aucune restriction n'est imposée quant à la hauteur des portails, qui devront néanmoins être installés avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la voirie, et conformément aux rades d'accès apparaissant sur le plan de composition du lotissement le cas échéant.

Dans le secteur Ux

- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, sont interdites et doivent être occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Article U 12 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.

Article U 13 : Espaces libres et plantations

- Les haies bocagères existantes doivent être préservées, sauf nécessité technique (création d'un accès par exemple).

Article U 14 : Coefficient d'occupation du sol

- Il n'est pas fixé de règle.

Zones 1AU

Chapitre III : dispositions applicables aux zones 1AU

Caractéristiques générales

Les zones 1AU sont des zones non équipées réservées à l'urbanisation future.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Sous certaines conditions des opérations d'ensemble concertées sont admises dans certains secteurs.

Le secteur 1AUa est urbanisable immédiatement, à vocation principale d'habitat en respectant les orientations d'aménagement.

Le secteur 1AUx est urbanisable immédiatement, à vocation principale d'activités en respectant les orientations d'aménagement.

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Tous les affouillements et exhaussements du sol liés à la mise aux normes autoroutières de la route nationale n°13 ainsi que les travaux, aménagements, installations et constructions qui lui sont associés sont admis.

Sous réserve de respecter les dispositions prévues par les orientations d'aménagement, sont admis :

- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, les équipements publics.

Dans le secteur 1AUa :

- Les opérations d'ensemble concertées, à condition que le constructeur réalise les équipements nécessaires à la desserte interne de l'opération et participe aux équipements extérieurs sous forme d'une convention passée avec la collectivité.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- Les constructions à usage de services ou d'activités compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Les programmes de plus de 5 logements devront comprendre un minimum de 20% de logements locatifs aidés. Le nombre de logements locatifs aidés à créer sera arrondi au chiffre supérieur.

Dans le secteur 1AUa de la Croix-Dubost uniquement :

- Les sous-sols sont interdits.

Dans le secteur 1AUx :

- Les bâtiments d'activités et leurs annexes, à condition que le constructeur réalise les équipements nécessaires à la desserte interne de l'opération et participe aux équipements extérieurs sous forme d'une convention passée avec la collectivité.
- Les constructions d'habitations sont autorisées à la condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et intégrées dans le bâtiment principal.

Article 1AU 3 : Accès et voirie

- Les orientations d'aménagement peuvent préciser la position des voies le long desquelles il est interdit de créer des accès aux lots.
- Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques prévues par les orientations d'aménagement, **ou à défaut**, au minimum une plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres ; ces largeurs peuvent être ramenées respectivement à 6 mètres et 4 mètres si le nombre de logements desservis est inférieur ou égal à 4.
- Toute voie en impasse doit être équipée d'une aire de retournement permettant à tout type de véhicule de faire aisément demi-tour.

Dans le secteur 1AUa :

- Le portail, s'il est prévu, sera en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de manière à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement des eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement, est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature de ses effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

Assainissement des eaux pluviales

- Si le réseau d'eaux pluviales existe, les constructions ou installations devront y être raccordées.
- Il peut être exigé un dispositif de régulation des débits rejetés.
- Chaque construction devra prévoir un système de récupération et d'infiltration des eaux pluviales.

Article 1AU 5 : Superficie minimale des terrains

- Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées au moins à 5 mètres de l'alignement des voies.
- Cependant, peuvent être implantés sur la marge de reculement des bâtiments techniques de faible emprise tels que transformateur, abri-bus, etc.

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

- Les constructions en limites séparatives sont autorisées.

Dans le secteur 1AUa

- Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Dans le secteur 1AUx

- Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur 1AUa

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

Dans le secteur 1AUx

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres.

Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions

Dans le secteur 1AUa

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % de la surface de l'unité foncière.

Dans le secteur 1AUx

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la surface de l'unité foncière.

Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur sera mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sols existant avant travaux.

Dans le secteur 1AUa

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage, cette hauteur étant mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.
- Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, murs-pignon, etc.

Dans le secteur 1AUx

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage, cette hauteur étant mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux. Dans le secteur 1AUx des Chèvres, la hauteur des constructions à l'égout du toit est limitée à 7 mètres.
- Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5% de la surface bâtie.
- La hauteur sera mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sols existant avant travaux.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur

- 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.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

Dans le secteur 1AUa, règles concernant les clôtures

La clôture n'est pas obligatoire.

Sont interdits :

- Les panneaux de béton, pleins ou évidés
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit

Les clôtures seront constituées :

- D'un grillage vert plastifié dont la hauteur sera limitée à 1,20 m doublé obligatoirement d'une haie vive composée d'essences locales dont la hauteur sera, quant à elle, limitée à 2 mètres.
- D'un mur revêtu d'un enduit, ou constitué de pierres maçonnées, dont la hauteur sera limitée à 1,20 m par rapport à l'altitude voirie ou trottoir concernant les murs situés en limite de voirie, et par rapport au terrain naturel concernant les murs de clôture situés en limite de voisinage.

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

Les clôtures devront intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres de façon harmonieuse.

Les clôtures pleines ne pourront être rehaussées par quelque élément que ce soit.

Les murs de soutènement ne sont pas soumis aux présentes règles.

Aucune restriction n'est imposée quant à la hauteur des portails, qui devront néanmoins être installés avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la voirie, et conformément aux rades d'accès apparaissant sur le plan de composition du lotissement.

Dans le secteur 1AUx

- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, sont interdites et doivent être occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.
- Pour les clôtures ne sont autorisées que les haies vives ou taillées, doublées ou non de grillage.
- Sur le pourtour de l'opération, en limite avec les espaces agricoles, il faut conserver les haies bocagères existantes.
- Les panneaux publicitaires sont interdits, seules sont autorisées les enseignes et pré-enseignes des établissements présents dans la zone.

Article 1AU 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées et notamment :

- Pour les habitations, le nombre de places de stationnement doit être proportionnel à la surface hors œuvre des planchers, la base étant de une place pour 60 m² de plancher hors œuvre nette avec un minimum de deux places par logement (mais une place par logement social).

Article 1AU 13 : Espaces libres et plantations

- D'une manière générale, le caractère bocager doit être sauvegardé.
- Les talus, avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés. Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement notamment par des plantations d'arbres à haute tige.
- Les haies doivent être composées d'arbres et arbustes d'essence locale (par exemple : charme, prunellier, orme, houx, chêne, hêtre, aubépine, noisetier...).
- En revanche, l'emploi des peupliers d'Italie et des conifères exotiques est interdit (par exemple : thuya, cyprès, leylandi).

Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

- Il n'est pas fixé de règle.

Zones 2AU

Chapitre IV : dispositions applicables aux zones 2AU

Caractéristiques générales

Les zones 2AU sont des zones réservées à l'urbanisation future à long terme.

Aucune construction nouvelle n'est autorisée, ces zones pourront être ouvertes à l'urbanisation après modification du PLU.

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Tous les affouillements et exhaussements du sol liés à la mise aux normes autoroutières de la route nationale n°13 ainsi que les travaux, aménagements, installations et constructions qui lui sont associés sont admis.

Sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future de ces zones, sont admis :

- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure ;
- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants ;
- les aménagements d'espaces publics.

Article 2AU 3 : Accès et voirie

- Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 4 : Desserte par les réseaux

- Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 5 : Superficie minimale des terrains

- Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées au moins à 5 mètres de l'alignement des voies.
- Les constructions doivent être implantées au moins à 15 mètres de l'alignement de la RN 13.

Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

- Les constructions en limites séparatives sont autorisées.

Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 9 : Emprise au sol des constructions

- Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions

- Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 11 : Aspect extérieur

- Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 12 : Stationnement

- Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 13 : Espaces libres et plantations

- Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

- Il n'est pas fixé de règle.

Zones A

Chapitre V : dispositions applicables aux zones A

Caractéristiques générales

Les zones A sont des zones naturelles vouées à la protection de l'activité agricole et à l'exploitation des richesses naturelles du sol et du sous-sol.

Ne sont autorisées dans ces zones que les constructions installations ou utilisations du sol liées à cette activité et à la mise en valeur de ces richesses.

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Tous les affouillements et exhaussements du sol liés à la mise aux normes autoroutières de la route nationale n°13 ainsi que les travaux, aménagements, installations et constructions qui lui sont associés sont admis.

Sous réserve de ne pas porter préjudice à l'activité agricole sont admis :

- Les constructions directement liées à l'activité des exploitations agricoles.
- Les équipements d'infrastructure, les équipements publics.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants, la constructions d'annexes non contiguës sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- L'aménagement des terrains de camping et autres activités d'accueil touristique s'ils sont liés à une exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient directement liées à une activité agricole et situées à moins de 150 mètres des bâtiments d'exploitation.

Pour certains bâtiments agricoles identifiés sur le plan de zonage :

- Les changements d'affectation, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes repérées au plan de zonage ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à celles-ci, sous réserve de respecter leur aspect général préexistant et de ne pas porter préjudice à l'activité agricole.

Article A 3 : Accès et voirie

- Il n'est pas fixé de règle.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

- Chaque construction devra prévoir un système de récupération et d'infiltration des eaux pluviales.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains

- Il n'est pas fixé de règle.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées au moins à 5 mètres de l'alignement des voies.
- Les constructions doivent être implantées au moins à 15 mètres de l'alignement de la RN 13.
- Cependant, peuvent être implantés sur la marge de reculement des bâtiments techniques de faible emprise tels que transformateur, abri-bus, etc.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

- Les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 5 mètres.
- Dans le cas d'une extension, une implantation différente peut être admise sous réserve que la distance entre l'extension et la limite séparative ne soit pas inférieure à la distance entre la construction préexistante et l'alignement.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Il n'est pas fixé de règle.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

- Il n'est pas fixé de règle.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage, cette hauteur étant mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.
- Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, murs-pignon, etc.
- Dans le cas d'une extension, une hauteur différente peut être admise sous réserve que la hauteur de l'extension n'excède pas celle de la construction préexistante.
- Les silos ne sont pas concernés par des limites de hauteur.

Article A 11 : Aspect extérieur

- 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.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, sont interdites et doivent être occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Article A 12 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13 : Espaces libres et plantations

Espaces boisés classés

- Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130.1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130.1 à R.130.24.

Obligation de planter

- Les haies bocagères existantes doivent être préservées, sauf nécessité technique (création d'un accès par exemple).
- Les bâtiments techniques agricoles situés à moins de 50 m des voies doivent être isolés par une rangée d'arbres.

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

- Il n'est pas fixé de règle.

Zones N

Chapitre VI : dispositions applicables aux zones N

Caractéristiques générales

Les zones N sont des zones de protection renforcée des sites et des paysages. Elles sont motivées par :

- la qualité exceptionnelle de l'espace naturel (site inscrit de la vallée du Trottebecq)
- la présence d'écosystèmes remarquables,
- l'existence d'un secteur de risques naturels ou de nuisances (zones inondables, marécages, sous-sols instables, proximité d'activités nuisantes ou dangereuses, etc.),
- la protection des ressources en eau,
- la protection des paysages naturels aux abords des zones urbanisées (le bourg, le manoir de La Cour, la chapelle Saint-Pierre, la courte séquence rurale séparant La Gravelle de Haut de l'agglomération de Cherbourg...).

Cependant, l'activité agricole existante doit s'y poursuivre dans le respect des paysages.

Le secteur Nb comprend des terrains déjà urbanisés mais peu équipés, sous forme de **bâti** isolé, appelées à conserver un caractère rural. Seules les **annexes et extensions** du bâti existant sont autorisées.

Le secteur Ne comprend des terrains utilisés par le **centre équestre**.

Le secteur Np comprend des terrains utilisés pour des **équipements publics** isolés en campagne (relais de la Marine, terrain de football, etc.). Ce secteur comprend également certains terrains proches des zones bâties, où sera possible le cas échéant d'aménager des espaces publics (aire de pique-nique, terrain de sport...). C'est également sur certains de ces secteurs que pourraient être envisagées des extensions urbaines à très long terme. Ce secteur comprend en outre l'emprise réservée pour la réalisation de la voie de contournement sud de Cherbourg.

Le secteur Nh comprend des zones de **hameau**, situées à l'écart des espaces urbanisés mais où une **densification** est possible sur des terrains libres situés au milieu de terrains déjà urbanisés.

Le secteur Nk comprend des zones de **hameau**, situées à l'écart des espaces urbanisés mais où une **densification** sera possible sur des terrains libres situés au milieu de terrains déjà urbanisés, lorsque le réseau d'adduction d'eau potable aura été renforcé par la collectivité.

Le secteur Nt comprend les terrains exploités par une activité **touristique** (camping).

Le secteur Nx comprend des terrains déjà urbanisés à usage **d'activités** mais peu équipées, sous forme de **bâti isolé**, appelées à conserver un caractère rural. Seules les **annexes et extensions** du bâti existant sont autorisées.

Le secteur Ny comprend des terrains utilisés par une activité **d'auto-école**.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

En zone inondable

- toute nouvelle construction et tout remblai sont interdits.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Tous les affouillements et exhaussements du sol liés à la mise aux normes autoroutières de la route nationale n°13 ainsi que les travaux, aménagements, installations et constructions qui lui sont associés sont admis.

Sont admis :

- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- La réhabilitation et le changement de destination.
- Les constructions et installations liées à l'exploitation des ressources en eau.

Dans le secteur Nb :

- Les annexes non contiguës.

Dans le secteur Ne :

- à condition que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, les aménagements et installations nécessaires à l'activité de centre équestre.

Dans le secteur Nh :

- à condition que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, les constructions de logements et de bâtiments de services ou d'activités non nuisantes sont autorisées.

Dans le secteur Nk :

- à condition que le réseau d'adduction d'eau potable ait été renforcé par la collectivité et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, les constructions de logements et de bâtiments de services ou d'activités non nuisantes sont autorisées.

Dans le secteur Np :

- à condition que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, les aménagements d'équipements publics de plein air sont autorisées, ainsi que tous les ouvrages réalisés par la collectivité (aire de jeux, voirie, bassin d'orage, antenne...).

Dans le secteur Nt :

- à condition que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, les aménagements et installations liées à l'activité de camping.

Dans le secteur Nx :

- à condition que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, les constructions d'annexes et d'extensions des bâtiments existants sont autorisées.

Dans le secteur Ny :

- à condition que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, les constructions, aménagements et installations liées à l'activité d'auto-école sont autorisées. Toutefois, la totalité des constructions créées dans la zone ne devra pas excéder 200 m² de surface hors œuvre brute (SHOB).

Article N 3 : Accès et voirie

- Il n'est pas fixé de règle.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement des eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature de ses effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.
- En l'absence de toute possibilité de raccordement à un réseau public d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel pourra être éventuellement autorisé si les conditions techniques le permettent conformément aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

- Si le réseau d'eaux pluviales existe, les constructions ou installations devront y être raccordées.
- Il peut être exigé un dispositif de régulation des débits rejetés.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains

- Les terrains doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction, conformément aux normes en vigueur.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées au moins à 5 mètres de l'alignement des voies.
- Dans le cas d'une extension, une implantation différente peut être admise sous réserve que la distance entre l'extension et l'alignement ne soit pas inférieure à la distance entre la construction préexistante et l'alignement, ou que l'emprise de cette extension n'excède par 4 m².

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

- Les constructions en limites séparatives sont autorisées.
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 3 mètres.
- Dans le cas d'une extension, une implantation différente peut être admise sous réserve que la distance entre l'extension et la limite séparative ne soit pas inférieure à la distance entre la construction préexistante et l'alignement.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Il n'est pas fixé de règle.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

- Il n'est pas fixé de règle.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage, cette hauteur étant mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.
- Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, murs-pignon, etc.
- Dans le cas d'une extension, une hauteur différente peut être admise sous réserve que la hauteur de l'extension n'excède pas celle de la construction préexistante.

Dans le secteur Np

- Il n'est pas fixé de règle.

Article N 11 : Aspect extérieur

- 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.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

Article N 12 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.

Article N 13 : Espaces libres et plantations

- Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement notamment par des plantations d'accompagnement.
- Les haies doivent être composées d'arbres et arbustes d'essence locale (par exemple : charme, prunellier , orme, houx, chêne, hêtre, aubépine, noisetier...).
- En revanche, l'emploi des peupliers d'Italie et des conifères exotiques est interdit (par exemple : thuya, cyprès, leylandi).
- D'une manière générale, le caractère bocager doit être sauvegardé. Les talus, avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés. Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Espaces boisés classés

- Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130.1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130.1 à R.130.24.

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

- Il n'est pas fixé de règle.

* * *