

INTERCOM DE LA VIRE EN NOIREAU

Commune de NOUES DE SIENNE

Commune déléguée de LE GAST

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19.02/2013

Plan Local d'Urbanisme - Modification n°1

APPROBATION

vu pour être annexé à
la délibération du Conseil communautaire
en date du

LE PRÉSIDENT
MARC ANDREU SABATER

4 - RÈGLEMENT



SOMMAIRE

Lexique	P.2
Dispositions générales	P.4
Dispositions applicables aux zones urbaines	P.8
Dispositions applicables aux zones agricoles	P.14
Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	P.20
Annexes	P.26

Lexique

Accès :

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. L'accès aux voies publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

Alignement :

Limite d'emprise de la voie par rapport aux parcelles qui la jouxtent.

Annexe et dépendance :

Extension = construction accolée à la construction principale.

Annexe = Dépendance : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, ...) ou toute construction ayant une fonction secondaire par rapport à la construction principale

Catégorie de destination de construction :

- Habitation,
- Hébergement hôtelier,
- Bureaux,
- Commerce,
- Artisanat,
- Industrie,
- Exploitation agricole ou forestière,
- Fonction d'entrepôt,
- Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Coefficient d'emprise au sol : SUPPRIMÉ PAR LA LOI ALUR > voir **densité**

Existant(e) :

qui a été légalement autorisé(e) antérieurement à la date d'approbation de la modification N°1 du PLU ;

Densité / article R111-21 du CU

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale est la mesure de la différence d'altitude entre le sol naturel et le point haut de référence de la hauteur.

Le point haut de référence de la hauteur peut correspondre à différents éléments :

- Le faîtage qui constitue la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ;
- L'égout du toit qui correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade ;
- L'acrotère est un élément d'une façade qui est situé au-dessus de la toiture terrasse ou à faible pente et

qui constitue des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

Limite séparative :

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

La limite séparative latérale est constituée par la ligne droite, courbe ou brisée séparant deux terrains et dont au moins une extrémité joint l'alignement tel que défini plus haut.

Recul d'une construction :

Distance mesurée perpendiculairement aux voies et emprises publiques ou privées. Le recul imposé est donné par rapport à l'alignement et jusqu'au nu de la façade du bâtiment considéré.

Retrait d'une construction :

Distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives (aboutissant aux voies ou de fond de parcelle) et jusqu'au nu de la façade du bâtiment considéré.

Surface de plancher de la construction : DÉFINIE PAR L'ARTICLE R111-22 DU CODE DE L'URBANISME

Terrain naturel :

Terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Voies et emprises publiques

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ainsi que les chemins d'exploitation n'étant pas ouverts à la circulation publique.

Emprises publiques : aires de stationnement, places, etc., appartenant au domaine public de la commune

Dispositions générales

A. Champ d'application territoriale du plan

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de LE GAST.

B. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 3 types de zone :

1. Les zones urbaines (U)

« Extrait du rapport de présentation :

Les zones urbaines correspondent aux parties urbanisées du bourg et sont équipées de tous les réseaux de viabilité (hormis l'assainissement collectif). On distingue 2 secteurs selon l'organisation du bâti et les contraintes de l'assainissement.

UA : centre du bourg

Cette zone correspond au centre bourg dense, organisé autour de la RD 81 et de l'église. Le bâti est de type «maisons de ville». Il s'organise en limite de voirie et des limites séparatives. Les parcelles sont étroites ce qui rend difficile la mise aux normes de l'assainissement des habitations du centre du bourg.

UB : périphérie du bourg

Dans cette zone urbaine, la densité de constructions est beaucoup plus faible. Le bâti est aéré, les maisons individuelles sont implantées sur de grandes parcelles.»

2. Les zones agricoles (A)

« Extrait du rapport de présentation :

Les zones agricoles correspondent à des secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et ses activités économiques et touristiques complémentaires ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ce zonage a été réalisé en tenant compte de la localisation des sièges d'exploitation, de leur évolution et de leurs besoins.»

3. Les zones naturelles et forestières (N)

« Extrait du rapport de présentation :

N : zone naturelle

Cette zone comprend :

- *les espaces naturels destinés à être protégés au regard de leur qualité environnementale et paysagère (ZNIEFF, périmètre de protection rapprochée, etc ...) ;*
- *les terres agricoles sur lesquelles il n'est pas prévu de nouvelles constructions nécessaires à l'activité agricole ;*
- *les secteurs bâtis dans l'espace rural. L'évolution du bâti existant, même en très mauvais état, est permise (par changement de destination, extension, implantation de bâtiments annexes et dépendances) sous certaines conditions et dans le respect des sites et paysages naturels ou bâtis environnants ;*
- *les espaces de transition entre l'urbanisation et les zones agricoles.*

Nzh : zone naturelle humide

Cette zone correspond aux zones humides à protéger qui ont été recensées par la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement).»

C. Dispositions complémentaires aux zones, reportées au plan graphique

1. Espaces Boisés Classés

Les terrains inscrits en espaces boisés classés qui sont délimités sur les documents graphiques, sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le classement 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.

2. *Espaces répertoriés ou bâtiments remarquables au titre de l'article L.123-1-5 7° :*

Les éléments paysagers répertoriés et repérés sur le document graphique, en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments paysagers doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irréversible à leur aspect.

3. *Chemins piétonniers existants à conserver*

Ils sont représentés sur les documents graphiques par un pointillé. Toute construction, installation et occupation devra respecter les cheminements à préserver.

4. *Périmètre de protection rapprochée du lac du Gast et de la station de pompage de la Guermonderie*

Le périmètre de protection rapproché est repéré sur les documents graphiques par un pointillé. De plus, dans les zones concernées, l'indice (p) a été ajouté au nom de la zone.

Toute construction, installation et occupation devra respecter la législation en vigueur dans ce périmètre de protection rapprochée.

5. *Emplacements réservés*

En application de l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme, les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés au plan de zonage et listés dans le rapport de présentation.

D. Secteurs soumis à des risques

1. *Les risques d'inondation*

Par débordement de cours d'eau (cf. annexe 1)

Occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute nouvelle construction,
- Les établissements recevant des personnes à mobilité réduite,
- Les sous-sols.

Remontées de nappes souterraines (cf. annexe 2)

Les nouvelles constructions en sous-sol sont interdites, dans les zones dans lesquelles la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 2,50 m (zones roses et zones jaunes sur la carte).

Dans les zones dans lesquelles la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 1 m (zones roses sur la carte), les futures constructions pour lesquelles un assainissement individuel est prévu ne pourront être autorisées qu'à la condition que l'assainissement soit techniquement possible.

2. *Les cavités souterraines*

Toute construction envisagée à proximité d'une cavité souterraine (cf. annexe 3) devra faire l'objet d'une étude de sol permettant de vérifier la stabilité du terrain concerné.

3. *Le retrait-gonflement des sols argileux*

Dans les secteurs soumis à des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux (cf. annexe 4), les constructeurs doivent :

- Faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle,
- Réaliser des fondations appropriées,
- Consolider les murs porteurs,
- Désolidariser les bâtiments accolés,
- Eviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments

E. Permis de démolir

Sur l'ensemble du territoire de la commune de LE GAST, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions de l'article L.430-1 et suivants, et R.430-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

E. Vestiges archéologiques

L'ensemble du territoire communal est concerné par la législation sur la découverte des vestiges archéologiques, selon laquelle toute découverte fortuite à l'intérieur et en dehors des secteurs archéologiques défini dans les annexes, doit être signalée soit à la Mairie, soit à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service Régional de l'Archéologie); les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal.

Dispositions applicables aux zones urbaines

REGLES APPLICABLES A LA ZONE U

« Les zones urbaines correspondent aux parties urbanisées du bourg et sont équipées de tous les réseaux de viabilité (hormis l'assainissement collectif). On distingue 2 secteurs selon l'organisation du bâti et les contraintes de l'assainissement.

UA : centre du bourg

Cette zone correspond au centre bourg dense, organisé autour de la RD 81 et de l'église. Le bâti est de type «maisons de ville». Il s'organise en limite de voirie et des limites séparatives. Les parcelles sont étroites ce qui rend difficile la mise aux normes de l'assainissement des habitations du centre du bourg.

UB : périphérie du bourg

Dans cette zone urbaine, la densité de constructions est beaucoup plus faible. Le bâti est aéré, les maisons individuelles sont implantées sur de grandes parcelles.»

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol suivantes :

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage ;
- Les constructions à usage agricole, forestier ou industriel ;
- Les dépôts de toute nature ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les campings, les garages collectifs de caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs ;
- Les plans d'eau de 10 à 999 m² ;
- Les plans d'eau qui communiquent (même indirectement) avec l'un des affluents de la Sienne ;

Article U.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non réglementé.

SECTION II : Conditions de l'occupation du sol

Article U.3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

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 un acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article U.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. Eaux usées

En secteur UB

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où tout rejet d'eaux usées fera l'objet d'une autorisation préalable, qui fixera les modalités d'épuration en fonction des caractéristiques du terrain.

3. Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction et ne devront pas ruisseler sur le domaine public. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier.

4. Réseaux électriques

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

5. Raccordement aux réseaux

Les nouveaux raccordements aux réseaux seront réalisés en souterrains lorsque cela est techniquement et économiquement possible sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Article U.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

En secteur UA, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques. Des reculs différents pourront être autorisés pour des raisons techniques ou architecturales.

En secteur UB, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies et emprises publiques.

Dans tous les secteurs :

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature ou l'implantation des constructions existantes et la configuration du terrain pourront être autorisées.

Des dispositions différentes pourront être admises pour la réalisation :

- d'installations de production d'énergie renouvelable et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques ;
- d'ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une intégration suffisante dans le site.

Article U.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur UA, les constructions devront s'implanter sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives latérales. Du côté où la construction n'est pas implantée en limite séparative, un retrait minimum de 3 m par rapport à cette limite devra être respecté.

En secteur UB, les constructions seront s'implanter :

- soit en limites séparatives,

- soit avec un retrait minimum de 3 m.

Dans tous les secteurs :

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature ou l'implantation des constructions existantes et la configuration du terrain pourront être autorisées.

Des dispositions différentes pourront être admises pour la réalisation :

- d'installations de production d'énergie renouvelable et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques ;
- d'ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une intégration suffisante dans le site.

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

Non réglementé

Article U.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article U.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout de toiture (ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse), mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, ne peut excéder 7 m.

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et des pignons, sera prise en considération comme référence.

Les extensions et les annexes ne devront pas dépasser la hauteur maximale de la construction principale.

Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

- 3 m à l'égout de toiture,
- 5 m au faîtage.

La règle ne s'applique pas aux antennes, éoliennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc ...

Article U.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Généralités

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 doivent présenter une simplicité de volume.

2. Aspect des matériaux

Les couleurs tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région. Les matériaux employés devront avoir l'aspect et la couleur des pierres utilisées traditionnellement sur la commune (granit, schiste). L'usage de couleurs vives est interdit.

Le matériau de couverture de la construction principale sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise.

3. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Les clôtures réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

Pour les clôtures de type végétal, l'utilisation de végétaux d'essences locales est préconisée.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder :

- Sur voies et emprises publiques : 1,5 m ;
- En limites séparatives : 2 m.

Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants situés en limite séparative ou en bordure de voie.

Article U.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dans tous les secteurs :

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

2. Lors de toute opération de construction, d'extension, d'aménagement ou de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-dessous.

Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher avec un maximum de 2 places par logement.

1 place par logement pour les constructions de logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions à usage de commerce : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher à partir de 200 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher à partir de 200 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage bureau : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Il n'est pas fixé de normes. Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction des besoins réels de la structure.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

En secteur UA :

Pour les constructions à vocation d'habitat et pour celles à vocation d'activités de bureau, la moitié au moins des places de stationnement, résultant de l'application des normes précédemment fixées, sont intégrées à la construction ou aménagées sous une couverture qui lui est accolée ; par exception, en cas de réutilisation de bâtiments existants ou d'impossibilité de satisfaire aux obligations ci-dessus énoncées, l'aménagement des aires de stationnement peut être autorisé en un autre point du terrain, sous réserve de faire l'objet d'une couverture appropriée au site naturel ou urbain environnant.

Article U.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Non réglementé.

SECTION III : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article U.14 : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Dispositions applicables aux zones agricoles

REGLES APPLICABLES A LA

ZONE A

« Les zones agricoles correspondent à des secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif. Ce zonage a été réalisé en tenant compte de la localisation des sièges d'exploitation, de leur évolution et de leurs besoins. »

REGLEMENT

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A.2, les occupations et les utilisations du sol suivantes :

- Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous- sol , à l'exception des changements de destination autorisés en A2 ;
- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif ;
- Les plans d'eau qui communiquent (même indirectement) avec l'un des affluents de la Sienne.

Article A.2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et les utilisations du sol suivantes :

1. Constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles et extractives :

- Les constructions à usage de logement de fonction.
Il s'agit des constructions à usage d'habitation, y compris leur annexes et extensions, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation.
Elles seront autorisées à condition qu'elles soient édifiées à proximité de l'un des bâtiments d'exploitation du siège d'exploitation et à condition que le bâtiment ne soit pas constitutif d'urbanisation dispersée ou linéaire et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone.
- Les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole ;
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières ;
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré à l'un des bâtiments de l'exploitation).
- Les constructions destinées à la diversification de l'activité agricole (local commercial, etc.).

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif:

- L'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques ;
- Seront autorisés les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à

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

3. Peuvent également être autorisés :

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

Elles le sont sous réserve

- *qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et à la préservation des sols agricoles et forestiers,*
- *que la capacité des réseaux, et voies existants et la défense incendie le permettent sans surcout pour la collectivité ;*
- *qu'elles n'imposent pas de contraintes supplémentaires aux exploitations agricoles existantes au moment de la demande d'autorisation (recul des constructions)*

- le changement de destination des bâtiments désignés sur le règlement graphique (par une étoile), au profit de l'habitation, de l'hébergement hôtelier ou de bureaux sous réserve :
 - qu'ils n'apportent pas de contraintes supplémentaires aux activités agricoles voisines ;
 - qu'il se fasse en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés ;
 - que le projet se fasse dans le volume existant, sans possibilité d'extension ;
 - que la réalisation d'un assainissement soit techniquement possible ;
 - qu'ils n'imposent pas à la commune la réalisation d'équipements publics nouveaux (extensions ou renforcement de réseaux, aménagements de voies, etc.) ;
 - qu'ils respectent les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels.
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone
La surface de plancher créée sera limitée à 50 m² de surface de plancher de plus qu'à la date d'approbation de la modification N°1. Cette extension doit être réalisée dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans le souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.
Les annexes des constructions à usage d'habitation, avec une bonne intégration paysagère et à condition que l'emprise au sol du ou des projets de construction n'excède pas 50m² de plus qu'à la date d'approbation de la modification N°1
- La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et qu'il n'y ait pas de changement de destination.

SECTION II : Conditions de l'occupation du sol

Article A.3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

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 un acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article A.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où tout rejet d'eaux usées fera l'objet d'une autorisation préalable, qui fixera les modalités d'épuration en fonction des caractéristiques du terrain.

3. Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction et ne devront pas ruisseler sur le domaine public. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier.

4. Réseaux électriques

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

5. Raccordement aux réseaux

Les nouveaux raccordements aux réseaux seront réalisés en souterrains lorsque cela est techniquement et économiquement possible sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

Les constructions devront être implantées en recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Ce recul ne s'applique pas dans le cas d'extension des constructions existantes. L'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'installations de production d'énergie renouvelable et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques ;
- d'ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une intégration suffisante dans le site et que leur implantation soit justifiée en zone rurale.

Les retraits exigés par rapport aux berges des cours d'eau sont fixés à 10 m minimum.

Article A.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées doivent être édifiées :

- soit en limites séparatives,
- soit avec un retrait minimum de 3 m.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'installations de production d'énergie renouvelable et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques ;
- d'ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une intégration suffisante dans le site et que leur implantation soit justifiée en zone rurale.

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

Les annexes des constructions à usage d'habitation, autorisées par l'article A2, devront être implantées à moins de 30 m de la construction principale.

Article A.9 : emprise au sol des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation, elle résulte des dispositions de l'article A2.

Article A.10 : hauteur maximale des constructions

Pour les logements

La hauteur maximale des logements (y compris les extensions) à l'égout de toiture (ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse), mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, ne peut excéder 7 m. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et des pignons, sera prise en considération comme référence.

Les extensions ne devront pas dépasser la hauteur maximale de la construction principale.

Les annexes ne pourront pas comprendre plus d'un niveau.

Article A.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Généralités

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 doivent présenter une simplicité de volume.

2. Pour les constructions à usage d'habitat

Les couleurs tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région. Les matériaux employés devront avoir l'aspect et la couleur des pierres utilisées traditionnellement sur la commune (granit, schiste). L'usage de couleurs vives est interdit.

Le matériau de couverture de la construction principale sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise.

3. Pour les constructions à usage agricole

Les constructions présenteront une unité de volume et une unité de matériaux et de teintes.

Les matériaux de couverture et de bardage devront se rapprocher au maximum des teintes et textures des matériaux traditionnels.

4. Clôtures

Les clôtures réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

Pour les clôtures de type végétal, l'utilisation de végétaux d'essences locales est préconisée.

Article A.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Article A.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

SECTION III : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article A.14 : DENSITÉ

La densité des unités foncières occupées par des constructions à usage d'habitation résulte de l'application des articles A2 et A10

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

REGLES APPLICABLES

AUX ZONES N et Nzh

N : zone naturelle

Cette zone comprend :

- les espaces naturels destinés à être protégés au regard de leur qualité environnementale et paysagère (ZNIEFF, périmètre de protection rapprochée, etc ...);
- les terres agricoles sur lesquelles il n'est pas prévu de nouvelles constructions nécessaires à l'activité agricole ;
- les secteurs bâtis dans l'espace rural. L'évolution du bâti existant est permise (par changement de destination, extension, implantation de bâtiments annexes et dépendances) sous des conditions strictes et dans le respect des sites et paysages naturels ou bâtis environnants ;
- les espaces de transition entre l'urbanisation et les zones agricoles.

On y distingue

- **Ne** : des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée qui prennent en compte la présence d'artisans dans l'espace rural et leur autorise en conséquence sur leur unité foncière des extensions et annexes.
- **Nzh : zone naturelle humide** : Cette zone correspond aux zones humides à protéger qui ont été recensées par la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, l'Habitat et le Logement).

REGLEMENT

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol suivantes :

Dans la zone N

- La création de tout nouveau logement, sauf dans le cadre d'un changement de destination ;
- Les constructions à usage de bureau, d'hébergement hôtelier, agricole, forestier sauf dans le cadre d'un changement de destination ;
- Les constructions à usage, industriel, d'entrepôt
- Les dépôts de toute nature
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains de camping ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les plans d'eau qui communiquent (même indirectement) avec l'un des affluents de la Seine ;

Dans la zone Nzh

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont strictement interdits.

Article N.2: occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et les utilisations du sol suivantes :

Elles le sont sous réserve

- *qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et à la préservation des sols agricoles et forestiers,*
- *que la capacité des réseaux, et voies existants et la défense incendie le permettent sans surcout pour la collectivité ;*
- *qu'elles n'imposent pas de contraintes supplémentaires aux exploitations agricoles existantes au moment de la demande d'autorisation (recul des constructions)*

Dans la zone N

- La réfection, la rénovation ou le changement de destination des constructions existantes désignés sur le règlement graphique (par une étoile) sous réserve :
 - que le changement de destination se fasse au profit de l'activité agricole, forestière, d'habitation, d'hébergement hôtelier ou de bureaux ;
 - qu'il se fasse en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés,
 - que la réalisation d'un assainissement soit techniquement possible,
 - qu'ils n'imposent pas à la commune la réalisation d'équipements publics nouveaux (extensions ou renforcement de réseaux, aménagements de voies, etc.),
 - qu'ils respectent les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels.
- L'extension mesurée des habitations existantes dans la zone.
La surface de plancher créée sera limitée à 50 m² de surface de plancher de plus qu'à la date d'approbation de la modification N°1. Cette extension doit être réalisée dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans le souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation, avec une bonne intégration paysagère et à condition que l'emprise au sol du ou des projets de construction n'excède pas 50m² de plus qu'à la date d'approbation de la modification N°1
- Les affouillements ou exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à l'édification des opérations autorisées ou si la topographie l'exige.
- Le stationnement de caravanes isolées, à condition d'être situées dans les bâtiments, remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de son utilisateur et dans la limite d'une seule caravane par terrain.
- Les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une intégration suffisante dans le site, que leur implantation soit justifiée en zone naturelle, qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont de plus admises dans les secteurs Ne :

Les constructions (y compris les extensions et annexes) à usage d'activité agricole, artisanale ou commerciale.

Dans la zone Nzh

Sont exclusivement autorisés, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soit conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides, sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

SECTION II : Conditions de l'occupation du sol

Article N.3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

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 un acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article N.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où tout rejet d'eaux usées fera l'objet d'une autorisation préalable, qui fixera les modalités d'épuration en fonction des caractéristiques du terrain.

3. Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction et ne devront pas ruisseler sur le domaine public. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier.

4. Réseaux électriques

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

5. Raccordement aux réseaux

Les nouveaux raccordements aux réseaux seront réalisés en souterrains lorsque cela est techniquement et économiquement possible sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Article N.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

Les constructions devront être implantées en recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies.

Ce recul ne s'applique pas dans le cas d'extension des constructions existantes : l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation d'ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une intégration suffisante dans le site.

Les retraits exigés par rapport aux berges des cours d'eau sont fixés à 10 m minimum.

Article N.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées doivent être édifiées :

- soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives,
- soit en retrait des limites séparatives.

Si la construction n'est pas implantée en limite séparative, un retrait minimum de 5 m par rapport à cette limite devra être respecté.

Lorsque le projet concerne une extension, la ou les marges à respecter peuvent être celles de la construction existante.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation d'ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une intégration suffisante dans le site.

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

Les annexes des constructions à usage d'habitation, autorisées par l'article N2, devront être implantées à moins de 30 m de la construction principale.

Article N.9 : emprise au sol des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation, elle résulte des dispositions de l'article N2.

Article N.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions (y compris leurs extensions) à l'égout de toiture (ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse), mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, ne peut excéder 7 m.

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et des pignons, sera prise en considération comme référence.

Les extensions ne devront pas dépasser la hauteur maximale de la construction principale.

Les annexes des constructions à usage d'habitation ne pourront pas comprendre plus d'un niveau.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation d'ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une intégration suffisante dans le site.

Article N.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Généralités

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. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

2. Aspect des matériaux

Les couleurs tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région. Les matériaux employés devront avoir l'aspect et la couleur des pierres utilisées traditionnellement sur la commune (granit, schiste). L'usage de couleurs vives est interdit.

Le matériau de couverture de la construction principale sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise.

4. Clôtures

Les clôtures réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

Pour les clôtures de type végétal, l'utilisation de végétaux d'essences locales est préconisée.

Article N.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone

Article N.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé

SECTION III : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article N.14 : densité

La densité des unités foncières occupées par des constructions à usage d'habitation résulte de l'application des articles N2 et N10.

La densité des unités foncières présentes dans les secteurs Ne sera au plus égale à 0,30.

Annexes

- Annexe 1 : Cartographie des zones inondables.
- Annexe 2 : Cartographie de la profondeur de la nappe phréatique et de la nature du risque.
- Annexe 3 : Cartographie des cavités souterraines.
- Annexe 4 : Cartographie de l'aléa de retrait-gonflement des argiles.



Direction Régionale de l'Environnement
BASSE-NORMANDIE

Atlas régional des zones inondables Etat de la connaissance au 06/12/2006

- Limite d'étude
- Zone alluviale à risque mal identifié
- Zone inondable
- Zone inondable bénéficiant d'une protection particulière (Polders notamment)
Situation soumise à l'entretien et l'efficacité des ouvrages

LE GAST

Code INSEE 14296

Il est fortement conseillé de se reporter à la notice avant l'interprétation de cette carte



(c) DIREN Basse-Normandie 1997-2005
(c) IGN Paris 1997

Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux

Etat des connaissances : décembre 2010

Profondeur de l'eau et nature du risque

	Débordements de nappe observés
	0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols
	de 1 m à 2,5 m : risque d'inondation des sous-sols
	2,5 m à 5 m : risque pour les infrastructures profondes
	5 m : pas de risque a priori

Le Gast

14296



0,5 0 0,5 1
Kilomètres



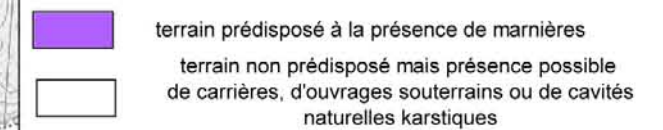
Direction Régionale de l'Environnement
BASSE-NORMANDIE

Cartographie des cavités souterraines

LE GAST

14296

Mise à jour juin 2008



Type de cavité ou d'indice :

- ouvrages souterrains
- carrières - marnières
- cavités naturelles - karst
- non défini

Localisation des indices ou cavités :

- ☐ très précis
- ☐ moyennement précis
- ☐ faiblement précis
- ☐ très faiblement précis
- ☐ position erronée

Connaissance actuelle sur les
marnières dans la commune : Y

source des données :
BRGM / MEEDDAT (extrait de la bdcavites)
DIREN, DDE, spéléologues, collectivités...

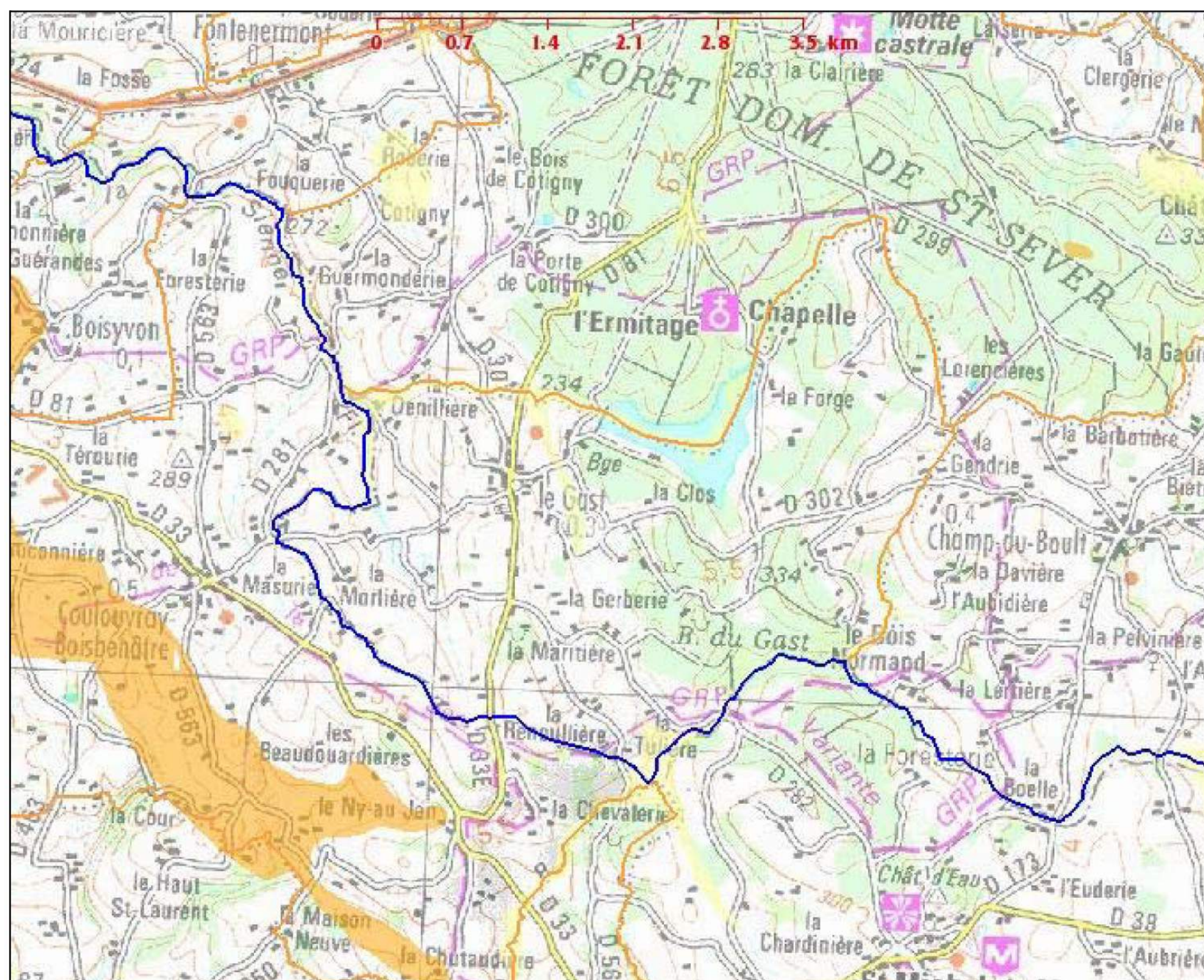


A scale bar labeled "Kilomètres" with markings at 0.5, 0, 0.5, and 1.

© DIREN Basse-Normandie 2008
© IGN Paris 2007



Annexe 4



Légende de la carte

- Argiles**
- Aléa fort
 - Aléa moyen
 - Aléa faible
 - Aléa à priori nul
- Argiles non réalisé