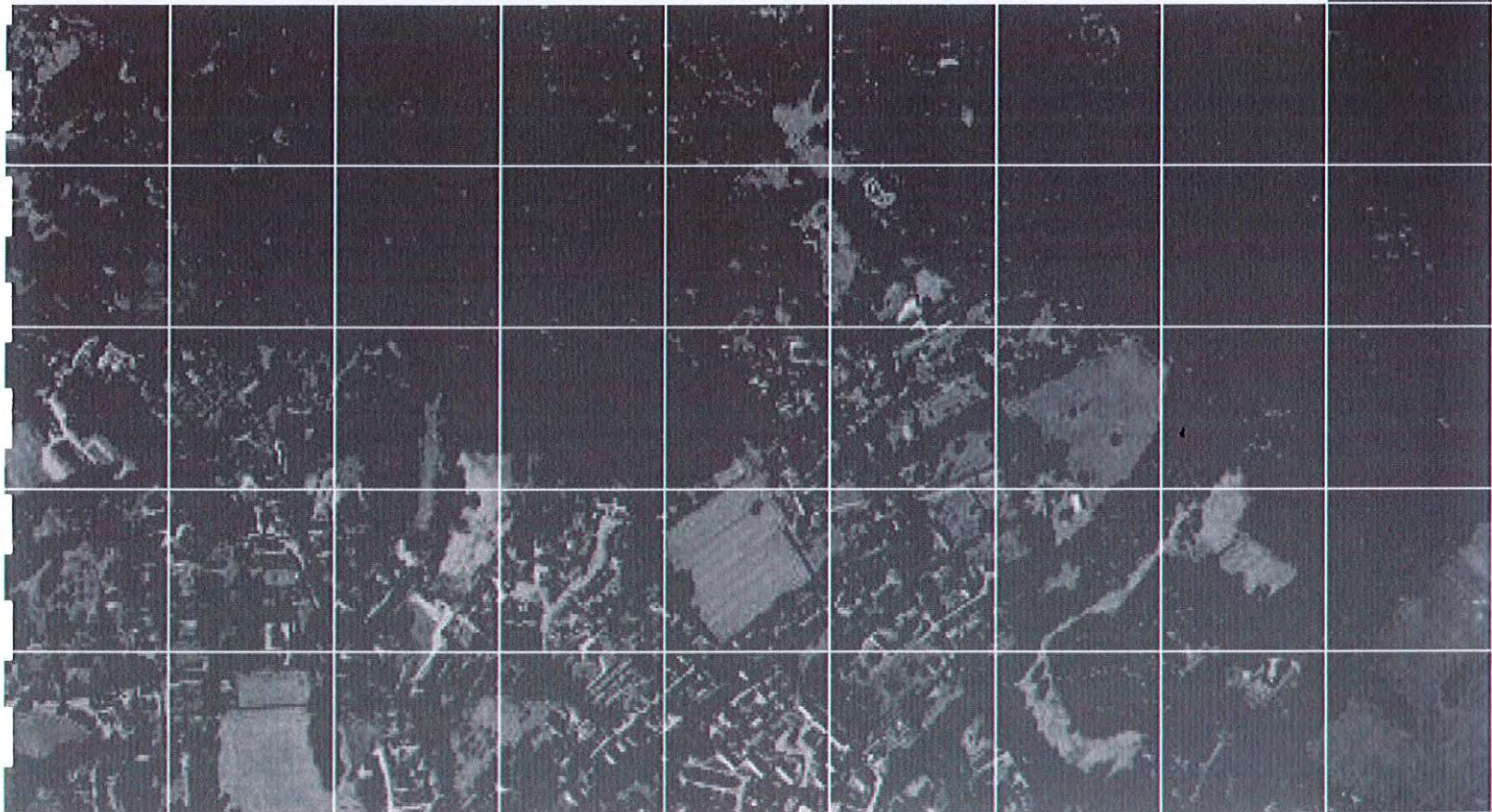


# VARENGEVILLE SUR MER

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### PIECE N°3 - REGLEMENT ECRIT



#### PROCEDURE

PLU approuvé le 5 Octobre 2007

Modification n°1 approuvée le : 15 Février 2011

Modification n°2 engagée le : 21 octobre 2019

Modification n°2 approuvée le : 19 juin 2020

**CACHET** Le Maire,  
Patrick BOULIER



CABINET EUCLYD-EUROTOP  
21 RUE CARNOT  
76190 Yvetot  
urbanisme@euclid-eurotop.fr

### **TITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**

## ZONES AU

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs non desservis par les réseaux de la commune mais destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle comprend deux types de zones :

- **La zone 1AU** est urbanisée lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et sous réserve que les constructions et aménagements soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.
- **La zone 2AU** est urbanisée après une procédure de modification ou de révision du P.L.U.  
Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision de Plan Local d'Urbanisme (PLU)

## CHAPITRE 1 : RÉGLEMENT DE LA ZONE 1 AU

### Caractère de la zone :

La zone 1 AU peut être urbanisée lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et sous réserve que les constructions et aménagements soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

### Objectif du règlement :

Intégrer l'urbanisation nouvelle au paysage et à l'organisation urbaine de Varengville-sur-Mer et assurer la liaison des nouveaux quartiers avec la structure urbaine existante.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 Dispositions générales

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### 1.2 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les constructions agricoles,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements en dehors de ceux autorisés en 1UA 2,
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping ou de caravaning.
- La destruction sans autorisation des éléments végétaux protégés au titre de l'article L 123-1 7° et identifiés au document graphique.

#### 1.3 Dispositions relatives aux talwegs :

- Toute construction est interdite dans les secteurs présumés d'expansion des ruissellements repérés aux documents graphiques.

#### 1.4 En secteur indicé « r », les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Toutes constructions et installations à l'exception de celles autorisées en 1AU 2.3.

### ARTICLE 1 AU 2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1 Les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes

- Les affouillements et exhaussements décaissements, remblaiements à condition qu'ils soient directement liés :
  - à des travaux de construction autorisés sur la zone,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des aménagements de voirie, d'aires de stationnement, de transports collectifs ou de circulations douces
  - ou à l'aménagement d'espaces publics,
  - ou à la vérification ou à la suppression d'un indice de cavité souterraine,
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur d'un paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, le cas échéant, sont autorisées mais soumises à des conditions particulières, les occupations et utilisations non interdites par l'article 1AU1 et les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions à vocation commerciale à conditions que leur surface de vente soit inférieure à 150m<sup>2</sup>
- Les entrepôts à condition de ne pas constituer la destination principale de l'unité foncière
- La création, la modification ou l'extension des établissements des installations classées pour la protection de l'environnement (en respectant la législation en vigueur), à condition :
  - o qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
  - o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
  - o et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions nouvelles doivent être éloignées d'au moins 10 mètres des limites des Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques.

**2.2. Dans les secteurs indicés « r », seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- La réhabilitation des constructions existantes et leur extension mesurées (à concurrence de 20 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitations et de 20% de surface de plancher pour les constructions à usage artisanal, commercial ou de bureau), dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction et à condition qu'elles visent :
  - la mise en conformité des installations agricoles
  - ou l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements
- La reconstruction des constructions existantes détruites par sinistre, à condition qu'il ne soit pas lié à l'effondrement du sol
- Les aménagements et travaux ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.

**2.3. Occupations et utilisations du sol admises dans le cadre d'un assainissement non collectif :**

- En cas d'assainissement autonome, les constructions doivent être implantées sur des unités foncières dont la surface et les caractéristiques sont adaptées aux filières assainissement autorisées.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1 AU 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

**Rappel :**

- **Article 682 du code civil :**  
*"Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."*
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons en tenant compte notamment des talus et des plantations existants.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.

- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés ci-dessous.
- Les accès peuvent être aménagés par percement de talus plantés à condition :
  - qu'ils soient liés à des travaux de constructions nouvelles ou d'extension de constructions existantes autorisés sur la zone,
  - et qu'ils soient indispensables à la desserte de l'unité foncière,
  - que les talus concernés ne soient pas protégés au titre des espaces boisés classés.
- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### 3.2 Voirie

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.
- Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE 1 AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et conformes aux normes.

### 4.2 Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.
- Le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

### 4.3 Eaux pluviales

#### Rappel :

- Article L.640 du Code Civil  
*"Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur".*
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseau, fossé, cours d'eau...)

### 4.4 Réseaux divers

- Dans le cas de construction nouvelle, les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution doivent être enterrés.

### 4.5 Déchets

- Pour toute construction de plus de trois logements, un emplacement pour les conteneurs de collecte des déchets doit être prévu.

## ARTICLE 1 AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

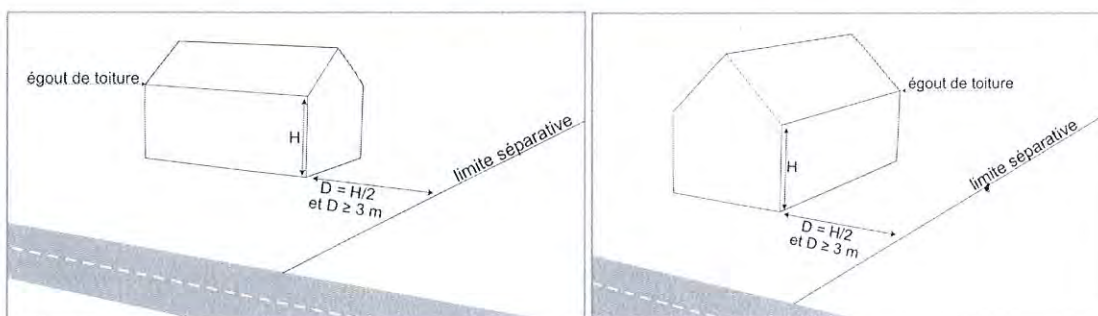
### 6.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait de :
  - **15 mètres minimum** de l'axe des Routes Départementales,
  - **5 mètres minimum** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, pour les autres voies.

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

### 7.1 Dispositions générales

- Les constructions peuvent être implantées :
  - soit sur en limite séparative,
  - soit en retrait.
- Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées :
  - en retrait de **3 mètres minimum** des limites séparatives,
  - et selon une distance (**D**) au moins égale à la moitié de la hauteur (**H**) de la construction
  - l'altitude de référence correspondant à l'égout de toiture.

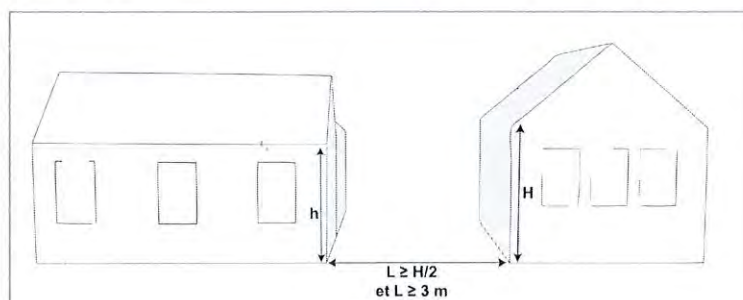


### 7.2 Piscines

- Les bassins de piscine non couverte doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de **3 mètres minimum** par rapport aux limites séparatives.

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

- La distance entre les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, mesurée à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 mètres.



## ARTICLE 1 AU 9 – EMPRISE AU SOL

### Rappel :

- Le coefficient d'emprise au sol est la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur l'unité foncière, y compris les dérochements et saillies.  
Dans l'emprise au sol ne sont pas comptés les ouvrages dont la hauteur est inférieure ou égale à 0,60 m par rapport au sol naturel avant travaux, les aménagements non intérieurs liés aux handicaps et les piscines non couvertes.

### 9.1. Dispositions générales

- L'emprise au sol de toutes les constructions, y compris les extensions, ne doit excéder 20% de la superficie du terrain.

## ARTICLE 1 AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Rappels :

- La hauteur se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur

### 10.1. Dispositions générales

- La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :
  - un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable,
  - et 6 mètres à l'égout de toiture,
  - et 11 mètres au faitage.

## ARTICLE 1 AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

### Rappels :

#### Article R.111-21 du Code de l'urbanisme

- *« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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. »*

### 11.1 Dispositions générales

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est strictement interdit. Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de manière autonome.
- Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens, ce qui exclut le blanc cru et les teintes unies sur enduit lisse.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- En cas de travaux de transformation de bâtiments existants, ou de constructions d'extensions, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

### 11.2 Toiture

- Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie à l'exception des toitures de vérandas, jardins d'hiver, marquise, et en présence de dispositifs d'énergie solaire.
- Pour toutes les constructions à l'exclusion des annexes, les toitures doivent présenter au moins deux versants sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité.
- Pour les bâtiments adossés, les toitures à un seul versant sont admises aux conditions suivantes :
  - que cette pente soit sensiblement perpendiculaire au mur auquel elle s'adosse
  - que son point le plus élevé reste en dessous du faitage du bâtiment principal



- Pour les bâtiments isolés principaux, les toitures à un seul versant sont admises aux conditions suivantes :
  - que cette pente soit sensiblement perpendiculaire au mur auquel elle s'adosse,
  - que son point le plus élevé reste en dessous du faîtage du bâtiment principal,
- Les toitures en terrasse sont interdites.

### **11.3 Adaptation à la topographie du sol**

- Les bâtiments et les terrains doivent être aménagés de telle manière que l'aspect de la zone ne soit pas altéré.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction. Les terrassements doivent être limités au strict minimum.
- Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

### **11.4 Clôtures**

- Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants et tenir compte des végétaux présents.
- La hauteur des clôtures, hors éléments végétaux, doit être :
  - entre 1,80 mètre et 2 mètres sur voie
  - 2 mètres au maximum en limite séparative
- Les clôtures maçonnées ou à claire voie doivent être doublées d'une haie vive.

### **11.5 Dispositions relatives aux vitrines commerciales**

- Les façades commerciales et publicitaires ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. Leur composition doit respecter l'échelle et la trame de construction des bâtiments dans lesquels elles s'insèrent.
- Les glaces des vitrines doivent s'insérer dans le cadre architectural.

### **11.6 Annexes, extensions**

- Les extensions doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales, et en harmonie avec leur environnement.
- Les abris de jardin en bois peuvent être peints ou lazurés de manière à en limiter l'impact visuel, afin de s'intégrer dans leur environnement proche.
- Les vérandas sont autorisées à la condition que leurs surfaces ne soient pas supérieures :
  - à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - ou, au plus égales à 30 % de la surface close existante en rez-de-chaussée.
 La solution la plus favorable aux constructeurs s'applique.

### **11.7 Antennes paraboliques**

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

### **11.8 Les dispositifs de production d'énergie solaire :**

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles), sont autorisés en toiture et en façade.

## ARTICLE 1 AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

### Rappel :

- Le stationnement des véhicules, les aires d'évolution correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques de circulation.
- Pour les travaux ou constructions qui ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent article relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L. 421-3 al.6 du Code de l'Urbanisme).

### 12.1 Dispositions générales :

- Il est exigé :
  - pour les nouvelles constructions à usage d'habitation : au minimum deux places de stationnement par logement
  - pour les nouvelles constructions à usage commercial : une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
  - pour les nouvelles constructions à usage de service ou d'artisanat : une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant : une place de stationnement pour trois chambres et une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restauration

### 12.2. Impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain de l'opération :

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou dans son environnement immédiat, les aires de stationnement imposées, le constructeur peut être tenu qu'il ne peut réaliser lui-même :
  - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
  - soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

## ARTICLE 1 AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1 Espaces libres :

- 60 % de la surface du terrain doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface doit être aménagée ou plantée et ne pas être imperméabilisée afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux pluviales. Ne sont pas comptés dans ces espaces, les superficies du terrain affectées au stationnement.
- Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- Les espaces libres de constructions, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions en retrait doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toutefois cette règle ne s'applique pas dans les marges de reculement par rapport à l'alignement pour les activités professionnelles une cour sur le devant des constructions.
- Les surfaces de stationnement de véhicules ne constituent pas des espaces verts.
- Les aires de stationnement de véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

**13.2 Talus plantés et haies :**

- Les plantations d'alignement, les haies et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces locales appelées à atteindre un port et une dimension identique à ceux des brise-vent, vergers et haies hautes traditionnelles.
- Les talus situés en bordure des voies d'accès doivent être composés de plantes buissonneuses.

**13.3 Espaces Boisés Classés :**

- Les terrains repérés au document graphique par les lettres EBC en légende, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'Art L 130-1 du code de l'urbanisme. Ce 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Art L 311-1 du code forestier.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

## CHAPITRE 2 : RÉGLEMENT DE LA ZONE 2 AU

### Caractère de la zone :

L'urbanisation de la zone 2AU est subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U. Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

### Objectif du règlement :

Permettre à terme l'urbanisation du site.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

- Les constructions et installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le caractère du voisinage, ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles énumérées à l'article 2AU 2.

### ARTICLE 2 AU 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1. Les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs.
- Toute construction doit être éloignée d'au moins 10 mètres des limites des Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques.

#### 2.2. Dans les secteurs indicés « r », seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements et travaux ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 2 AU 3 : ACCES ET VOIRIE

#### Rappel :

- **Article 682 du code civil :**  
"Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."

#### 3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.
- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés ci-dessous.
- Les accès peuvent être aménagés par percement de talus plantés à condition :

- qu'ils soient liés à des travaux de constructions nouvelles ou d'extension de constructions existantes autorisés sur la zone,
  - et qu'ils soient indispensables à la desserte de l'unité foncière,
  - que les talus concernés ne soient pas protégés au titre des espaces boisés classés.
- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
  - Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### 3.2 Voirie :

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.
- Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE 2 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Les conditions de desserte par les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales seront définies lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation en fonction des choix d'urbanisme qui seront réalisés à ce moment-là, en fonction du zonage d'assainissement et en accord avec l'autorité compétente concernée.

### ARTICLE 2 AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Pour des raisons techniques, l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut être autorisée :
  - à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue,
  - ou en retrait de 5 mètres au minimum.

### ARTICLE 2 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Pour des raisons techniques, l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut-être autorisée :
  - soit en limites séparatives,
  - soit en retrait de 3 mètres au minimum.

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

- Non réglementé.

### ARTICLE 2 AU 9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

**ARTICLE 2 AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé.

**ARTICLE 2 AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

- Non réglementé.

**ARTICLE 2 AU 12 : STATIONNEMENT**

- Non réglementé.

**ARTICLE 2 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS –ESPACES BOISES CLASSES**

- Les terrains repérés au document graphique par les lettres EBC en légende, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Ce 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du code forestier.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 2 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non réglementé.