MODIFICATION n°2
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la Communauté de Communes
du Pays de Honfleur-Beuzeville

Rapport de présentation de la modification n°2 impactant la commune de Saint-Gatien-des-Bois

-PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 20/11/2014.

-Modification n°1 approuvée le 27/09/2016

-Modification n°2 approuvée le

-Modification n°3 approuvée le 19/02/2018

Pour le Président, par délégation,
le 1er Vice-Président,

Michel MARESCOT

Communauté de Communes
Cœur Côte Fleurie

SOMMAIRE

INTRODUCTION……3

TITRE I : LA PROCEDURE DE MODIFICATION 5

TITRE II : MODIFICATIONS RELATIVES A LA GESTION DES REGLES DE DROIT DES SOLS POUR UNE MEILLEURE MISE EN OEUVRE DU PADD 6

SOUS-TITRE 1 : LES EVOLUTIONS DES DISPOSITIONS GENERALES 6

SOUS-TITRE 2 : LES EVOLUTIONS DES ZONES URBAINES 10

A. LES EVOLUTIONS COMMUNES AUX ZONES URBAINES PAR ARTICLE 10

B. LES EVOLUTIONS SPECIFIQUES AUX ZONES URBAINES 16

TITRE III : MODIFICATIONS RELATIVES A LA GESTION DES REGLES DE DROIT POUR UNE ADAPTATION AUX EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES……..……30

SOUS-TITRE 1 : LES EVOLUTIONS DE LA ZONE AGRICOLE……30

SOUS-TITRE 2 : LES EVOLUTIONS DE LA ZONE NATURELLE…….……43

TITRE IV : GESTION DES BÂTIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL ET PATRIMONIAL EN ZONE A..... 62

SOUS-TITRE 1 : PARCELLE CADASTREE D444 62

SOUS-TITRE 2 : PARCELLE CADASTREE A 264 63

TITRE V : MISES A JOUR ET RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES……64

SOUS-TITRE 1 : SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°13……64

SOUS-TITRE 2 : ERREURS MATERIELLES SUR LE PLAN DE ZONAGE 65

Introduction

Le Plan Local d'urbanisme Intercommunal couvre le territoire de 13 communes de Pays de Honfleur-Beuzeville : Ablon, Barneville-la-Bertran, Cricqueboeuf, Equemauville, Fourneville, Genneville, Gonneville-sur-Honfleur, Honfleur-Vasouy, La Rivière-Saint-Sauveur, Le Theil-en-Auge, Pennedepie, Quetteville, Saint-Gatien-des-Bois.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été approuvé le 20 novembre 2014.

Les modifications n°1 le 27 septembre 2016 et du 19 février 2018 ont fait évoluer à la marge le PLUi.

Le retrait de la commune de Saint-Gatien-des-Bois de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville et l'adhésion de cette commune à la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie à compter du 1er janvier 2018 ont été autorisés par arrêté préfectoral en date du 1er décembre 2017.

L'article 5 des statuts de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie donne compétence à celle-ci pour l'élaboration des documents d'urbanisme et les procédures d'évolution de ceux-ci.

Les dispositions de l'article L 153-6 du code de l'urbanisme mentionnent qu'en cas de création d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, y compris lorsqu'il est issu d'une fusion, ou de modification du périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent ou de transfert de cette compétence à un tel établissement public, les dispositions des plans locaux d'urbanisme applicables aux territoires concernés restent applicables.

Elles peuvent faire l'objet d'une procédure de révision, en application de l'article L. 153-34, de modification ou de mise en compatibilité, jusqu'à l'approbation ou la révision d'un plan local d'urbanisme couvrant l'intégralité du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale concerné.

Par conséquent, les seules dispositions applicables sur le territoire de la commune de Saint-Gatien-des-Bois peuvent faire l'objet d'une procédure de modification, tant que la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie n'a pas approuvé de révision de son PLUi couvrant l'intégralité de son territoire, intégrant ainsi le territoire de la nouvelle commune.

Suite à la modification du périmètre, cette dernière qui a la compétence PLU, est substituée de plein droit à l'ancien EPCI compétent.

Il en résulte que la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville n'est plus compétente pour modifier les dispositions du PLUi applicables sur le territoire de la commune de Saint-Gatien-des-Bois.

Seule la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie a la compétence pour modifier lesdites dispositions.

La présente modification n°2 trouve sa justification dans l'intérêt d'améliorer la mise en œuvre des objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi en s'appuyant sur une expérience de 5 ans d'application du document et dans la prise en compte des évolutions législatives et règlementaires. Cette modification porte sur plusieurs thèmes :

- Les modifications relatives aux règles de droit des sols pour une meilleure mise en œuvre du PADD : gestion des règles de droit pour éclaircir certaines règles, corriger des incohérences, assouplir certaines dispositions pour s'adapter aux réalités soulevées à l'occasion de l'instruction des autorisations d'urbanisme… ;
- Les modifications relatives aux règles de droit pour une adaptation aux évolutions législatives et règlementaires (zones A et N) ;
- La gestion patrimoniale avec l'ajout de bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial ;
- La mise à jour et la rectification d'erreurs matérielles.

Le présent rapport expose les modifications envisagées, illustrées par des extraits des documents constitutifs du PLUi, dans leur version actuelle et dans leur version projet.

TITRE I : LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La Communauté de Communes a fait le choix d'engager la procédure de droit commun d'évolution des documents d'urbanisme, à savoir la modification. Conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

En effet, les évolutions proposées ne relèvent pas de la procédure de révision, car elles n'ont pour objet :

- ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

- ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

- ni de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

TITRE II : MODIFICATIONS RELATIVES A LA GESTION DES REGLES DE DROIT POUR UNE MEILLEURE MISE EN OEUVRE DU PADD

SOUS-TITRE 1 : LES EVOLUTIONS DES DISPOSITIONS GENERALES

L'application du règlement du PLUi dans l'instruction des autorisations du droit des sols a fait apparaître quelques omissions ou besoins de précisions. Les modifications proposées dans ce sous-titre n'ont pas pour vocation à changer les règles ou même le sens des mots, mais bien à traduire dans le texte la volonté première des élus lorsque les règles ont été édictées et d'éviter les contestations ou interprétations erronées des règles liées à ces définitions.

Ces modifications ne sont pas exclusives à la commune de Saint-Gatien-des-Bois et sont présentées dans le rapport de présentation établi par la CCPH-B, mais le parti pris est celui de les présenter également dans ce rapport de présentation afin d'informer les pétitionnaires de l'ensemble des modifications impactant la commune de Saint-Gatien-des-Bois.

A. DANS LES ARTICLES DES DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

La fusion de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur (CCPH) avec celle de Beuzeville a conduit à un changement de dénomination : la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville.

Le présent règlement s'applique donc aux communes du Calvados du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville ainsi qu'à la commune de Saint-Gatien-des-Bois, anciennement commune membre de la CCPH. Par arrêté en date du 1er décembre 2017, Monsieur le Préfet a autorisé le retrait de la commune de Saint-Gatien-des-Bois de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville et l'adhésion de cette commune à la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie à compter du 1er janvier 2018.

Avant	Après
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur, à l'exclusion du Secteur Sauvegardé de Honfleur qui dispose de son propre règlement.	Le présent règlement s'applique aux communes du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville situées dans le département du Calvados ainsi qu'à la commune de Saint-Gatien-des-Bois, à l'exclusion du Site Patrimonial Remarquable de Honfleur (SPR) qui dispose de son propre règlement.

ARTICLE 6-RECONSTRUCTION

Afin de coller au mieux aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, il est précisé « Reconstruction à l'identique » dans le titre de l'article et le corps du texte.

Avant	Après
La reconstruction du volume et de la surface de plancher (…) 10 ans.	La reconstruction à l'identique du volume et de la surface de plancher (…) 10 ans, conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme

ARTICLE 14-ZONES A RISQUE

Sur la commune de Saint-Gatien-des-Bois, peu de secteurs sont impactés par le risque de zone inondable et ces secteurs se situent principalement en zone naturelle au nord de l'aéroport de Deauville-Normandie et du golf de Saint-Gatien-des-Bois.

La précision apportée ci-dessous ne modifie pas la règlementation actuelle mais renforce l'information des pétitionnaires quant à la suite qui peut être donnée à leur demande d'autorisation d'urbanisme.

Avant	Après
Dans l'ensemble des secteurs susceptibles de présenter un risque, toute demande d'autorisation est soumise à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. Aucun contrat de cour commune ne peut venir déroger aux règles prévues au présent Plan local d'Urbanisme.	▪ Dans l'ensemble des secteurs susceptibles de présenter un risque, particulièrement les secteurs repérés comme zone inondable par l'Atlas des zones inondables de la DREAL, toute demande d'autorisation est soumise à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

B. DANS LE GLOSSAIRE

L'ajout de définitions dans le glossaire permet de simplifier et de faciliter l'application des règles et donc l'instruction des autorisations du droit des sols et la compréhension des pétitionnaires.

▪**Construction principale**

Avant	Après
Construction correspondant à la destination	Construction correspondant à la destination

majeure de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.	majeure de l'unité foncière généralement la plus importante en termes d'usage, de taille, de volume et de surface.

▪Extension

Ajout d'une définition de l'extension :

« Construction accolée réalisée en agrandissement d'une construction existante et présentant la plupart du temps des dimensions inférieures à celle-ci. Une extension peut être horizontale ou verticale (surélévation, excavation…)».

▪Annexe

Avant	Après
Construction non-principale contiguë à une autre plus importante. Il peut s'agir d'un garage, d'un jardin d'hiver et autres apprentis,…	Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle se situe sur la même unité foncière que la construction principale et possède la même destination.

▪Dépendance

La suppression de la distinction entre annexe et dépendance, pour une application du règlement plus aisée, conduit à supprimer la définition actuellement dans le règlement du PLUi.

▪Abri

A l'inverse de la dépendance, la définition de l'abri fait son apparition dans le glossaire en lien avec la définition revue de l'annexe.

« Annexe de petite superficie servant à l'entretien du jardin d'agrément ou à l'activité agricole extensive, qu'elle soit pratiquée par des professionnels ou des particuliers : abris de jardin, abris pour animaux, abris pour stockage du matériel d'entretien du jardin, stationnement des véhicules d'entretien…Les abris doivent présenter le grain et l'aspect du bois et ne comporter aucune fondation de type dalle, linéaire ou filante, à l'exclusion des plots de fondation des piliers ou poteaux nécessaires à la solidité de la construction.

▪Densité

L'introduction de la notion de densité dans le règlement induit sa nécessaire définition dans le glossaire.

«Conformément à l'article R111-21 du code de l'urbanisme, la densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de l'ensemble des constructions d'une unité foncière et la surface de cette unité foncière ».

▪Hauteur d'une construction

Introduction d'une définition de la hauteur afin de fixer le point de référence, inexistant dans le règlement actuel, en cas de terrain en pente, suppression des dispositions relatives au calcul de la hauteur en fonction de la largeur de la voie et précision apportée pour les toits terrasses :

« La hauteur totale d'une construction, d'un ouvrage ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus bas et son point le plus haut, mesurée à partir du sol naturel avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions est mesurée à partir de la côte moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, c'est-à-dire à la ligne de rencontre haute entre les pans inclinés d'une toiture. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur, notamment les antennes, cheminées, dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou encore à la sécurité (garde-corps).

Dans le cas d'un toit plat ou d'une toiture-terrasse, la hauteur totale est mesurée au sommet de l'acrotère, ce point étant considéré à la fois comme l'égout et le faitage de la toiture. Ainsi, cette hauteur totale ne pourra dépasser la hauteur réglementée à l'égout».

▪Alignement ou recul obligatoires des constructions par rapport à la voie et aux limites séparatives

Introduction d'une définition de l'alignement et d'un retrait par rapport aux limites séparatives en fixant le nu des façades comme référence pour appliquer les articles 6 et 7 des différentes zones :

« En cas d'alignement imposé ou de retrait minimal par rapport à la voie et aux limites séparatives, la distance sera calculée par rapport au nu des façades de la construction, non compris les saillies mesurées telles que balcons, éléments de modénature, débords de toiture… Cette définition concerne uniquement les articles 6 et 7 du présent Règlement ».

▪ Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics

Introduction d'une définition des constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou services publics pour une application plus aisée du règlement.

« Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il doit s'agit d'une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif. Cette notion distingue :

1. D'une part les constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz, énergie, télécommunications…) tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eau, ouvrages de production d'énergie, ouvrage de gestion des eaux pluviales…, ou nécessaires aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets…) tels que station d'épuration, déchetterie, réseau de transports, aire de stationnement, abri bus, local de stationnement des vélos…
2. D'autre part, les équipements collectifs de superstructures assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, cultuel, défense et sécurité, ainsi que les services publics, administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux. »

Sous-titre 2 – LES EVOLUTIONS DES ZONES URBAINES

A.LES EVOLUTIONS COMMUNES AUX ZONES URBAINES UB-UC-UD-UE-UI et 2AU PAR ARTICLE

Ci-dessous présentées, les modifications impactant la commune de Saint-Gatien-des-Bois mais pas exclusivement. D'autres communes de la CCPH-B sur lesquelles s'applique le document d'urbanisme sont concernées par ces modifications. C'est pourquoi, elles sont présentées dans le rapport de présentation de la CCPH-B et dans celui-ci.

Les objectifs poursuivis sont :

-simplifier la lecture du règlement
-permettre la densification des zones urbaines
-assurer la protection des jardins et la qualité des franges urbaines

ARTICLE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Pour les zones UB-UC-UD-UE-UI et 2AU :

En lien avec la précision apportée à l'article 14 du titre 1- Dispositions Générales relatives aux zones à risque et dans un objectif d'information renforcée des pétitionnaires, il est ajouté à l'article 2 I-Rappels que « Dans les secteurs de risque d'inondation des sous-sols, où la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est réputée entre 0 et 2,50m, tel qu'indiqué sur la cartographie de la DREAL consultable aux Annexes du présent PLU, il appartient au porteur de projet, afin de pouvoir réaliser un sous-sol, de fournir les études de sols justifiant de l'absence de risque, ou le cas échéant justifiant que tous les dispositifs en mesure d'écarter ou de gérer ce risque, et d'assurer la sécurité des biens et des personnes, sont prévus ».

ARTICLE 11 –ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les zones UB-UC-UD-UE et 2AU :

Une souplesse est introduite pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux afin de répondre aux besoins spécifiques de ces types d'équipements/constructions.
Le bardage bois, matériau particulièrement utilisé de nos jours, est ajouté à la liste des parements extérieurs autorisés destinés à rester apparents et cette liste présente désormais un caractère non exhaustif laissant ainsi aux pétitionnaires la possibilité de proposer d'autres matériaux.
L'interdiction des tonalités claires (erreur matérielle) est supprimée, la spécificité des toitures en chaume est prise en compte, l'exception pour les volumes de liaison construits ou de faible superficie, ainsi que pour les extensions mesurées est précisée et celle pour la réfection à l'identique d'une construction ne respectant pas les règles de toiture est affirmée.

Avant	Après
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de (…) 11.1- VOLUMES ET PERCEMENTS (…) 11.2- PAREMENTS EXTERIEURS Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentage), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. L'utilisation du blanc ou des tonalités claires ou brillantes est interdite. (…) Des dispositions plus permissives pourront en matière de parements extérieurs être admises pour les équipements publics. 11.3-TOITURES Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°. Toutefois les toits à la Mansart pourront être autorisés. Les croupes sont autorisées si elles respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture. Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de réfection à l'identique, d'adjonction à une construction existante. Les couvertures en terrasse ne sont admises que pour les volumes de liaison construits ou les extensions, de faible superficie. Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain (…) Des aspects différents pourront toutefois être admis pour les réfections à l'identique ou en cas d'extension d'un bâtiment existant, ainsi que pour les équipements publics ou bâtiments industriels	Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de (…) Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux. 11.1- VOLUMES ET PERCEMENTS (…) 11.2- PAREMENTS EXTERIEURS Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentage, bardage bois…), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. L'utilisation du blanc pur ou vif, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes est interdite. (…) ~~Des dispositions plus permissives pourront en matière de parements extérieurs être admises pour les équipements publics.~~ 11.3-TOITURES Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°. Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées pour : -les toits à la Mansart ; -les croupes qui respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture ; -les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ; -les fenêtres de toit, les volumes de liaison

lorsqu'ils sont admis dans la zone. Les terrassons de toits à la Mansart (…) 11.4- LES ANNEXES ET DEPENDANCES Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé. Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé. 11.5-CLOTURES (…) 11.6– ANTENNES PARABOLIQUES (…) 11.7– DIVERS (…)	construits ou de faible superficie, ainsi que les extensions mesurées, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale ; -la réfection à l'identique d'une construction ne respectant pas les règles de toiture. Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain (…) Des aspects différents pourront toutefois être admis pour les réfections à l'identique ou en cas d'extension d'un bâtiment existant, ainsi que pour ~~les équipements publics~~ ~~ou~~ bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone. Les terrassons de toits à la Mansart (…) 11.4 LES ANNEXES Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé. Les toitures à un pan, les toits plats et toits-terrasses sont autorisés. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé. 11.5 CLOTURES (…) 11.6 ANTENNES PARABOLIQUES (…) 11.7 DIVERS (…)

ARTICLE 12 –STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les zones UB-UC-UD-UE-UI et 2AU :

Le tableau fixant le nombre de place(s) imposé dans la rédaction actuelle du règlement est conservé mais devient indicatif plutôt que prescriptif et ce en raison des difficultés techniques que peut présenter sa mise en œuvre dans certains cas. Seule la norme fixant le nombre de places de stationnement à prévoir pour les constructions à destination d'habitation conserve son caractère prescriptif. Pour les autres constructions, les besoins du projet priment.

Reformulation de l'exemption de tout ou partie des règles de stationnement en cas d'impossibilité technique.

<table>
<tr><th>Avant</th><th>Après</th></tr>
<tr>
<td>
12.1 - PRINCIPES

-Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

-Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

. longueur : 5 mètres

. largeur : 2,30 mètres

Le nombre de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

12.2-NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

Nota : Pour les logements, les normes ci-après s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat.

<table>
<tr><th>Destination et nature de la construction</th><th>Nombre de place(s) imposé</th></tr>
<tr><td>Logement</td><td>1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement</td></tr>
<tr><td>Commerce</td><td>1 place par 40m² de surface de plancher (au-delà de 200m²)</td></tr>
<tr><td>Équipement</td><td>1 place pour 50m² de surface de plancher</td></tr>
<tr><td>Hôtel</td><td>1 place par chambre jusqu'à 40 chambres.
Au-delà de 40 chambres : une demi-place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres</td></tr>
<tr><td>Restaurant</td><td>1 place pour 10m² de salle de restaurant</td></tr>
<tr><td>Bureaux</td><td>1 place pour 40m² de surface de plancher</td></tr>
</table>
</td>
<td>
12.1 - PRINCIPES

-Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

-Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

. longueur : 5 mètres

. largeur : 2,30 mètres

~~Le nombre de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.~~

12.2-NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être aménagé une place de stationnement par 60m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Ces normes s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement à réaliser correspond aux besoins du projet. Il appartient au porteur de projet de justifier de ses besoins en termes de stationnement, qu'il s'agisse de l'accueil des clients ou usagers, que des nécessités liées au stationnement des véhicules du personnel. Le tableau ci-dessous est donné à titre indicatif.

<table>
<tr><th>Destination et nature de la construction</th><th>Nombre de place(s) imposé</th></tr>
<tr><td>~~Logement~~</td><td>~~1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement~~</td></tr>
<tr><td>Commerce</td><td>1 place par 40m² de surface de plancher (au-delà de 200m²)</td></tr>
<tr><td>Équipement</td><td>1 place pour 50m² de surface de plancher</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
</table>

Activités industrielles ou artisanales	1 place pour 80m² de surface de plancher
Entrepôt	1 place pour 400m² de surface de plancher

TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

Il n'est pas exigé de places supplémentaires :

-pour les extensions de logements existants sous réserve que cette extension soit inférieure à 30m² de surface de plancher,

-pour les modifications de commerces existants d'une superficie inférieure à 200m².

12.4-CHANGEMENT DE DESTINATION OU D'AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT.

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure où les travaux induisent un besoin supplémentaire de cet ordre.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations :

-soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut,

-soit en acquérant les places dans un parc privé situé dans le même rayon,

-soit en justifiant du nombre de places de stationnement nécessaire pour l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation,

Hôtel	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres. Au-delà de 40 chambres : une demi-place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres
Restaurant	1 place pour 10m² de salle de restaurant
Bureaux	1 place pour 40m² de surface de plancher
Activités industrielles ou artisanales	1 place pour 80m² de surface de plancher
Entrepôt	1 place pour 400m² de surface de plancher

TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, ou de changement de destination ou d'affectation de tout ou partie d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

~~Il n'est pas exigé de places supplémentaires :~~

~~- pour les extensions de logement existants sous réserve que cette extension soit inférieure à 30m2 de surface de plancher,~~

~~- pour les modifications de commerces existants d'une superficie inférieure à 200m2.~~

12.4 - EXEMPTION EN CAS D'IMPOSSIBILITE TECHNIQUE

En cas d'impossibilité technique, le projet pourra être exempté de tout ou partie des règles de stationnement ci-avant. Il appartient au porteur de projet de justifier précisément de cette impossibilité technique, au regard des caractéristiques de la parcelle, du terrain, de l'accès, des constructions existantes, du site ou de son environnement.

-soit en versant une participation fixée en application du Code de l'Urbanisme.	En cas d'exemption, une solution intermédiaire pourra lui être demandée, comme l'aménagement des places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à proximité, l'acquisition de ces places dans un parc privé, ou l'obtention d'une concession dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

▪Pour les zones UB-UC-UD-UE et UI

La référence à des plantations d'essences locales est introduite dans cet article et le traitement de la frange urbaine est réduit passant de 10m de recul à 4m afin de ne pas obérer de façon si contraignante les possibilités de construire sur des parcelles situées en zones urbaines. De plus, il apparaît redondant d'imposer un recul de 10m entre la zone A/N et les constructions dans la mesure où la frange urbaine est fréquemment déjà assurée par la zone A ou N.

Avant	**Après**
Dispositions applicables à l'ensemble de la zone : Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence régionale. Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m² de terrain. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Les essences résineuses sont interdites dans les haies. Une superficie minimum de 30% en zone UE / 15% en zone UI / 70% en zone UD / 50% en zone UC et 40% en zone UB du terrain sera traitée en espace vert.	*Dispositions applicables à l'ensemble de la zone* : Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale. Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m² de terrain, avec au minimum un arbre. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales. Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas. Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe du présent Règlement, sont interdites. Une superficie minimum de 30% en zone UE / 15% en zone UI / 70% en zone UD / 50% en zone UC et 40% en zone UB du terrain sera traitée en espace vert.

En limite de zone, contiguë à une zone A ou N, un traitement de la frange urbaine sera réalisé avec implantation, sur une bande de 10 mètres de profondeur minimum, d'alignement d'arbres de haute tige complété par des plantations arbustives en pied, et engazonnement.	En limite de zone, contiguë à une zone A ou N, un traitement de la frange urbaine sera réalisé avec implantation, sur une bande de 4 mètres de profondeur minimum, d'alignement d'arbres de haute tige complété par des plantations arbustives en pied, et engazonnement. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

B.LES EVOLUTIONS SPECIFIQUES AUX ZONES URBAINES

● ZONE UB

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

▪Suppression du paragraphe suivant dédié aux annexes et aux dépendances : « Les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, véranda…), ne pourront être implantées devant le nu de(s) la façade (s) de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant. Elles devront être édifiées à l'alignement de la façade de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant, ou avec un retrait maximum de 25 mètres ».

Cette suppression est justifiée par les modifications apportées dans le glossaire quant à la définition de l'annexe et à la suppression de la définition et des règles spécifiques aux dépendances. Cela tend vers plus de densification et de souplesse en zone urbaine.

▪Ajout d'une précision pour une meilleure compréhension de la règle concernant l'application de dispositions différentes.

▪Modification du paragraphe conformément à la nouvelle définition des « Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics » présente dans le glossaire :

Avant	**Après**
Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes	Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée (…)
Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.	Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics ~~d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures~~ peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rédaction revue du paragraphe UB 7.4 pour une meilleure compréhension et plus de simplicité, sans changer la signification de la règle.

Ajout d'une précision pour une meilleure compréhension de la règle concernant l'application de dispositions différentes (paragraphe BU 7.5) pour les bâtiments existants.

Modification conformément à la nouvelle définition des « Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics » présente dans le glossaire (paragraphe UB 7.6)

Avant	Après
7.3 MARGES DE RETRAIT En cas de retrait, la distance horizontale de tout point d'une construction au le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Lorsque la façade en vis-à-vis de la limite séparative est un mur aveugle, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,00 mètres.	7.3 MARGES DE RETRAIT En cas de retrait, la construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage avec un minimum de 4 mètres. Lorsque la façade en vis-à-vis de la limite séparative est un mur aveugle, la construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage avec un minimum de 2 mètres.
7.5 BATIMENTS EXISTANTS Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.	7.5 BATIMENTS EXISTANTS Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée (…)
7.6 CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS, D'INTERET COLLECTIF OU LIEES AUX INFRASTRUCTURES.	7.6 CONSTRUCTIONS, OUVRAGES ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS OU AUX SERVICES PUBLICS.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Suppression de la règle fixant l'emprise au sol des dépendances à 40m² par unité foncière, cette catégorie de construction ayant été supprimée du glossaire.

ARTICLE 10 –HAUTEUR ET SURFACE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction et son mode de calcul ayant été définis dans le glossaire, les dispositions des paragraphes 10.1 et 10.2 n'ont plus vocation à être maintenues. Seul un renvoi au glossaire est intégré au paragraphe 10.1.

Le paragraphe 10.4 est mis en conformité avec la nouvelle définition des « Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics » présente dans le glossaire :

Avant	Après
10.4 EXEMPTIONS -les constructions et installations d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.	10.4 EXEMPTIONS Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur : -les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

● ZONE UC

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

▪Suppression du paragraphe suivant dédié aux annexes et aux dépendances : « Les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, véranda…), ne pourront être implantées devant le nu de(s) la façade (s) de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant. Une reconstruction à l'identique pourra toutefois être autorisée».

Cette suppression est justifiée par les modifications apportées dans le glossaire quant à la définition de l'annexe et à la suppression de la définition et de règles spécifiques aux dépendances. Cela tend vers plus de densification et de souplesse en zone urbaine.

▪Ajout d'une précision pour une meilleure compréhension de la règle concernant l'application de dispositions différentes.

▪Modification du paragraphe conformément à la nouvelle définition des « Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics » présente dans le glossaire :

Avant	Après
Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes	Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée (…)
Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimale de 0,5 mètre.	Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics ~~d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures~~ peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimale de 0,5 mètre.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rédaction revue du 1er paragraphe pour une meilleure compréhension de la règle et plus de simplicité, sans changer la signification de celle-ci.

Ajout d'une précision pour une meilleure compréhension de la règle concernant l'application de dispositions différentes.

Modification conformément à la nouvelle définition des « Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics » présente dans le glossaire :

Avant	**Après**
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 m.	Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage avec un minimum de 4 mètres.
BATIMENTS EXISTANTS Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.	BATIMENTS EXISTANTS Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée (…)
Constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures.	Constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Suppression de la règle fixant l'emprise au sol des dépendances à 40m² par unité foncière, hors piscine, cette catégorie de construction ayant été supprimée du glossaire.

ARTICLE 10 –HAUTEUR ET SURFACE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction et son mode de calcul ayant été définis dans le glossaire, les dispositions des paragraphes 10.1 et 10.2 n'ont plus vocation à être maintenues. Seul un renvoi au glossaire est intégré au paragraphe 10.1.

Le paragraphe 10.4 est mis en conformité avec la nouvelle définition des « Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics » présente dans le glossaire :

Avant	**Après**
10.4 EXEMPTIONS -les constructions et installations d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques	10.4 EXEMPTIONS Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur : -les constructions, ouvrages et installations

techniques l'imposent.	nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ZONE UD

Seul le secteur UDb correspondant au Mont Saint-Léger concerne la commune de Saint-Gatien-des-Bois.

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

▪ Ajout : « En outre, dans tous les secteurs UD, les constructions principales doivent s'implanter dans une bande de 30m à compter de la voie ou de l'emprise publique ; cette dernière prescription ne s'applique pas aux annexes dont la superficie n'exercera pas 25m², aux piscines non couvertes, ni aux extensions ou reconstruction à l'identique des constructions ne respectant pas la règle énoncée ». La rédaction actuelle dans le secteur UDa, la distance, comptée horizontalement, (…) est au minimum de 30 mètres par rapport aux limites de fond, rend inconstructible les parcelles présentant une profondeur inférieure à 30m. Il est donc proposé d'inverser la règle en imposant une constructibilité dans une bande de 30m à compter de la voie ou de l'emprise publique.

▪Suppression du paragraphe suivant dédié aux annexes et aux dépendances : « Les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, véranda…), ne pourront être implantées devant le nu de(s) la façade (s) de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant. Une reconstruction à l'identique pourra toutefois être autorisée».

Cette suppression est justifiée par les modifications apportées dans le glossaire quant à la définition de l'annexe et à la suppression de la définition et de règles spécifiques aux dépendances. Cela tend vers plus de densification et de souplesse en zone urbaine.

▪Ajout d'une précision pour une meilleure compréhension de la règle concernant l'application de dispositions différentes.

▪Modification du paragraphe ci-dessous conformément à la nouvelle définition des « Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics » présente dans le glossaire :

Avant	**Après**
Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes	Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée (…)
Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimale de 0,5 mètre.	Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics ~~d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures~~ peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimale de 0,5 mètre.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rédaction revue du 1er paragraphe pour une meilleure compréhension de la règle et plus de simplicité, sans changer la signification de celle-ci.

Modification conformément à la nouvelle définition des « Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics » présente dans le glossaire :

Avant	**Après**
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 mètres.	Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage avec un minimum de 4 mètres.
Constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures.	Constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Suppression des règles faisant référence aux dépendances, cette catégorie de construction ayant été supprimée du glossaire et adaptation des règles aux réalités locales d'occupation du sol tout en maîtrisant l'urbanisation.

Avant	**Après**
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la surface de l'unité foncière. Elle est limitée à 5% en UDb. Il pourra toutefois être ajouté à ce pourcentage un total maximum de 30m² d'annexes et 40m² de dépendances. L'emprise au sol totale des dépendances ne pourra excéder 40m² par unité foncière hors piscines.	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la surface de l'unité foncière. Elle est limitée à 5% en UDb. Il pourra toutefois être ajouté à ces pourcentages un total maximum de ~~30m² d'annexes et~~ 40m² ~~de dépendances~~ d'annexes (à compter de l'approbation du présent PLU, soit le 20 novembre 2014). De même, un dépassement de ces pourcentages est autorisé pour permettre l'extension d'une construction principale existante, sans que l'emprise au sol totale de cette construction, extension comprise, ne puisse excéder 200m². ~~L'emprise au sol totale des dépendances ne pourra excéder 40m² par unité foncière hors piscines.~~

ARTICLE 10 –HAUTEUR ET SURFACE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction et son mode de calcul ayant été définis dans le glossaire, les dispositions des paragraphes 10.1 et 10.2 n'ont plus vocation à être maintenues. Seul un renvoi au glossaire est intégré au paragraphe 10.1.

Le paragraphe 10.4 est mis en conformité avec la nouvelle définition des « Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics » présente dans le glossaire :

Avant	**Après**
10.4 EXEMPTIONS -les constructions et installations d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.	10.4 EXEMPTIONS Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur : -les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

• ZONE UE

Seul le secteur UEx correspondant à l'aéroport pour partie concerne la commune de Saint-Gatien-des-Bois.

ARTICLE 2-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Avant	**Après**
Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics, les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement nécessaires à ces activités, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.	Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics, les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement nécessaires à ces activités, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement. L'extension d'une construction existante dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, est permise sous réserve que cette extension n'excède pas +20% de l'emprise au sol existante.

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

▪ Ajout d'un paragraphe pour apporter plus de souplesse dans la mise en œuvre de la règle et une meilleure adaptation au cas par cas tout en encadrant sa faisabilité en interdisant la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article 6 que la situation avant projet.

▪ Modification du paragraphe conformément à la nouvelle définition des « Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics » présente dans le glossaire.

▪ Précision article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Avant	**Après**
Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimale de 0,5 mètre. Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ainsi que pour les voies désignées au SCoT. (…)	Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre. En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ainsi que pour les voies désignées au SCoT, conformément à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme. (…)

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cet article présente trois modifications :

- La rédaction est revue du 1er paragraphe pour une meilleure compréhension de la règle et plus de simplicité, sans changer la signification de celle-ci.
-Le second paragraphe relatif aux extensions de constructions existantes afin d'harmoniser la règlementation de l'article UE 7 avec la règlementation de l'article 7 des autres zones urbaines.
-la modification conformément à la nouvelle définition des « Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics » présente dans le glossaire.

Avant	Après
Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres des limites séparatives. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres des limites séparatives. Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.	Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage avec un minimum de 5 mètres. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres des limites séparatives. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente. Constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.

ARTICLE 10 - HAUTEUR ET SURFACE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction et son mode de calcul ayant été définis dans le glossaire, les dispositions du 1er paragraphe n'ont plus vocation à être maintenues. Seul un renvoi au glossaire est intégré au paragraphe 10.1.

Avant	Après
La hauteur totale de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel, prise à l'aplomb du faîtage. Les ouvrages techniques de faible dimension non compris. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur des constructions et installations est limitée à 15 mètres au faîtage. En cas de besoin spécifique, une hauteur plus importante peut être acceptée. (…)	10.1 DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR Voir définition et précisions sur la hauteur dans le glossaire, au début du présent Règlement. ~~(…)~~ 10.2 LIMITATION DES HAUTEURS La hauteur des constructions et installations est limitée à 15 mètres au faîtage. En cas de besoin spécifique, une hauteur plus importante peut être acceptée. (…) Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur : -les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; -l'aménagement et l'extension mesurée dans le

	cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée ; -les ouvrages techniques de faible dimension.

• ZONE UI

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

▪ Ajout d'un paragraphe pour apporter plus de souplesse dans la mise en œuvre de la règle et une meilleure adaptation au cas par cas tout en encadrant sa faisabilité en interdisant la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article 6 que la situation avant projet.

▪ Modification du paragraphe conformément à la nouvelle définition des « Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics » présente dans le glossaire.

▪ Précision article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Avant	**Après**
Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimale de 0,5 mètre. Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ainsi que pour les voies désignées au SCoT. (…)	Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre. En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ainsi que pour les voies désignées au SCoT, conformément à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme. (…)

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cet article présente les mêmes modifications que l'article UE 7.

-la rédaction est revue du 1er paragraphe pour une meilleure compréhension de la règle et plus de simplicité, sans changer la signification de celle-ci.

-le second paragraphe relatif aux extensions de constructions existantes afin d'harmoniser la règlementation de l'article UI 7 avec la règlementation de l'article 7 des autres zones urbaines.

-la modification conformément à la nouvelle définition des « Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics » présente dans le glossaire.

▪ **Avant**	▪ **Après**
Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres des limites séparatives. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres des limites séparatives. Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.	Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage avec un minimum de 5 mètres. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres des limites séparatives. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente. Constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.

ARTICLE 10 - HAUTEUR ET SURFACE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction et son mode de calcul ayant été définis dans le glossaire, les dispositions du 1er paragraphe n'ont plus vocation à être maintenues. Seul un renvoi au glossaire est intégré au paragraphe 10.1.

Avant	**Après**
La hauteur totale de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel, prise à l'aplomb du faîtage. Les ouvrages techniques de faible dimension non compris. La hauteur des constructions est mesurée verticalement	10.1 DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR Voir définition et précisions sur la hauteur dans le glossaire, au début du présent Règlement.

par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur des constructions et installations est limitée à 15 mètres au faîtage. En cas de besoin spécifique, une hauteur plus importante peut être acceptée. (…)	~~(…)~~ 10.2 LIMITATION DES HAUTEURS La hauteur des constructions et installations est limitée à 20 mètres au faîtage. Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur : -les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; -l'aménagement et l'extension mesurée dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée ; -les ouvrages techniques de faible dimension.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Une souplesse est introduite pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux afin de répondre aux besoins spécifiques de ces types d'équipements/constructions.

• ZONE 2AU

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Avant	**Après**
Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature.	Seuls sont autorisés les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux dont les aires de stationnement, à condition de ne pas porter atteinte à la protection de l'environnement, du site et du paysage.

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

L'ouverture à l'urbanisation étant conditionnée par une modification ou une révision du document d'urbanisme, seuls les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des

différents réseaux sont autorisés à l'article 2 et règlementés à l'article 6. La fixation d'un recul minimal 0,5m permet d'harmoniser l'implantation des éléments techniques dans les zones urbaines.

Avant	**Après**
Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter à l'alignement ou en recul maximum de 50m.	~~Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter à l'alignement ou en recul maximum de 50m.~~ Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux doivent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La fixation d'un recul minimal 0,5m permet d'harmoniser l'implantation des éléments techniques dans les zones urbaines.

Avant	**Après**
Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter en limite ou en recul de 50m de limite séparative.	~~Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter en limite ou en recul de 50m de limite séparative.~~ Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux doivent être implantées en limite séparative ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

TITRE III : MODIFICATIONS RELATIVES A LA GESTION DES REGLES DE DROIT POUR UNE ADAPTATION AUX EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

Les évolutions proposées dans le règlement des zones A et N poursuivent plusieurs objectifs :

- adapter les règles impactant les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation ;
- prendre en compte la suppression des secteurs Nh ;
- prendre en compte l'usage semi-agricole des propriétés de grande superficie en autorisant des abris-bois ;
- renforcer la protection paysagère de ces zones (article 13)
- harmoniser certaines règles (ex : article 12) avec celles des zones urbaines
- clarifier des imprécisions et erreurs matérielles relevées à l'occasion de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

SOUS-TITRE 1 LES EVOLUTIONS EN ZONE AGRICOLE

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Au regard de l'expérience de l'instruction des autorisations du droit des sols, il convient d'ajouter une définition pour les affouillements et exhaussements de sols qui sont mal appréhendés par les pétitionnaires.

Avant	**Après**
Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2 sont interdites.	Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2 sont interdites. Tout exhaussement ou affouillement de plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur ou de plus de 100m² est interdit, à l'exception d'une part, de ceux indispensables aux constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux et d'autre part des carrières pour chevaux.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

La loi d'Avenir pour l'Agriculture du 13 octobre 2014 a autorisé en zone A l'extension des bâtiments d'habitation complétée par la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la Croissance, l'Activité et l'Egalité des Chances Economiques dite « loi Macron » qui modifie notamment l'article L 151-12 du code de l'urbanisme en ajoutant la possibilité de construire des annexes sous conditions dans cette même zone : seuls peuvent en bénéficier les bâtiments d'habitation. Ensuite, ces annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et le règlement doit en préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes

permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Les précisions apportées à l'article A2 permettent de répondre aux exigences posées par l'article L151-12 du code de l'urbanisme en fixant d'une part les constructions autorisées (constructions à destination agricole ou forestière et habitations nécessaires à l'exploitation agricole, constructions à destination d'habitation uniquement sur les unités foncières où une construction principale d'habitation est existante, extensions, annexes, piscines, abris, constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics) et d'autre part, les conditions de leur réalisation en termes d'emprise au sol, de densité, de surface de plancher.

Par une décision du 15 octobre 1999 le Conseil d'État avait jugé applicable « aux opérations de construction à usage agricole », la règle de l'extension de l'urbanisation en continuité avec les zones déjà urbanisées.
Pour pallier cette situation de blocage, le législateur avait prévu à l'article L121-10 du code de l'urbanisme une dérogation à la règle d'urbanisation en continuité avec les zones déjà urbanisées pour les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Cette dérogation a été étendue par la suite aux travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

La loi du 23 novembre 2018 n° 2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « Loi ELAN » est venue assouplir cette dérogation. Désormais, depuis l'adoption de cette dernière, l'article L. 121-10 du Code de l'urbanisme dispose que : « par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.(…) ». Le tableau ci-après fait apparaître cette évolution en supprimant les références aux notions d'incompatibilité avec le voisinage des zones habitées ou de travaux de mises aux normes…

Sur la commune de Saint-Gatien-des-Bois, peu de secteurs sont impactés par le risque de zone inondable et ces secteurs se situent principalement en zone naturelle au nord de l'aéroport de Deauville-Normandie et du golf de Saint-Gatien-des-Bois.

La précision apportée ci-dessous ne modifie pas la règlementation actuelle mais renforce l'information des pétitionnaires quant à la suite qui peut être donnée à leur demande d'autorisation d'urbanisme.

Avant	**Après**
Sont admises les constructions et installations suivantes à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole : 1. Les nouvelles constructions et installations à usage d'habitation à condition qu'elles constituent le lieu d'habitation de l'exploitant, et que leur surface soit inférieure ou égale à 250m² de surface de plancher. Celles-ci ne devront pas constituer une extension de l'urbanisation au sens de la loi Littoral à l'exception des seules constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées ou de travaux de mises aux	Constructions à destination agricole ou forestière, et habitations nécessaires à l'exploitation agricole : Sont admises les constructions et installations suivantes à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole : 1. les constructions agricoles ou forestières sous condition qu'elles s'implantent à minimum 10m des berges des cours d'eau ; cette règle ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes situées à moins de 10m des berges, sous réserve que cette extension n'amène pas la

normes à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus. La limite de 250m² ne s'applique pas en cas d'aménagement d'un bâtiment existant excédent cette surface. 2. Les extensions des constructions et installations à usage d'habitation à condition qu'elles constituent le lieu d'habitation (…). 3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et les aires de stationnement réalisées en matériaux perméables 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. 4. A l'intérieur des Espaces proches du rivage (…). Dans les bâtiments repérés au plan de zonage, le changement de destination des constructions est possible conformément au Code de l'Urbanisme, à condition que ce changement soit à destination d'habitation, de leurs dépendances, d'équipement, de bureau et qu'il ne compromette pas la pérennité d'une exploitation agricole. En outre, cette zone est concernée par un périmètre de protection des captages en eau potable. (…)	construction à être plus en désaccord avec la règle que la situation présente. 2. Les nouvelles constructions et installations à usage d'habitation à condition qu'elles constituent le lieu d'habitation de l'exploitant, et que leur surface soit inférieure ou égale à 250m² de surface de plancher. ~~Celles-ci ne devront pas constituer une extension de l'urbanisation (…).~~ La limite de 250m² ne s'applique pas en cas d'aménagement d'un bâtiment existant excédent cette surface. 3. Les extensions des constructions et installations à usage d'habitation à condition qu'elles constituent le lieu d'habitation (…) ~~3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et les aires de stationnement réalisées en matériaux perméables 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.~~ 4. A l'intérieur des Espaces proches du rivage (…) Constructions à destination d'habitation uniquement sur les unités foncières où une construction principale d'habitation est existante : Uniquement sur les unités foncières où une construction principale d'habitation est existante, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, la qualité paysagère ou environnementale du site, et que le niveau de viabilité de la zone soit suffisant, est autorisée une constructibilité limitée, calculée à compter de la première approbation du PLUi (le 20 novembre 2014) : -les extensions des constructions principales d'habitation, dans la limite de 30m² d'emprise au sol ; -les annexes dont l'emprise au sol n'excèdera pas les 25m² par annexe ; les emprises au sol cumulées de l'ensemble des annexes existantes et à créer sur l'unité foncière ne pourra excéder 40m² ; -uniquement sur les unités foncières d'une superficie minimale de 5000m², les abris dont

	l'emprise au sol n'excèdera pas 25m² par abri ; les emprises au sol cumulées de l'ensemble des abris existants et à créer sur l'unité foncière ne pourra excéder 50m² par tranche d'un hectare ; -une seule piscine non couverte, dont la superficie du bassin n'excèdera pas 100m². Les piscines couvertes sont autorisées et seront considérées, selon leur implantation, comme annexes ou extensions de l'habitation existante. Les annexes et abris ne peuvent être transformés en nouveaux logements. La densité* de l'ensemble des constructions à destination d'habitation, existantes ou à créer, ne peut excéder 30%. Toutefois sur les unités foncières de moins de 1500m², un dépassement de ces 30% est autorisé, sans que la surface de plancher totale ne puisse excéder 500m². <u>Constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics</u> : Seuls sont autorisés les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux ainsi que les aires de stationnement réalisés en matériaux perméables, 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. <u>Changement de destination des constructions existantes</u> : Le changement de destination des constructions existantes n'est possible que pour les bâtiments repérés au plan de zonage ET à condition que ce changement soit à destination d'habitation, ~~de leurs dépendances,~~ d'équipement, de bureau ou de commerce, et qu'il ne compromette pas ~~la pérennité d'une exploitation agricole~~, l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et que le niveau de viabilité de la zone soit suffisant. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

	Périmètre de protection des captages en eau potable : En outre, (…) Dans les secteurs de risque d'inondation des sous-sols, où la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est réputée entre 0 et 2,50m, tel qu'indiqué sur la cartographie de la DREAL consultable aux Annexes du présent PLU, il appartient au porteur de projet, afin de pouvoir réaliser un sous-sol, de fournir les études de sols justifiant de l'absence de risque, ou le cas échéant justifiant que tous les dispositifs en mesure d'écarter ou de gérer ce risque, et d'assurer la sécurité des biens et des personnes, sont prévus .

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

Les modifications de l'article 6 reprennent les paragraphes relatifs aux différentes constructions autorisées identifiés dans l'article 2, diminuent le recul obligatoire pour les constructions à destinations d'habitation afin de limiter la consommation d'espace et fixent une implantation par rapport aux voies à grande circulation conforme à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.
Le dernier paragraphe sur l'exception admise pour l'extension des constructions existantes est repris dans les zones urbaines, agricoles et naturelles créant ainsi une souplesse permettant l'évolution du bâti existant ne répondant pas aux règles actuelles et son adaptation à l'évolution des pratiques.

Avant	**Après**
Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des constructions existantes, soit avec un retrait d'au moins 10 mètres à l'emprise des voies publiques. Cette distance est portée à 15 mètres par rapport aux voies départementales. Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt général pourront être implantées à l'alignement ou en recul minimum de 0,50 mètre. Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimale de 0,5 mètre. Toute construction doit présenter un retrait minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 579 dans sa section située au sud de l'échangeur autoroutier du Chenard.	▪Pour les constructions à destination agricole ou forestière : Les constructions (…) ▪Pour les constructions à destination d'habitation : Les constructions et installations seront implantées à l'alignement ou en recul minimum de 4m. ▪Pour les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics : Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux doivent être implantés à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre. ▪Pour toutes les constructions et installations : Toute construction doit présenter (…) En dehors des espaces urbanisés, les

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes (…). Elle ne s'applique pas : -(…)	constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes (…), conformément à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme. Cette règle ne s'applique pas : -(…) ▪Exception pour les extensions des constructions existantes : Des dispositions différentes que toutes celles-ci-dessus peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES LIMITES SEPARATIVES

Les modifications de l'article 7 reprennent les paragraphes relatifs aux différentes constructions autorisées identifiés dans l'article 2, restreignent les implantations en limite séparative aux seules constructions dont la hauteur ne dépasse pas 5m maximum et sous conditions.

Le dernier paragraphe sur l'exception admise pour l'extension des constructions existantes est repris dans les zones urbaines, agricoles et naturelles créant ainsi une souplesse permettant l'évolution du bâti existant ne répondant pas aux règles actuelles et son adaptation à l'évolution des pratiques.

Avant	**Après**
Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en limite ou avec un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives. Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt général pourront être implantées en limite ou en retrait minimum de 0,50 mètre.	▪Pour les constructions à destination agricole ou forestière : Les constructions (…) ▪Pour les constructions à destination d'habitation : MARGES DE RETRAIT Les constructions et installations autorisées doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives. CONSTRUCTION SUR LIMITE SEPARATIVE -Sont toutefois admises sur toutes les limites séparatives : .Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres. .Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum si le mur implanté

	sur la limite séparative est un mur pignon. ▪Pour les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics : Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux doivent être implantés en limite ou en retrait minimum de 0,5 mètre. ▪Exception pour les extensions des constructions existantes : Des dispositions différentes que toutes celles-ci-dessus peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

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

Conformément aux dispositions de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme, « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».
Les précisions apportées à cet article permettent de répondre aux exigences posées par l'article L151-12 du code de l'urbanisme en fixant un périmètre d'implantation de constructions de faible superficie (annexes, abris, piscines non couvertes) autour de la construction principale d'habitation.
Les abris, présentant une emprise au sol de 25m² maximum, ne sont autorisés que sur les parcelles correspondant à de grandes propriétés (5000m² minimum). La fixation d'un périmètre plus important que pour les annexes se justifie par les besoins inhérents à ces grandes propriétés présentant un caractère semi-agricole (ex : abri pour le stockage de matériel d'entretien des jardins…).

Avant	**Après**
Non fixé	▪Pour les constructions à destination d'habitation : -les annexes seront entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40m mesurée à compter des murs extérieurs de la construction principale d'habitation ; -les abris seront entièrement implantés à l'intérieur d'une zone de 100m mesurée à compter des murs extérieurs de la construction

	principale d'habitation ; -la piscine non couverte sera entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40m mesurée à compter des murs extérieurs de la construction principale d'habitation. ▪Pour toutes les autres constructions et installations : Non fixé

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMUM

Conformément aux dispositions de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme, « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Les précisions apportées à cet article permettent de répondre aux exigences posées par l'article L151-12 du code de l'urbanisme en fixant une hauteur maximale mesurée destinées à diminuer l'impact sur le paysage des annexes, abris et des extensions désormais autorisés en zone N tout en prenant en compte la réalité du terrain (« lorsque la construction principale possède des combles basses peu aménageables….).

Avant	**Après**
La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. Bâtiments agricoles La hauteur maximale des bâtiments agricoles est fixée à 15 mètres au faîtage. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des occupations du sol autorisées dans la zone. Autres constructions La hauteur des constructions principales à 7 mètres à l'égout du toit et à 11 mètres au faîtage. La hauteur des dépendances non-agricoles ne doit pas excéder 3,50 mètres	10.1 DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR Voir définition et précisions sur la hauteur dans le glossaire, au début du présent Règlement. ~~(…)~~ 10.2 LIMITATION DES HAUTEURS ▪Pour les constructions à destination agricole ou forestière : La hauteur maximale des bâtiments agricoles est fixée à 15 mètres au faîtage. ~~(…)~~ Pour les constructions à destination d'habitation La hauteur des constructions principales d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 11 mètres au faîtage. Les extensions des constructions principales

	d'habitation ne pourront présenter un nombre de niveaux, ni des hauteurs à l'égout du toit ou au faîtage, supérieurs à la construction principale. Toutefois, lorsque la construction principale possède des combles bas peu aménageables, un dépassement d'1,50m de ces hauteurs est toléré, sous réserve que cela n'ait pas pour effet de créer un niveau supplémentaire par rapport à la construction principale. La hauteur des annexes et des abris est limitée à 3,50m à l'égout et 5,50m au faîtage. Ces constructions sont limitées à un niveau en rez-de-chaussée et ne peuvent présenter d'étage. 10.3 EXEMPTIONS Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur : -les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; -l'aménagement et l'extension mesurée dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée ; -les ouvrages techniques de faible dimension.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Une souplesse est introduite pour les équipements publics et constructions nécessaires à l'implantation des différents réseaux afin de répondre aux besoins spécifiques de ces types d'équipements/constructions.
Le bardage bois, matériau particulièrement utilisé de nos jours, est ajouté à la liste des parements extérieurs autorisés destinés à rester apparents et cette liste présente désormais un caractère non exhaustif laissant ainsi aux pétitionnaires la possibilité de proposer d'autres matériaux.
L'interdiction des tonalités claires (erreur matérielle) est supprimée, la spécificité des toitures en chaume est prise en compte, l'exception pour les volumes de liaison construits ou de faible superficie, ainsi que pour les extensions mesurées est précisée et celle pour la réfection à l'identique d'une construction ne respectant pas les règles de toiture est affirmée.

Avant	**Après**
Le permis de construire peut être refusé (…). Chaque projet devra respecter l'harmonie de la composition qui l'environne. Les clôtures seront composées d'une haie vive pouvant être doublée d'un grillage d'une	Le permis de construire peut être refusé (…). Chaque projet devra respecter l'harmonie de la composition qui l'environne. Des dispositions plus permissives que celles ci-dessous pourront être admises pour les

hauteur maximum de 1,80 mètre, implanté à une distance minimale de 0,80 mètre des voies et emprises publiques. 1. Bâtiments agricoles (…) Le blanc et les couleurs vives et brillantes sont interdits. 2. Autres constructions 11.1-VOLUMES ET PERCEMENTS (…) 11.2-PAREMENTS EXTERIEURS Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages), à défaut (…). L'utilisation du blanc ou des tonalités claires ou brillantes est interdite. (…) 11.3-TOITURES Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versant symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°. Les croupes sont autorisées si elles respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture. Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de réfection à l'identique, d'adjonction à une construction existante. Les couvertures en terrasse ne sont admises que pour les volumes de liaison construits, ou des extensions de faible superficie. Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain soit de la tuile plate (…). 11.4-LES ANNEXES ET DEPENDANCES Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent.	équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux. Les clôtures seront composées (…). ▪Pour les constructions à destination agricole ou forestière : (…) L'utilisation du blanc pur ou vif, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes est interdite. ▪Pour les constructions à destination d'habitation : 11.1-VOLUMES ET PERCEMENTS (…) 11.2-PAREMENTS EXTERIEURS Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois…), à défaut (…). L'utilisation du blanc pur ou vif, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes est interdite. (…) 11.3-TOITURES Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versant symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°. ~~(…)~~ Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées pour : -les croupes qui respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture ; -les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ;

Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé. 11.5-ANTENNES PARABOLIQUES (…) 11.6-DIVERS (…)	-les fenêtres de toit, les volumes de liaison construits ou de faible superficie, ainsi que les extensions mesurées, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale ; -la réfection à l'identique d'une construction ne respectant pas les règles de toiture. (…) 11.4-LES ANNEXES ET ABRIS Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. Les toitures à un pan, à plusieurs pans et les toits terrasse sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé. Les abris devront présenter le grain et l'aspect du bois et ne comporter aucune fondation de type dalle, linéaire ou filante, à l'exclusion des plots de fondation des piliers ou poteaux nécessaires à la solidité de la construction. 11.5-ANTENNES PARABOLIQUES (…) 11.6-DIVERS (…)

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Harmonisation de la rédaction de cet article avec celle des articles 12 des zones urbaines :

Le tableau fixant le nombre de place(s) imposé dans la rédaction actuelle du règlement est inclus à titre indicatif afin d'aider les pétitionnaires dans sa mise en œuvre. Seule la norme fixant le nombre de places de stationnement à prévoir pour les constructions à destination d'habitation a un caractère prescriptif. Pour les autres constructions, les besoins du projet priment.
Reformulation de l'exemption de tout ou partie des règles de stationnement en cas d'impossibilité technique.

Avant	**Après**
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des	~~Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.~~ 12.1 - PRINCIPES

constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

-Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

-Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

. longueur : 5 mètres
. largeur : 2,30 mètres

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être aménagé une place de stationnement par 60m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Ces normes s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement à réaliser correspond aux besoins du projet. Il appartient au porteur de projet de justifier de ses besoins en termeS de stationnement, qu'il s'agisse de l'accueil des clients ou usagers, que des nécessités liées au stationnement des véhicules du personnel. Le tableau ci-dessous est donné à titre indicatif.

Destination et nature de la construction	Nombre de place(s) imposé
Commerce	1 place par 40m² de surface de plancher (au-delà de 200m2)
Équipement	1 place pour 50m² de surface de plancher
Restaurant	1 place pour 10m² de salle de restaurant
Bureaux	1 place pour 40m² de surface de plancher

12.3 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, ou de changement de destination ou d'affectation de tout ou partie d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

12.4 - EXEMPTION EN CAS D'IMPOSSIBILITE TECHNIQUE

En cas d'impossibilité technique, le projet pourra être exempté de tout ou partie des règles de stationnement ci-avant. Il appartient au porteur de projet de justifier précisément de cette impossibilité technique, au

	regard des caractéristiques de la parcelle, du terrain, de l'accès, des constructions existantes, du site ou de son environnement. En cas d'exemption, une solution intermédiaire pourra lui être demandée, comme l'aménagement des places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à proximité, l'acquisition de ces places dans un parc privé, ou l'obtention d'une concession dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Harmonisation de l'article A 13 avec les articles 13 en zones urbaines. A noter que les dispositions de l'article A 13 sont plus souples dans le règlement actuel que ceux des zones urbaines, ce présente une incohérence au vu des caractéristiques à préserver de la zone A. Les modifications apportées à la rédaction permettent donc de renforcer la protection paysagère des terrains classés en zone agricole.

Avant	**Après**
Les dépôts agricoles permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide. Les essences résineuses sont interdites dans les haies. *Les éléments paysagers remarquables* (…)	***Les éléments paysagers remarquables*** (…) ***Dispositions applicables à l'ensemble de la zone*** Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales. Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas. Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe du présent Règlement, sont interdites. Les dépôts agricoles permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. **Dispositions applicables aux unités foncières où une construction principale d'habitation est existante, hors exploitation agricole** Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale. Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m2 de terrain, avec au minimum un arbre. Une superficie minimum de 70% du terrain sera traitée en pleine-terre.

SOUS-TITRE 2 LES EVOLUTIONS EN ZONE NATURELLE

A noter que les secteurs identifiés en rouge suivis de parenthèses ne sont pas détaillés car il s'agit de secteurs faisant l'objet de modifications mais qui n'impactent pas la commune de Saint-Gatien-des-Bois.

▪Suppression du secteur Nh : le rapport de présentation établi en 2017 mentionne qu'un certain nombre de constructions, auparavant classées en zone NC, mais qui n'ont pas de lien avec l'agriculture ont intégré la zone Nh, lorsqu'elles ne bénéficient pas d'une viabilité conforme à la zone U. L'objectif était d'y admettre des extensions des constructions, la réalisation de dépendances, des piscines et des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR a intégré une nouvelle notion : celle du caractère exceptionnel des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) tel que défini à l'article L151-13 du code de l'urbanisme :

«Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :
1° Des constructions ;
2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs ».

Or, les secteurs Nh sur la commune de Saint-Gatien-des-Bois ne répondent plus aux critères sus-mentionnés au vu de leur nombre important et de l'absence de l'ensemble des règles fixant les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, ainsi que les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics.

De plus, la loi d'Avenir pour l'Agriculture du 13 octobre 2014 a autorisé en zone N et A l'extension des bâtiments d'habitation complétée par la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la Croissance, l'Activité et l'Egalité des Chances Economiques dite « loi Macron » qui modifie notamment l'article L 151-12 du code de l'urbanisme en ajoutant la possibilité de construire des annexes sous conditions dans ces mêmes zones : seuls peuvent en bénéficier les bâtiments d'habitation. Cela exclut donc les bâtiments commerciaux et artisanaux. Ensuite, ces annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

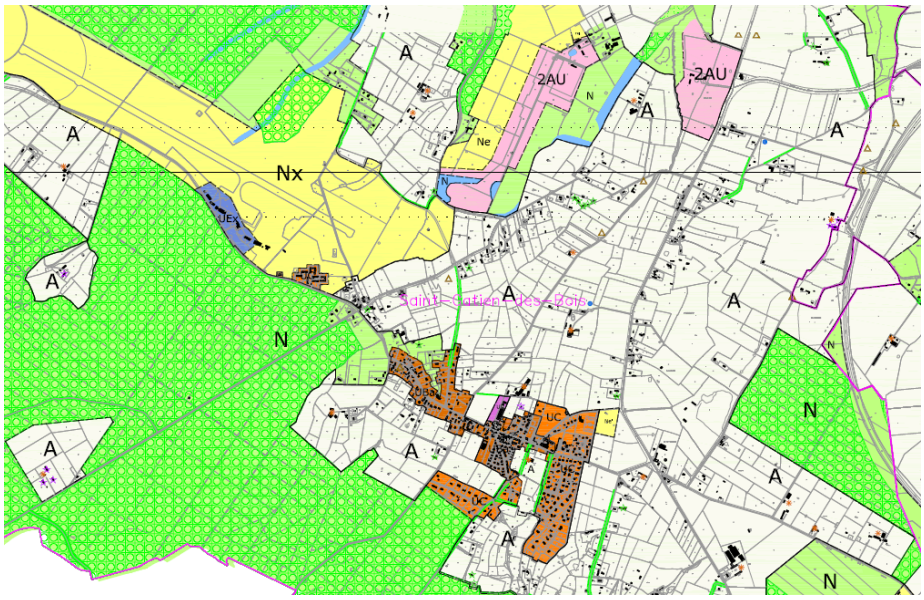
Par conséquent, les secteurs Nh sont supprimés par la présente modification. Il convient donc de modifier le règlement et le plan de zonage comme suit :

-les anciens secteurs Nh entourés de zone A basculent en zone A

-les anciens secteurs Nh entourés de zone N basculent en zone N

EXTRAIT PLAN DE ZONAGE AVANT

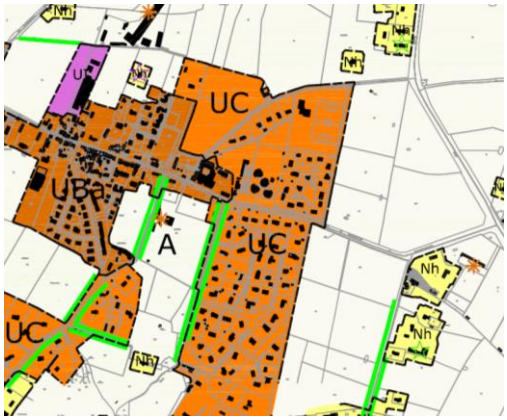
EXTRAIT PLAN DE ZONAGE APRES



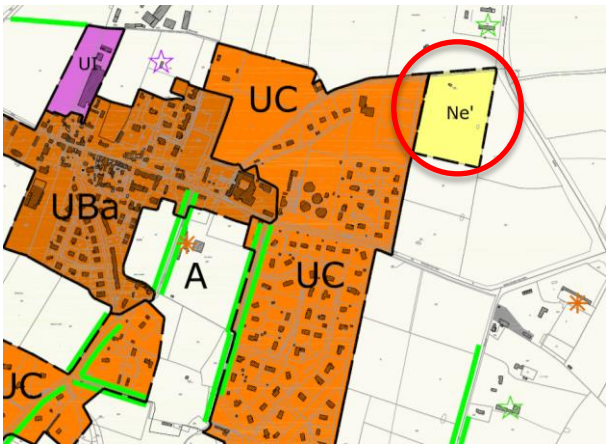
▪Ajout du secteur Ne' : l'ajout du secteur correspond à une nécessite de distinguer les secteurs ou seule l'implantation des aménagements sportifs (terrains de sports ainsi que les installations liées à leur usage, les aires de jeux) est autorisée (secteur Ne) de ceux autorisant l'implantation d'autres constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics (secteur Ne'). Ce nouveau zonage permettra à la commune de Saint-Gatien-des-Bois d'une part, de répondre à un besoin d'extension des services techniques municipaux en construisant un bâtiment respectueux de l'environnement équipé de panneaux photovoltaïques pour une autoconsommation et d'autre part, d'aménager un terrain de football en remplacement de l'actuel zoné en UC et amené à être supprimé.

PLAN DE ZONAGE

AVANT



APRES



REGLEMENT

Avant	Après
Description : La zone N est une zone naturelle, non ou partiellement desservie par des équipements collectifs. Elle est à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages. Elle comporte quelques constructions. Cette zone comporte plusieurs secteurs : . un secteur Na (…) . un secteur Nb (…) . un secteur Nc, réservé au camping, . un secteur Ncn (…) . un secteur Nh correspondant à des habitations existantes isolées ne disposant pas de	Description : La zone N est une zone naturelle, non ou partiellement desservie par des équipements collectifs. Elle est à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages. Elle comporte quelques constructions. Cette zone comporte plusieurs secteurs : . un secteur Na (…) . un secteur Na' (…) . un secteur Nb (…) . un secteur Nc, réservé au camping, . un secteur Ncn (…)

l'ensemble de la viabilité . un secteur Nhc (…) . un secteur Nj (…) . un secteur Ne, correspondant à des aménagements sportifs ou de loisirs sans construction. . un secteur Ng (…) . un secteur Nl, correspondant à des constructions existantes isolées à usage de loisir ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité. . un secteur Np (…) . un secteur Nr, correspondant aux espaces naturels remarquables, caractéristiques du littoral, et répertoriés comme tels au titre des articles L.146-6 et R.146-1 du Code de l'Urbanisme, . un secteur Nx, correspondant aux installations aéroportuaires.	. ~~un secteur Nh correspondant à des habitations existantes isolées ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité~~ . un secteur Nhc (…) . un secteur Nj (…) . un secteur Ne (…) . un secteur Ne' correspondant à des constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics . un secteur Ng (…) . un secteur Nl, correspondant à des constructions existantes isolées à usage de loisir ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité. . un secteur Nm (…) . un secteur Np (…) . un secteur Nr (…) . un secteur Nt, (…) . un secteur Nx, correspondant aux installations aéroportuaires.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Au regard de l'expérience de l'instruction des autorisations du droit des sols, il convient d'ajouter une définition pour les affouillements et exhaussements de sols qui sont mal appréhendés par les pétitionnaires.

Avant	**Après**
Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2 sont interdites. Dans le secteur Np toutes les constructions et installations sont interdites. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au plan de zonage, est strictement interdite.	Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2 sont interdites. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites~~. Dans le secteur Np (…)~~ Tout exhaussement ou affouillement de plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur ou de plus de 100m² est interdit, à l'exception d'une part, de ceux indispensables aux constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux et d'autre

	part, aux carrières pour les chevaux. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au plan de zonage, est strictement interdite.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sur la commune de Saint-Gatien-des-Bois, peu de secteurs sont impactés par le risque de zone inondable et ces secteurs se situent principalement en zone naturelle au nord de l'aéroport de Deauville-Normandie et du golf de Saint-Gatien-des-Bois.

La précision apportée ci-dessous ne modifie pas la règlementation actuelle mais renforce l'information des pétitionnaires quant à la suite qui peut être donnée à leur demande d'autorisation d'urbanisme.

La loi d'Avenir pour l'Agriculture du 13 octobre 2014 a autorisé en zone N l'extension des bâtiments d'habitation complétée par la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la Croissance, l'Activité et l'Egalité des Chances Economiques dite « loi Macron » qui modifie notamment l'article L 151-12 du code de l'urbanisme en ajoutant la possibilité de construire des annexes sous conditions dans cette même zone : seuls peuvent en bénéficier les bâtiments d'habitation. Ensuite, ces annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et le règlement doit en préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les précisions apportées à l'article N2 permettent de répondre aux exigences posées par l'article L151-12 du code de l'urbanisme en fixant d'une part les constructions autorisées (constructions à destination agricole ou forestière et habitations nécessaires à l'exploitation agricole, constructions à destination d'habitation uniquement sur les unités foncières où une construction principale d'habitation est existante, extensions, annexes, piscines, abris, constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics) et d'autre part, les conditions de leur réalisation en termes d'emprise au sol, de densité, de surface de plancher.

Le secteur Ne' correspondant aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics est ajouté.

Le paragraphe sur les constructions autorisées en secteur Nh est supprimé en cohérence avec l'introduction de la zone.
Une diversification des activités est autorisée sur le secteur Nx correspondant aux installations portuaires avec l'ajout de la possibilité d'implanter des bureaux et des activités agricoles sur les délaissés de l'aéroport et ainsi rationnaliser l'usage du foncier rare sur le territoire.

Avant	**Après**
I-<u>Rappel</u> (…)	I-<u>Rappel</u> (…) Dans les secteurs de risque d'inondation des

	sous-sols, où la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est réputée entre 0 à 2,50m, tel qu'indiqué sur la cartographie de la DREAL consultable aux Annexes du présent PLU, il appartient au porteur de projet, afin de pouvoir réaliser un sous-sol, de fournir les études de sols justifiant de l'absence de risque, ou le cas échéant justifiant que tous les dispositifs en mesure d'écarter ou de gérer ce risque, et d'assurer la sécurité des biens et des personnes, sont prévus.
II-Sont autorisés Dans la zone N, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et les aires de stationnement réalisées en matériaux perméables à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage.	II-Sont autorisés Dans toutes les zones naturelles, les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux et les aires de stationnement réalisées en matériaux perméables à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage. Dans toutes les zones naturelles à l'exclusion du secteur Nr, les constructions à destination d'habitation uniquement sur les unités foncières où une construction principale d'habitation est existante : Uniquement sur les unités foncières où une construction principale d'habitation est existante, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère ou environnementale du site, et que le niveau de viabilité de la zone soit suffisant, est autorisée une constructibilité limitée, calculée à compter de la première approbation du PLU (le 20 novembre 2014) : - les extensions des constructions principales d'habitation, dans la limite de 30m2 d'emprise au sol ; - les annexes dont l'emprise au sol n'excèdera pas 25m2 par annexe ; les emprises au sol cumulées de l'ensemble des annexes existantes et à créer sur l'unité foncière ne pourra excéder 40m2 ; - uniquement sur les unités foncières d'une superficie minimale de 5000m2, les abris dont l'emprise au sol n'excèdera pas 25m2 par abri ; les emprises au sol cumulées de l'ensemble des abris existants et à créer sur l'unité foncière ne pourra excéder 50m2 par tranche d'un hectare ; - une seule piscine non couverte, dont la

	superficie du bassin n'excèdera pas 100m2. Les piscines couvertes sont autorisées et seront considérées, selon leur implantation, comme annexes ou extensions de l'habitation existante. Les annexes et abris ne peuvent être transformés en nouveaux logements. La densité* de l'ensemble des constructions à destination d'habitation, existantes ou à créer, ne peut excéder 30%. Toutefois sur les unités foncières de moins de 1500m2, un dépassement de ces 30% est autorisé, sans que la surface de plancher totale ne puisse excéder 500m2. Dans toutes les zones naturelles, le changement de destination des constructions existantes repérées : Le changement de destination des constructions existantes n'est possible que pour les bâtiments repérés au plan de zonage ET à condition que ce changement soit à destination d'habitation, ~~de leurs dépendances,~~ d'équipement, de bureau ou de commerce, et qu'il ne compromette pas ~~la pérennité d'une exploitation agricole~~, l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et que le niveau de viabilité de la zone soit suffisant. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
Uniquement dans le secteur Na (…) Uniquement dans le secteur Nb (…) Uniquement dans le secteur Nc, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement : .Les terrains de camping et leurs équipements. .Les constructions et installations à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et des paysage. Uniquement dans le secteur Ncn (…)	Uniquement dans le secteur Na (…) Uniquement dans le secteur Na' (…) Uniquement dans le secteur Nb (…) Uniquement dans le secteur Nc, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement, les terrains de camping et leurs équipements. ~~.Les constructions et installations à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et des paysage.~~ Uniquement dans le secteur Ncn (…) **Uniquement dans le secteur Ne**, les terrains

Uniquement dans le secteur *Ne*, les terrains de sports ainsi que les installations liées à leur usage, les aires de jeux, la reconstruction à l'identique des équipements existants à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement proche.
Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage.

Uniquement dans le secteur Nj (…)
Uniquement dans le secteur Ng (…)

Uniquement dans le secteur *Nh*, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'environnement et que leur occupation soit compatible avec le caractère et le niveau de viabilité de la zone :
- l'aménagement des constructions existantes pour l'usage de bureau, de commerce
- l'extension des constructions existantes dans les limites suivantes :
o soit de 20% de la surface de plancher calculée à la date d'approbation de la première élaboration du P.L.U.
o soit d'une surface de plancher totale de 30m2.
- la réalisation de 40m2 de dépendances au total,
- les piscines
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage.
Pour les constructions repérées aux plans de zonage comme « représentatives du patrimoine bâti ancien », seul le changement de destination à usage d'habitation est autorisé. Dans le cadre de ces opérations, les éléments rapportés nuisant à la qualité originelle du bâtiment seront supprimés.

Uniquement dans le secteur Nhc (…)

Uniquement dans le secteur Nl, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'environnement :

de sports ainsi que les installations liées à leur usage, les aires de jeux, la reconstruction à l'identique des équipements existants à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement proche.

~~Les constructions et installations (…)~~

Uniquement dans le secteur Ne' : les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.

La densité* de l'ensemble des constructions de l'unité foncière, existantes ou à créer, ne peut excéder 30%. Toutefois sur les unités foncières de moins de 1500m², un dépassement de ces 30% est autorisé, sans que la surface de plancher totale ne puisse excéder 500m².

Uniquement dans le secteur Nj (…)
Uniquement dans le secteur Ng (…)

~~Uniquement dans le secteur Nh (…)~~

Uniquement dans le secteur Nhc (…)

Uniquement dans le secteur *Nl*, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'environnement :
- l'extension des constructions à usage d'équipement de loisirs, dans la limite de 30% de la surface de plancher calculée à la date d'approbation de la première élaboration du P.L.U.
~~(…)~~

Uniquement dans le secteur Nm (…)
Uniquement dans le secteur Nr (…)
Uniquement dans le secteur Nt (…)

Uniquement dans le secteur *Nx*, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement aéroportuaire, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et/ou à destination de bureaux.
Sont également autorisés, les aménagements et constructions à destination agricole et ceux relatifs au développement des énergies renouvelables sous réserve de ne pas compromettre ou

- l'extension des constructions à usage d'équipement de loisirs, dans la limite de 30% de la surface de plancher calculée à la date d'approbation de la première élaboration du P.L.U. ; - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage. <u>Uniquement dans le secteur Nr</u> (…) **<u>Uniquement dans le secteur *Nx*</u>**, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement aéroportuaire, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics	rendre plus difficile les activités aéroportuaires.

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

Les modifications de l'article 6 reprennent les paragraphes relatifs aux différentes constructions autorisées identifiés dans l'article 2, diminuent le recul obligatoire pour les constructions à destinations d'habitation afin de limiter la consommation d'espace et fixent une implantation par rapport aux voies à grande circulation conforme à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.
Le dernier paragraphe sur l'exception admise pour l'extension des constructions existantes est repris dans les zones urbaines, agricole et naturelle créant ainsi une souplesse permettant l'évolution du bâti existant ne répondant pas aux règles actuelles et son adaptation à l'évolution des pratiques.

Avant	**Après**
Les constructions et installations seront implantées à l'alignement ou en recul minimum de 4m. Dans les secteurs Na' et Nhc (…) En Nj (…) Dans les secteurs Nh et Nhc, les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, véranda …), ne pourront être implantées devant le nu de(s) la façade(s) de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant. Une reconstruction à l'identique pourra toutefois être autorisée. Des dispositions différentes peuvent être	Dans toutes les zones naturelles, à l'exception des secteurs Na', Ne, Nhc et Nj : Les constructions et installations seront implantées à l'alignement ou en recul minimum de 4m. **<u>Dans le secteur *Ne*</u>**, les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics devront s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre. Dans les secteurs Na' et Nhc (…) En Nj (…)

autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente. Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre. Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre. Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ainsi que pour les voies désignées au S.Co.T. Elle ne s'applique pas : -aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; -aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; -aux bâtiments d'exploitation agricole ; -aux réseaux d'intérêt public.	~~Dans les secteurs Nh et Nhc, les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, véranda …), ne pourront être implantées devant le nu de(s) la façade(s) de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant.~~ ~~Une reconstruction à l'identique pourra toutefois être autorisée.~~ **Dans toutes les zones naturelles** : Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux doivent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre. En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ainsi que pour les voies désignées au S.Co.T, conformément à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Elle ne s'applique pas : -aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; -aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; -aux bâtiments d'exploitation agricole ; -aux réseaux d'intérêt public. **Exception pour les extensions des constructions existantes, dans toutes les zones naturelles** : Des dispositions différentes que toutes celles-ci-dessus peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES LIMITES SEPARATIVES

Les modifications de l'article 7 reprennent les paragraphes relatifs aux différentes constructions autorisées identifiés dans l'article 2, restreignent les implantations en limite séparative aux seules constructions dont la hauteur ne dépasse pas 5m maximum et sous conditions

Le dernier paragraphe sur l'exception admise pour l'extension des constructions existantes est repris dans les zones urbaines, agricole et naturelle créant ainsi une souplesse permettant l'évolution du bâti existant ne répondant pas aux règles actuelles et son adaptation à l'évolution des pratiques.

Avant	**Après**
MARGES DE RETRAIT La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m. CONSTRUCTION SUR LIMITE SEPARATIVE - Sont toutefois admis sur toutes les limites séparatives : . Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres. . Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum si le mur implanté sur la limite séparative est un mur pignon. En Nj, les constructions et installations pourront être implantées en limite ou en retrait minimum de 1 mètre. ce retrait est porté à 3 mètres en *Nc.* Dans le secteur *Nhc*, les constructions principales devront s'implanter dans le périmètre d'implantation obligatoire déterminé au document graphique. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.	Dans toutes les zones naturelles, à l'exception des secteurs *Na', Nc, Ne, Nhc et Nj* : Les constructions et installations autorisées doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives. CONSTRUCTION SUR LIMITE SEPARATIVE - Sont toutefois admis sur toutes les limites séparatives : . Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres. . Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum si le mur implanté sur la limite séparative est un mur pignon. **En *Nc***, les constructions et installations pourront être implantées en limite ou en retrait minimum de 3 mètres. **Dans le secteur *Ne***, les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics devront s'implanter en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre. Dans **les secteurs *Na'* et *Nhc*** (…) **En *Nj,*** (…) **Dans toutes les zones naturelles** : Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux devront être implantées en limite ou en retrait minimum de 0,50 mètre.

	Exception pour les extensions des constructions existantes, dans toutes les zones naturelles : Des dispositions différentes, que toutes celles ci-dessus, peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

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

Conformément aux dispositions de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme, « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Les précisions apportées à cet article permettent de répondre aux exigences posées par l'article L151-12 du code de l'urbanisme en fixant un périmètre d'implantation de constructions de faible superficie (annexes, abris, piscines non couvertes) autour de la construction principale d'habitation.

Les abris, présentant une emprise au sol de 25m² maximum, ne sont autorisés que sur les parcelles correspondant à de grandes propriétés (5000m² minimum). La fixation d'un périmètre plus important que pour les annexes se justifie par les besoins inhérents à ces grandes propriétés présentant un caractère semi-agricole (ex : abris pour animaux).

Avant	**Après**
Non fixé	**Pour les constructions à destination d'habitation :** - les annexes seront entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40m mesurée à compter des murs extérieurs de la construction principale d'habitation ; - les abris seront entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 100m mesurée à compter des murs extérieurs de la construction principale d'habitation ; - la piscine non couverte sera entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40m mesurée à compter des murs extérieurs de la construction principale d'habitation. **Pour toutes les autres constructions et**

	installations : Non fixé.

ARTICLE 9-EMPRISE AU SOL

Prise en compte de la suppression du secteur Nh.

Avant	Après
L'emprise au sol des constructions est limitée à - ***Nc, Ne et Nr*** : 10 % de la surface du secteur concerné. - ***Nj*** : (…) - ***Na, Nb, Nh, Nl, Ng*** et ***Nt*** : 30% de la surface de chaque unité foncière. - ***Nhc*** : (…) - ***Nx*** : 60% de la surface de chaque unité foncière. Dans le secteur ***Ncn***, (…)	L'emprise au sol des constructions est limitée à - ***Nc, Ne et Nr*** : 10 % de la surface du secteur concerné. - ***Nj*** : (…) - ***Nm*** : (…) - ***Na, Nb, ~~Nh,~~ Nl, Ng*** et ***Nt*** : 30% de la surface de chaque unité foncière. - ***Na'*** et ***Nhc*** : (…) - ***Nx*** : 60% de la surface de chaque unité foncière. Dans le secteur ***Ncn***, (…)

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMUM

Adaptation de cet article en cohérence avec les modifications apportées au glossaire.

Conformément aux dispositions de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme, « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Les précisions apportées à cet article permettent de répondre aux exigences posées par l'article L151-12 du code de l'urbanisme en fixant une hauteur maximale mesurée destinées à diminuer l'impact sur le paysage des annexes, abris et des extensions désormais autorisés en zone N tout en prenant en compte la réalité du terrain (« lorsque la construction principale possède des combles basses peu aménageables….).

Avant	Après
La hauteur totale de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel, prise à l'aplomb	10.1 DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

du faîtage. Elle ne pourra excéder 11 mètres, sauf reconstruction à l'identique. (…) Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente. La hauteur des installations est limitée à 10 mètres en Ne. (…), la hauteur des dépendances ne doit pas excéder 3,50mètres dans le reste de la zone. La hauteur des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations d'intérêt général n'est pas fixée.	Voir définition et précisions sur la hauteur dans le glossaire, au début du présent Règlement. ~~(…)~~ 10.2 LIMITATION DES HAUTEURS Elle ne pourra excéder 11 mètres. (…) Elle est limitée à 3,50 mètres en Nc et (…). La hauteur des installations est limitée à 10 mètres en Ne. (…) ~~la hauteur des dépendances ne doit pas excéder 3,50 mètres dans le reste de la zone.~~ ~~La hauteur des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations d'intérêt général n'est pas fixée.~~ **Pour les constructions à destination d'habitation** : La hauteur des constructions principales d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 11 mètres au faîtage. Les extensions des constructions principales d'habitation ne pourront présenter un nombre de niveaux, ni des hauteurs à l'égout du toit ou au faîtage, supérieurs à la construction principale. Toutefois, lorsque la construction principale possède des combles bas peu aménageables, un dépassement d'1,50m de ces hauteurs est toléré, sous réserve que cela n'ait pas pour effet de créer un niveau supplémentaire par rapport à la construction principale. La hauteur des annexes et des abris est limitée à 3,5m à l'égout et 5,5m au faîtage. Ces constructions sont limitées à un niveau en rez-de-chaussée et ne peuvent présenter d'étage. 10.3 EXEMPTIONS Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur : - les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, - l'aménagement et l'extension mesurée dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle

	autorisée, - les ouvrages techniques de faible dimension.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Une souplesse est introduite pour les équipements publics et constructions nécessaires à l'implantation des différents réseaux afin de répondre aux besoins spécifiques de ces types d'équipements/constructions.

Le bardage bois, matériau particulièrement utilisé de nos jours, est ajouté à la liste des parements extérieurs autorisés destinés à rester apparents et cette liste présente désormais un caractère non exhaustif laissant ainsi aux pétitionnaires la possibilité de proposer d'autres matériaux.

L'interdiction des tonalités claires (erreur matérielle) est supprimée, la spécificité des toitures en chaume est prise en compte, l'exception pour les volumes de liaison construits ou de faible superficie, ainsi que pour les extensions mesurées est précisée et celle pour la réfection à l'identique d'une construction ne respectant pas les règles de toiture est affirmée.

Avant	**Après**
Le permis de construire peut être refusé (…). (…) Pour les clôtures concernées (y compris grilles et porches), les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront maintenus. **<u>Règles applicables aux secteurs Na et Nb</u>** (…) **<u>Règles applicables aux secteurs Nh, Nhc, Nl et Ng</u>** 11.5 VOLUMES ET PERCEMENTS (…) 11.6 PAREMENTS EXTERIEURS Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. L'utilisation du blanc ou des tonalités claires ou	Le permis de construire peut être refusé (…). Pour les clôtures concernées (y compris grilles et porches), les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront maintenus. Des dispositions plus permissives que celles ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux. 11.6 PAREMENTS EXTERIEURS Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois…), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. L'utilisation du blanc pur ou vif, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes est interdite. (…) ~~Des dispositions plus permissives pourront en matière de parements extérieurs être admises pour les équipements publics.~~

brillantes est interdite. (…) Des dispositions plus permissives pourront en matière de parements extérieurs être admises pour les équipements publics. 11.7 TOITURES (…) Les croupes sont autorisées si elles respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture. Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de réfection à l'identique, d'adjonction à une construction existante. Les couvertures en terrasse ne sont admises que pour les volumes de liaison construits, ou, sauf en secteur Ng, des extensions de faible superficie. Les matériaux de couverture devront présenter (…) 11.8 LES ANNEXES ET DEPENDANCES (…) Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé. 11.9 CLOTURES (…) 11.10 - ANTENNES PARABOLIQUES (…) 11.11 - DIVERS (…) Règles applicables au secteur Nj (…)	11.7 TOITURES (…) ~~Les croupes sont autorisées si elles respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture.~~ ~~Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de réfection à l'identique, d'adjonction à une construction existante.~~ ~~Les couvertures en terrasse ne sont admises que pour les volumes de liaison construits, ou, sauf en secteur Ng, des extensions de faible superficie.~~ Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées pour : - les croupes qui respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture ; - les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ; - les fenêtres de toit, les volumes de liaison construits ou de faible superficie, ainsi que les extensions mesurées, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale ; - la réfection à l'identique d'une construction ne respectant pas les règles de toiture. Les matériaux de couverture devront présenter (…) 11.8 LES ANNEXES ET ABRIS Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. Les toitures à un pan, à plusieurs pans et les toits terrasse sont autorisés. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé. Les abris devront présenter le grain et l'aspect du bois et ne comporter aucune fondation de type dalle, linéaire ou filante, à l'exclusion des plots de fondation des piliers ou poteaux nécessaires à la solidité de la construction.

	11.9 CLOTURES (…) 11.10 - ANTENNES PARABOLIQUES (…) 11.11 - DIVERS (…) Règles applicables au secteur Nj (…)

ARTICLE 12 –STATIONNEMENT

Harmonisation de la rédaction de cet article avec celle des articles 12 des zones urbaines :

Le tableau fixant le nombre de place(s) imposé dans la rédaction actuelle du règlement est inclus à titre indicatif afin d'aider les pétitionnaires dans sa mise en œuvre. Seule la norme fixant le nombre de places de stationnement à prévoir pour les constructions à destination d'habitation a un caractère prescriptif. Pour les autres constructions, les besoins du projet priment.
Reformulation de l'exemption de tout ou partie des règles de stationnement en cas d'impossibilité technique.

Avant	**Après**
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.	~~Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.~~ 12.1 - PRINCIPES - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. - Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes : . longueur : 5 mètres . largeur : 2,30 mètres 12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être aménagé une place de stationnement par 60m2 de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Ces normes s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat. Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement à

réaliser correspond aux besoins du projet. Il appartient au porteur de projet de justifier de ses besoins en terme de stationnement, qu'il s'agisse de l'accueil des clients ou usagers, que des nécessités liées au stationnement des véhicules du personnel. Le tableau ci-dessous est donné à titre indicatif.

Destination et nature de la construction	Nombre de place(s) imposé
Commerce	1 place par 40m2 de surface de plancher (au-delà de 200m2)
Équipement	1 place pour 50m2 de surface de plancher
Restaurant	1 place pour 10m2 de salle de restaurant
Bureaux	1 place pour 40m2 de surface de plancher

12.3 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, ou de changement de destination ou d'affectation de tout ou partie d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

12.4 - EXEMPTION EN CAS D'IMPOSSIBILITE TECHNIQUE

En cas d'impossibilité technique, le projet pourra être exempté de tout ou partie des règles de stationnement ci-avant. Il appartient au porteur de projet de justifier précisément de cette impossibilité technique, au regard des caractéristiques de la parcelle, du terrain, de l'accès, des constructions existantes, du site ou de son environnement.

En cas d'exemption, une solution intermédiaire pourra lui être demandée, comme l'aménagement des places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à proximité, l'acquisition de ces places dans un parc privé, ou l'obtention d'une concession dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE 13 –ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Harmonisation de l'article N 13 avec les articles 13 en zones urbaines. A noter que les dispositions de l'article N 13 sont plus souples dans le règlement actuel que ceux des zones urbaines, ce présente

une incohérence au vu des caractéristiques à préserver de la zone N. Les modifications apportées à la rédaction permettent donc de renforcer la protection paysagère des terrains classés en zone naturelle.

Avant	**Après**
Dans les secteurs Na, Nb, Nh, Nhc et Nt, une superficie minimum de 70% du terrain sera traitée en espace vert. *Les éléments paysagers remarquables* (…) *Espaces boisés classés* Les espaces boisés figurant aux plans de zonages sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.	~~Dans les secteurs Na, Nb, Nh, Nhc et Nt, une superficie minimum de 70% du terrain sera traitée en espace vert.~~ *Espaces boisés classés* Les espaces boisés figurant aux plans de zonages sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits. *Les éléments paysagers remarquables* (…) *Dispositions applicables à l'ensemble de la zone* Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales. Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas. Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe du présent Règlement, sont interdites. Une superficie minimum de 70% du terrain sera traitée en pleine-terre. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. *Dispositions applicables aux unités foncières où une construction principale d'habitation est existante* Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale. Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m2 de terrain, avec au minimum un arbre.

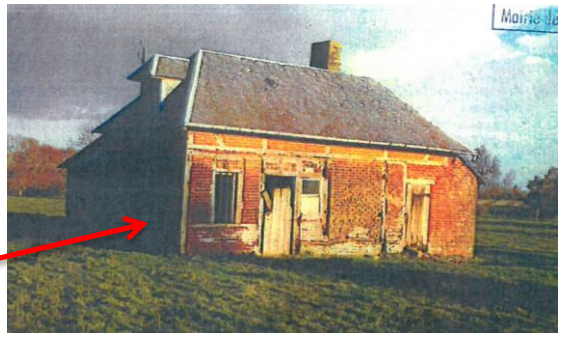
TITRE IV : GESTION DES BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL ET PATRIMONIAL EN ZONE A

Dans le cadre du PADD, est affirmée la mise en œuvre d'une politique de maîtrise et d'organisation de l'urbanisation du territoire en affirmant, entre autres, la qualité architecturale du bâti. Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et patrimonial est un moyen permettant de répondre à cette orientation en encourageant les réhabilitations du bâti ancien.

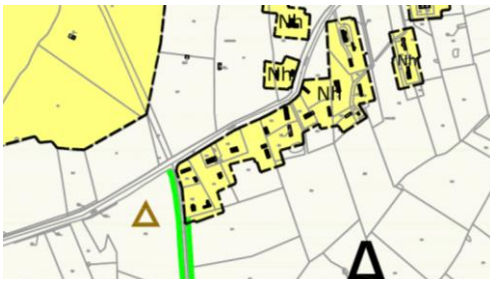
Ainsi, les bâtiments suivants sont identifiés comme ayant un intérêt architectural et patrimonial. L'objectif étant d'en assurer leur conservation et de leur permettre de retrouver un usage.

***RAPPEL** de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, au stade de l'instruction de l'autorisation du droit des sols.*

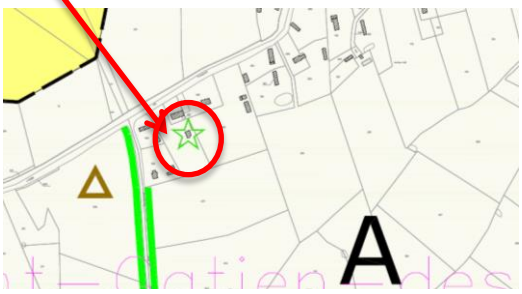
SOUS-TITRE 1 : Parcelle cadastrée D 444 - Carrefour David-CD 288



PLAN DE ZONAGE AVANT

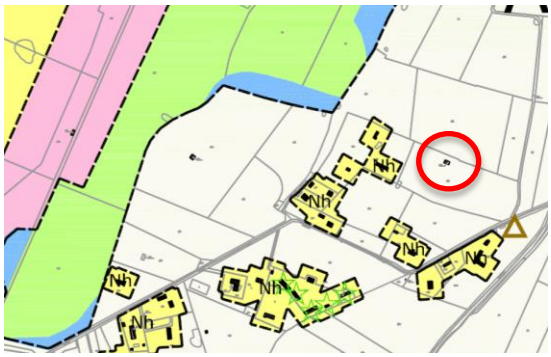


APRES



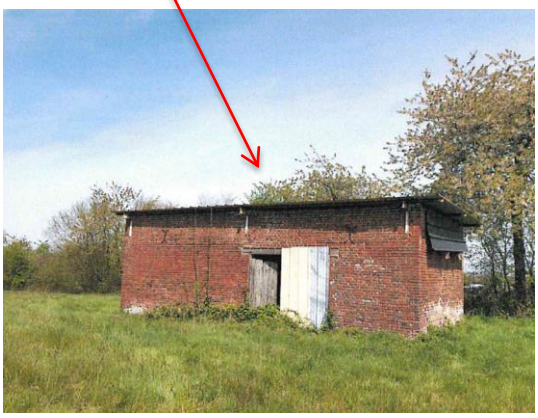
SOUS-TITRE 2 : Parcelle cadastrée A 123 – Herbage Marais

PLAN DE ZONAGE AVANT



APRES

PHOTOGRAPHIE AERIENNE



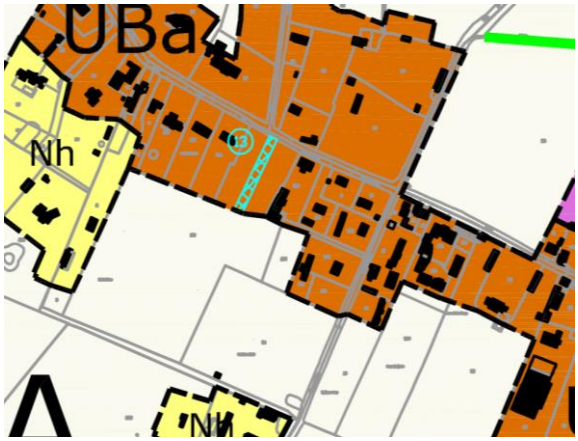
TITRE V : MISES A JOUR ET RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES

Cette dernière partie a vocation à mettre à jour des éléments cartographiques et à corriger des erreurs matérielles résiduelles.

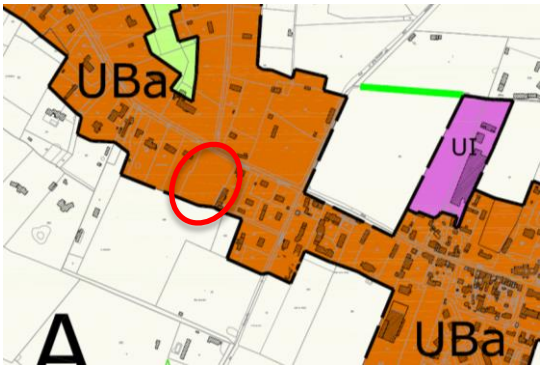
SOUS-TITRE 1 Suppression de l'emplacement réservé n°13

L'emplacement réservé n°13 avait pour objectif de maintenir l'accès à la zone A. Le lotissement et l'accès à la parcelle agricole ayant été aménagés, l'emplacement réservé n'a plus vocation à être maintenu.

ZONAGE AVANT



ZONAGE APRES



Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés sur le plan 4. PLAN DE ZONAGE ½ (1/10 000ème) sont modifiés en conséquence.

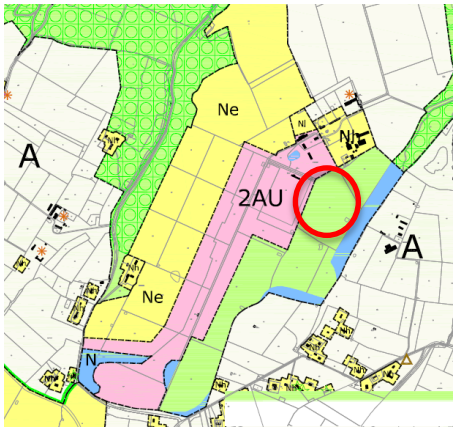
SOUS-TITRE 2 Erreurs matérielles sur le plan de zonage

V.2.1 Ajout de la mention N à l'ouest de la zone 2AU

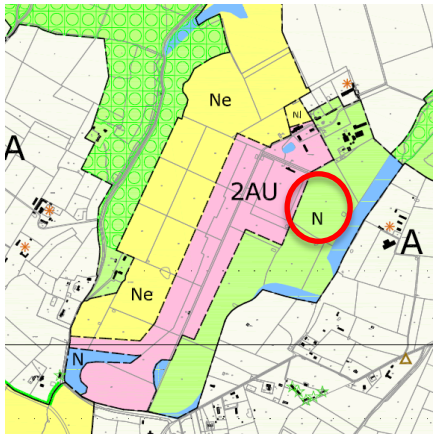
Il convient de rectifier une omission sans changer le zonage ni les règles de la zone N en ajoutant la mention N à l'ouest de la zone 2AU pour préciser le plan de zonage et en assurer une lecture aisée par les pétitionnaires. Seul le secteur Nh par ailleurs supprimé est re-zoné N.

PLAN DE ZONAGE

AVANT



APRES



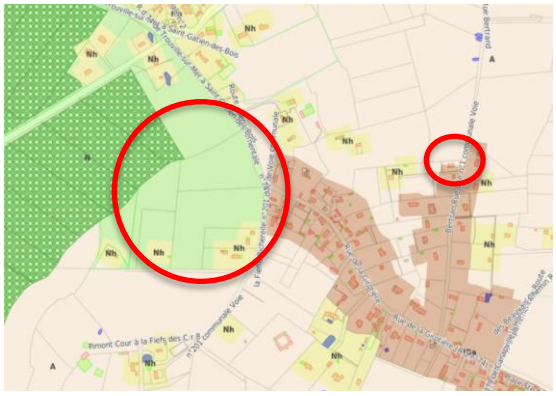
V.2.2 Modification de zonage : passage de la zone N à la zone A

Les parcelles cadastrées N218-N409-N422 ont été zonées en N. Or, au vu de l'usage actuel des parcelles précitées (voir photographie aérienne ci-dessous), il s'avère que le zonage A dédié aux activités agricoles est plus adapté à l'activité.

Recalage de la zone UBa sur le contour de la parcelle cadastrale (rectification de l'erreur de calage des couches cadastrale et zonage).

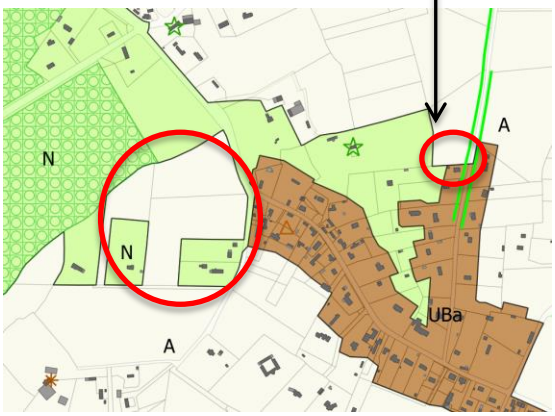
PLAN DE ZONAGE

AVANT



PLAN DE ZONAGE

APRES



PHOTOGRAPHIE AERIENNE

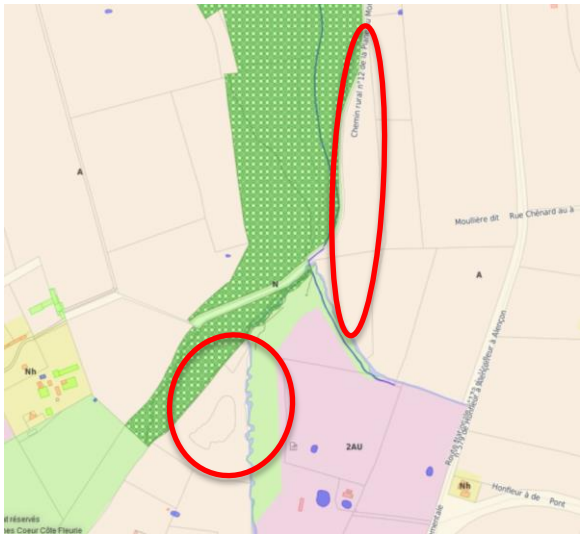
V.2.3 Modification de zonage : passage de la zone A à la zone N

▪ **Parcelles cadastrées A 88 et 89 et A 33 et A 34**

Les parcelles cadastrées A 88 et A 89 (Cour du Bois) ainsi que A 33 et A 34 ont été zonées en A. Or, au vu de leur caractère fortement boisé comme celui des parcelles environnantes cadastrées A 69 et ZC 11 zonées en N, il s'avère que le zonage N dédié aux zones naturelles est plus pertinent.

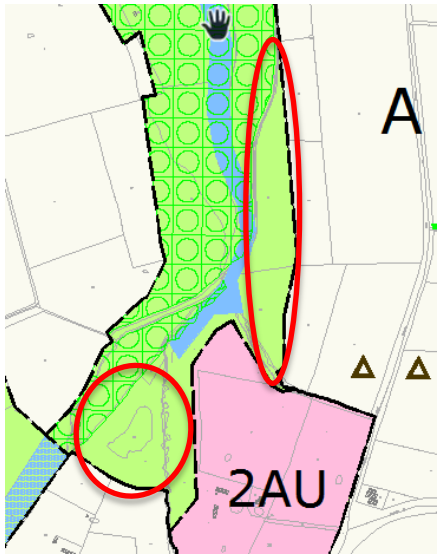
PLAN DE ZONAGE

AVANT

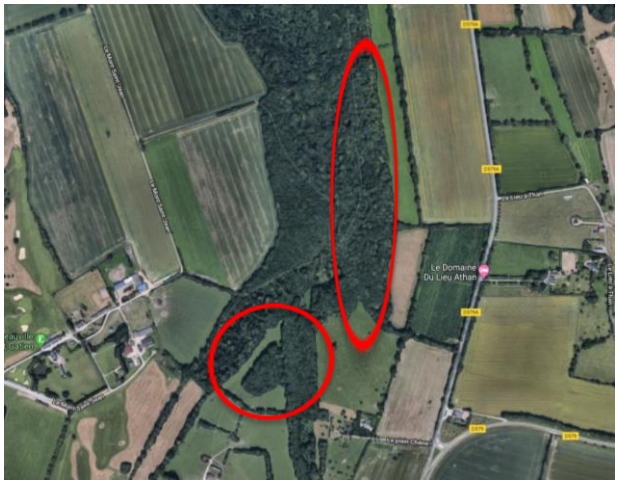


PLAN DE ZONAGE

APRES



PHOTOGRAPHIE AERIENNE

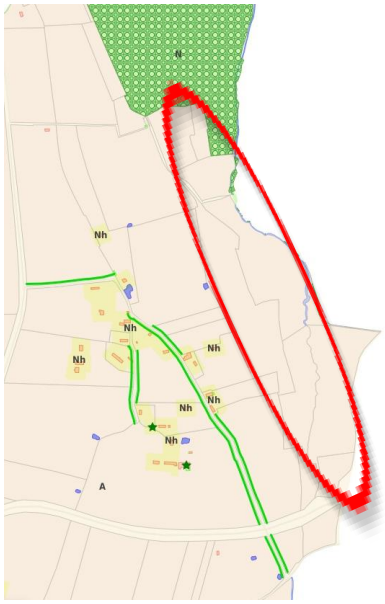


▪ **Parcelles cadastrées B11-12-14, ZD 8-10-11-12-26-31p-39**

Les parcelles cadastrées B11-12-14 et ZD 8-10-11-12-26-31p-39 ont été zonées en A. Or, au vu de leur caractère fortement boisé comme celui des parcelles environnantes zonées en N, il s'avère que le zonage N dédié aux zones naturelles est plus pertinent.

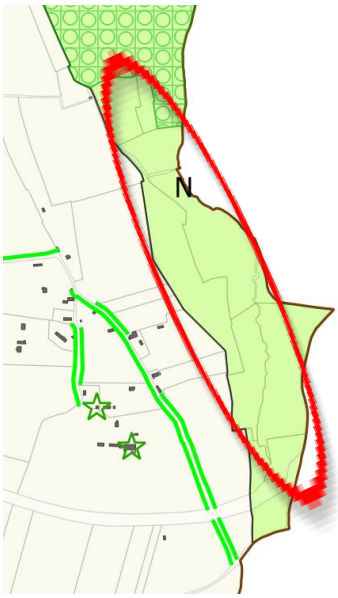
PLAN DE ZONAGE

AVANT



PLAN DE ZONAGE

APRES



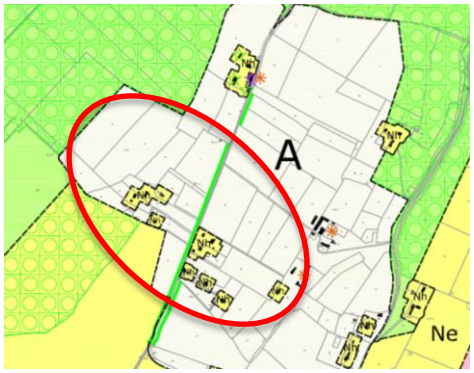
PHOTOGRAPHIE AERIENNE

▪ **Parcelles Lieudit Montalouveau et les Herbages du Montalouveau**

Les parcelles sises au Lieudit Montalouveau et les Herbages du Montalouveau repérées ci-dessous, ont été zonées en A et pastillées de bâtis d'habitation sectorisés en Nh. La suppression du secteur Nh a amené à s'interroger sur la pertinence du classement des parcelles en zone A. Leur caractère fortement naturel et paysager (présence forte du végétal, prairies et jardins) sans exploitation agricole, en limite haute des coteaux boisés, justifie le changement de zonage et le classement de ces parcelles en zone N dédié aux zones naturelles.

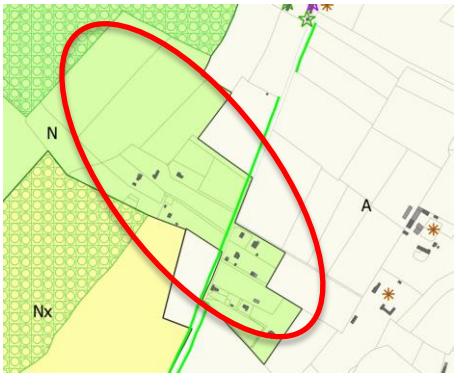
PLAN DE ZONAGE

AVANT



PLAN DE ZONAGE

APRES



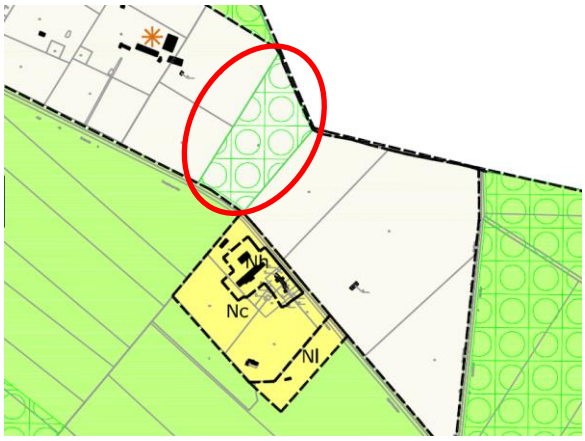
PHOTOGRAPHIE AERIENNE

▪ **Parcelle cadastrée AB 12**

La parcelle cadastrée AB 12 située le long de la RD 17 a initialement été zonée en A alors qu'elle est recouverte d'un espace boisé classé comme le montre le graphisme appliqué sur la parcelle confirmé par la photographie aérienne. Tout comme les espaces boisés voisins, il apparaît plus pertinent de classer cette parcelle en N.

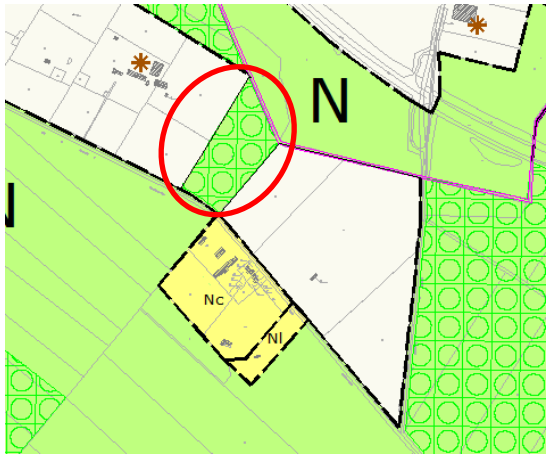
PLAN DE ZONAGE

AVANT



PLAN DE ZONAGE

APRES



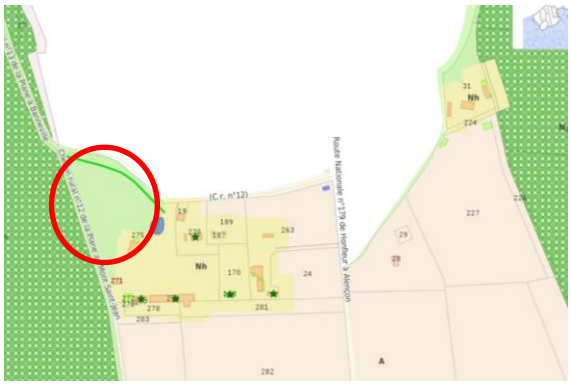
PHOTOGRAPHIE AERIENNE

▪ **Parcelle cadastrée A 275**

La parcelle cadastrée A 275 située le long du Chemin rural n°12 de la Plane au Mont Saint-Jean a initialement été zonée en N alors qu'elle fait partie d'une unité foncière agricole. Ainsi, il apparaît plus pertinent de la classé en A plutôt qu'en N.

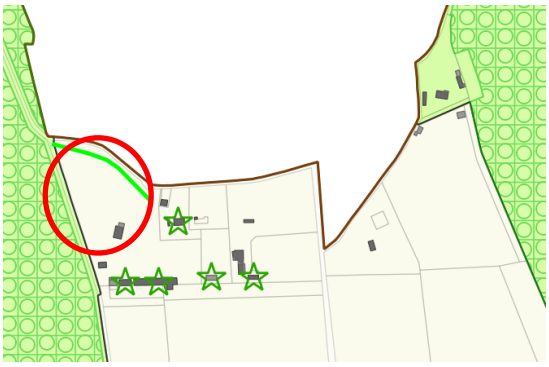
PLAN DE ZONAGE

AVANT



PLAN DE ZONAGE

APRES



PHOTOGRAPHIE AERIENNE