



## PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

### 3. Règlement écrit

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du :

Le Maire

**Table des matières**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>3. Les zones d'urbanisation future</b> | <b>3</b>  |
| 3.1. Zone 1AU                             | 4         |
| 3.2. Zone AU                              | 9         |
| 3.3. Zone 2AU                             | 15        |
| <b>4. Zone A</b>                          | <b>16</b> |
| 4.1. La zone agricole protégée            | 17        |
| <b>5. Zone N</b>                          | <b>22</b> |
| 5.1. La zone naturelle protégée           | 23        |

**plu.**

plan local d'urbanisme  
de la commune d'Urville

### 3. Les zones d'urbanisation future

---

#### **ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

D'une manière générale, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, qui seraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone :

- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les nouveaux aménagements ou nouvelles constructions agricoles ou industrielles,
- les entrepôts commerciaux,
- les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU2,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les abris de fortune
- tout hébergement léger de loisirs,
- le stationnement pendant plus de 3 mois, des caravanes.

---

#### **ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Les constructions à usage d'habitation ou celles liées à l'activité urbaine sont autorisées sous réserve :

- qu'en cas d'opération portant sur un terrain de plus d'un ha, la densité minimale moyenne nette ne soit pas inférieure à 12 logements à l'hectare,
- que l'opération porte sur une superficie au moins égale à 5 000m<sup>2</sup>,
- que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics, notamment le prolongement et le raccordement aux équipements de réseaux,
- que le pétitionnaire réalise une opération d'aménagement d'ensemble conforme au projet d'aménagement et de développement durable et au règlement du PLU.

---

#### **ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

##### **I- ACCES :**

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Ce passage aura une largeur minimale de 4m.
- la disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elle pour des questions de sécurité.
- les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

##### **II-VOIRIE :**

- les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies en impasse seront interdites à l'issue de l'urbanisation de la zone
- pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie du lotissement, en espace non-privatif, à d'autres opérations contigües prévues ultérieurement sera imposée.
- La création ou l'aménagement de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions générales de circulation.

---

#### **ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

##### **I- EAU POTABLE:**

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

##### **II- ASSAINISSEMENT:**

a) Eaux usées : Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelles.

b) Eaux résiduelles d'origine artisanales ou commerciales:

(dispositions prévues par l'article L.35-8 du Code de la Santé Publique) *"tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."*

c) Eaux pluviales : Le constructeur privilégiera l'absorption sur le terrain des eaux reçues sur la parcelle. Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Dans le cadre d'un lotissement, les eaux pluviales de voirie devront être traitées avant rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel.

##### **III - ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDIFFUSION**

Les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.

Le lotisseur ou l'opérateur devra réaliser à sa charge la desserte des lotissements en réseaux électrique, téléphonique ou de télédiffusion, par gaines enterrées.

L'éclairage public sera réalisé à la charge du lotisseur dans les conditions d'éclairage et d'équipement similaire à ceux de la commune.

---

#### **ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet

---

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

---

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait minimum de 3m par rapport à l'alignement et de 7 m par rapport à l'axe de la voie.

Le long de la route départementale N°167 les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 5m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

---

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

---

Les constructions nouvelles sont implantées

- 1) soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m
- 2) soit en limite séparative s'il s'agit :
  - de constructions à usage d'habitation, dont l'implantation sur les limites séparatives créées à l'intérieur de l'opération, est prévue au plan de composition pour un lotissement ou au permis de construire pour un groupe d'habitation,
  - d'annexes, contiguës ou non au bâtiment principal, à condition que leur hauteur en limite séparative reste inférieure à 3m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

---

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

---

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

---

#### **ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni au fonctionnement des services d'intérêt général.

---

#### **ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux et leur hauteur totale au faitage restera inférieure à 10 m, comptée par rapport au point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction. Un dépassement de cette hauteur est autorisé pour édifier des ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, pylônes, silos, locaux techniques d'ascenseurs, etc.

Pour le calcul des niveaux :

- les combles sont compris,
- le ou les sous-sols ne sont pas compris à condition que le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excède le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

---

#### **ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

*(CONSULTER EN ANNEXE LE CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES)*

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toutes nouvelles constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région. Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur sera conforme à la palette déposée en Mairie.

Sont interdits :

- La couleur blanche,
- les imitations de matériaux (faux pans de bois, faux calepinage ...),
- La construction d'annexes en matériaux de fortune.

#### **TOITURES**

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront principalement composées de deux pans symétriques.

Les châssis de toit seront plus longs que larges et implantés dans le plan de la toiture.

#### **COUVERTURES**

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes seront couvertes :

- de tuiles plates naturelles, ou tout matériau de même forme et format,
- d'ardoises ou tout matériau de même forme et format, posé traditionnellement,

Les couvertures des autres constructions (hangars, ...) seront de couleur ardoise. L'emploi de zinc est autorisé.

#### **CLÔTURES**

Les clôtures sur voies ont une hauteur inférieure à 2m. Elles sont réalisées de façon à ne pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies.

Les clôtures sont constituées soit :

- de haies vives d'essences locales doublées ou non de grillage.
- de dispositif à claire-voie
- de murs: ils seront réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents ; ils devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse, harmonieux avec celui des façades.

Un seul type de clôture sur voie sera défini par lotissement ou groupe d'habitation, afin d'assurer l'harmonie de l'ensemble.

---

#### **ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

### 3. Les zones d'urbanisation future

#### 3.1. Zone d'urbanisation immédiate à vocation mixte

**Zone 1AU**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, dont une non clôturée sur la parcelle.

---

#### **ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations à créer repérées au plan de zonage, seront constituées de haies bocagères coupe-vent.

Les clôtures vertes seront constituées de haies vives d'essences locales ; elles doubleront obligatoirement les clôtures grillagées.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 40% de la superficie totale de la parcelle. Les parcelles seront plantées d'arbres de haut jet ou d'arbres fruitiers, d'essences régionales, à raison d'un arbre pour 200m<sup>2</sup> de parcelle.

Toute aire de stationnement doit être plantée d'un arbre pour 4 places de stationnement. Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieures et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires. Les haies de conifères sont interdites en clôture sur rue.

---

#### **ARTICLE 14. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

---

#### **ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol de toute nature à l'exception de ceux visés à l'article 2 de cette zone.

---

#### **ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

##### **1-1- Sont admis :**

Sous réserve des conditions spéciales définies au paragraphe 1.2 et des interdictions mentionnées à l'article AU. 2, sont admis :

- Les constructions publiques ou privées de quelque destination que ce soit, répondant à la vocation de la zone ;
- Les équipements publics ou collectifs ;
- La réalisation de travaux et d'équipements liés à la lutte contre les inondations.

##### **En AUh**

Les constructions à usage d'habitation ou celles liées à l'activité urbaine sont autorisées sous réserve :

- qu'en cas d'opération portant sur un terrain de plus d'un ha, la densité minimale moyenne nette ne soit pas inférieure à 12 logements à l'hectare,
- que l'opération porte sur une superficie au moins égale à 5 000m<sup>2</sup>,
- que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics, notamment le prolongement et le raccordement aux équipements de réseaux,
- que le pétitionnaire réalise une opération d'aménagement d'ensemble conforme au projet d'aménagement et de développement durable et au règlement du PLU.

##### **En AUa**

- Les constructions à usage artisanal ou commercial,
- Les constructions à usage d'habitation, nécessaires au gardiennage des établissements artisanaux autorisés : leur construction ne pourra être autorisée qu'après la construction des établissements à usage artisanal ou commercial.
- Les constructions, équipements ou installations publics,
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux équipements d'infrastructure.

##### **En AUe**

- Les équipements publics à vocation de sports ou de loisirs,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage des établissements publics autorisés,
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux équipements d'infrastructure,
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes et de leurs annexes,
- La reconstruction à l'identique des constructions existantes, après sinistre.

##### **En AUc**

Les constructions, aménagements et installations liés ou nécessaires à l'exploitation de la carrière ou à l'enfouissement et activités annexes, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement relevant directement de l'exploitation de la carrière ou de l'activité d'enfouissement.

##### **En AUi**

Les constructions, aménagements et installations liés ou nécessaires à l'enfouissement et activités annexes y compris les installations classées pour la protection de l'environnement relevant directement de cette activité.

##### 1-2- Sont admis sous conditions spéciales :

- a) L'implantation des installations classées soumises à déclaration en application de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement, à condition :
- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone ;
  - Et que leur implantation, aspect et exploitation soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère des lieux avoisinants.
- b) L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :
- Qu'il en résulte pour le voisinage aucune aggravation des dangers et des nuisances ;
  - Et que les installations nouvelles, par leur volume ou leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

---

### ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

#### I – ACCES :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Ce passage aura une largeur minimale de 4m. Cette largeur est portée à 6m en secteur AUi, AUc et AUa.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elle pour des questions de sécurité.
- Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulaire publique.

En secteur AUa : aucun accès de constructions à usage artisanal ou commercial ne sera autorisé à l'ouest à travers les secteurs 1AUa et UCa. Les accès autorisés seront regroupés au Nord sur la R.D. 167 et la voie de substitution en projet (Secteur Af).

#### II – VOIRIE :

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; elles seront dessinées dans le respect des principes d'aménagement définis en annexe.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie du lotissement, en espace non-privatif, à d'autres opérations contigües prévues ultérieurement sera imposée.
- Les voies en impasse sont interdites au terme de l'urbanisation du secteur.

La création ou l'aménagement de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions générales.

---

### ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

**I – EAU POTABLE :** le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

#### II – ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles. Le secteur AUc situé en contrebas du réseau public d'assainissement est exempté de cette obligation de raccordement sous réserves de traitement individualisé réglementaire.

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales ou commerciales :

(dispositions prévues par l'article L.35-8 du Code de Santé Publique) « *tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.* »

c) Eaux pluviales : le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Dans le cadre d'un lotissement, les eaux pluviales de voirie devront être traitées avant rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel. Le constructeur privilégiera l'absorption sur le terrain des eaux reçues sur la parcelle.

#### **III – ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDIFFUSION**

Les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.

Le lotisseur ou l'opérateur devra réaliser à sa charge la desserte des lotissements en réseaux électrique, téléphonique ou de télédiffusion, par gaines enterrées.

---

#### **ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

---

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

---

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait minimum de 3m par rapport à l'alignement et de 7m par rapport à l'axe de la voie.

Le long des routes départementales N° 132 et 167 les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 5m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

---

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

---

Les constructions nouvelles sont implantées

- 1) soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m,
- 2) soit en limite séparative s'il s'agit :
  - de constructions à usage d'habitation, dont l'implantation sur les limites séparatives créées à l'intérieur de l'opération, est prévue au plan de composition pour un lotissement ou au permis de construire pour un groupe d'habitations,
  - d'annexes, contigües ou non au bâtiment existant, à condition que leur hauteur en limite séparative reste inférieure à 3m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

---

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

---

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

---

#### **ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

En AUh : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

En AUa : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

En AUi – AUc et AUe : Non réglementées

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

---

#### **ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Sur l'ensemble de la zone sauf AUe, AUi et AUc

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux et leur hauteur totale au faitage restera inférieure à 10 m, comptée par rapport au point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction. Un dépassement de cette hauteur est autorisé pour édifier des ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, pylônes, silos, locaux techniques d'ascenseurs, etc.

Pour le calcul des niveaux :

- les combles sont compris,
- le ou les sous-sols ne sont pas compris à condition que le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excède le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,60m.
- Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

En AUe, AUi et AUc : Non réglementées

---

#### **ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

*CONSULTER EN ANNEXE LE CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES*

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toutes nouvelles constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région. Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui

ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur sera conforme à la palette déposée en Mairie.

Sont interdits :

- La couleur blanche,
- les imitations de matériaux (faux pans de bois, faux calepinage ...),
- La construction d'annexes en matériaux de fortune.

#### **TOITURES**

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront principalement composées de deux pans symétriques.

Les châssis de toit seront plus longs que larges et implantés dans le plan de la toiture.

#### **COUVERTURES**

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes seront couvertes :

- de tuiles plates naturelles, ou tout matériau de même forme et format,
- d'ardoises ou tout matériau de même forme et format, posé traditionnellement,

Les couvertures des autres constructions (hangars, ...) seront de couleur ardoise. L'emploi de zinc est autorisé.

#### **CLÔTURES**

Les clôtures sur voies ont une hauteur inférieure à 2m. Elles sont réalisées de façon à ne pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies.

Les clôtures sont constituées soit:

- de haies vives d'essences locales doublées ou non de grillage.
- de dispositif à claire-voie
- de murs: ils seront réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents ; ils devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse, harmonieux avec celui des façades.

Les clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N seront obligatoirement constituées de haies vives d'essence locales, doublées ou non, côté parcelle d'un autre dispositif tel que grillage, structure à claire voie.

*Un seul type de clôture sur voie sera défini par lotissement ou groupe d'habitation, afin d'assurer l'harmonie de l'ensemble.*

---

### **ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, dont une non clôturée sur la parcelle.

Pour les constructions à usage artisanale ou commerciale, il est exigé, pour une superficie supérieure à 140m<sup>2</sup>, une place de stationnement par tranche de 70m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre nette affectée à l'activité.

Pour les constructions non visées précédemment, le nombre de place de stationnement de véhicules individuels est déterminé à partir des capacités d'accueil, de poste de travail et de fréquentation simultanée.

---

### **ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations à créer repérées au plan de zonage, seront constituées de haies bocagères coupe-vent.

Les clôtures vertes seront constituées de haies vives d'essences locales ; elles doubleront obligatoirement les clôtures grillagées.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 40% de la superficie totale de la parcelle. Les parcelles seront plantées d'arbres de haut jet ou d'arbres fruitiers, d'essences régionales, à raison d'un arbre pour 300m<sup>2</sup> de parcelle.

Toute aire de stationnement doit être plantée d'un arbre pour 4 places de stationnements. Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires Les haies de conifères sont interdites en clôture sur rue.

---

#### **ARTICLE 14. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

---

#### **ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2AU2 ci-après.

---

#### **ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension, à concurrence de 15% maximum de la surface de plancher, des bâtiments d'activités, des bâtiments publics et des bâtiments agricoles existants à condition qu'elle soit indispensable à la poursuite de l'activité,
- les installations légères nécessaires à l'exploitation des terres (serres...), dans l'attente de leur ouverture à l'urbanisation et ne compromettant pas l'opération projetée par le PLU à terme.

---

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

---

L'extension des constructions existantes peut se faire en conservant un recul identique à l'existant.

---

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

---

L'extension des constructions existantes peut se faire en conservant un recul identique à l'existant.

---

#### **AUTRES ARTICLES**

---

Pour **les articles suivants** les règles seront fixées au moment de l'ouverture à l'urbanisation :

- Article 3 - Desserte des terrains par les voies – Accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 – Desserte des terrains par les réseaux
- Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 – Emprise au sol des constructions
- Article 10 – Hauteur\* maximale des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 – Aires de stationnement
- Article 13 – Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

## 4. La zone agricole

---

#### ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

##### 1-1- Sont admis :

La réalisation de travaux et d'équipements liés à la lutte contre les inondations et notamment les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à ces travaux.

Sur l'ensemble de la zone, sauf en Af

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions y compris celles à usage d'habitation, directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, sous réserve qu'elles soient implantées à une distance des zones résidentielles ou réservées à l'urbanisation future égale ou supérieure au rayon de protection résultant de la réglementation en vigueur ;
- la reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre ;
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure ou à l'activité agricole.

##### 1-2- Sont admis sous conditions spéciales :

Les aménagements ou extensions de bâtiments à usage d'activités existants, à l'exception de ceux compris dans le secteur Af et dans la limite d'une augmentation de 5% de la surface plancher existante à la date d'approbation du PLU.

En secteur Af, l'autorisation d'extension ne peut être accordée que pour répondre aux impératifs de sécurité, de mise aux normes ou de besoins du service public.

En outre, sont également autorisés, sous réserve que les constructions visées se situent à plus de 150 m des bâtiments agricoles de l'exploitation la plus proche :

- l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension),
- les équipements collectifs (tels que terrains de sports, etc...) ou d'intérêt général,
- le cas échéant, le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment agricole identifié par une étoile spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.123-1-5 II 6° du code de l'urbanisme.

En secteur Af, les constructions, installations, travaux, exhaussements et affouillements de sol liés aux équipements d'infrastructure routière nécessaires à la mise aux normes autoroutières de la RN158, future A88 / section Caen-Sées.

Dans les secteurs soumis au **risque d'inondation par débordement de cours d'eau**, l'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont situés et aux prescriptions particulières ci-après :

Sont interdits :

- les constructions nouvelles et la création de sous-sols,
- les remblais, les constructions, l'aménagement des sous-sols existants (locaux non habités situés sous le rez-de-chaussée), l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation,
- les clôtures formant obstacle au libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement.

Dans les secteurs soumis aux **risques de remontées de la nappe phréatique**, pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa :

- Dans les secteurs où la remontée de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations directement liées et indispensables aux activités agricoles, sans sous-sol ;
- Des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées ;
- Des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

Dans les secteurs soumis aux **risques liés aux chutes de blocs**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions ci-après :

- interdiction des nouvelles constructions à 100 m en amont (zone de décompression),
- interdiction des nouvelles constructions à 100 m en aval (zone d'impact possible).

Dans les secteurs exposés au **phénomène de retrait-gonflement des argiles**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions ci-après :

- en zone d'aléa fort à moyen lorsque la présence d'argiles sensibles au phénomène de retrait-gonflement à faible profondeur sera confirmée grâce à la réalisation d'essais en laboratoire spécifiques,
- à l'inverse, en zone d'aléa faible et en zone d'aléa moyen lorsque la présence d'argiles sensibles au phénomène de retrait-gonflement à faible profondeur sera infirmée grâce à la réalisation d'essais en laboratoire spécifiques, les projets ne feront pas l'objet de recommandations constructives particulières vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Dans les secteurs concernés par la **présence de cavités**, les parcelles concernées sont déclarées inconstructibles.

---

### ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Les occupations ou d'utilisations du sol non mentionnées à l'article A1 sont interdites et notamment :

- les lotissements ou groupes d'habitations,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, autres que ceux mentionnés à l'article A1
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les abris de fortune.
- le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.
- les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
- La réalisation de tous travaux, constructions ou installations non autorisés au titre de l'article A1.

---

### ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements.

---

### ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

#### I- EAU POTABLE:

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes...) nécessitant une alimentation en eau.

#### II- ASSAINISSEMENT:

- a) Eaux usées : Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions doit être réalisé en conformité avec la réglementation existante.
- b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

---

#### **ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Néant.

---

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

---

Les constructions à usage d'habitation seront implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies.

Les autres constructions seront implantées à une distance au moins égale à :

- 100m de l'axe de la route nationale N°1 58,
- 25m de l'axe des routes départementales,
- 15m de l'axe des autres voies, et emprises publiques.

Néanmoins, l'extension des constructions existantes, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie, est autorisée.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

##### **Cours d'eau**

Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **20 m** par rapport à la rive des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

---

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

---

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriété, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou d'urbanisation future. Sinon, elle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à deux fois la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

---

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

---

Deux constructions non- contigües, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre supérieure à 4 m.

Dans le cas des constructions à usage d'habitation directement liées à l'activité agricole et de leurs annexes, cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

---

#### **ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Néant.

---

#### **ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'activité agricole comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, et leur hauteur totale restera inférieure à 10 m, comptée par rapport au point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le sous-sol n'est pas compris à condition que le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excède le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure.

Pour des raisons techniques, il n'est sera pas imposé de hauteur maximale aux bâtiments agricoles, aux constructions et installations du secteur A, ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

---

#### **ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

*CONSULTER EN ANNEXE LE CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES*

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toutes nouvelles constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région. Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur sera conforme à la palette déposée en Mairie.

Sont interdits :

- La couleur blanche,
- les imitations de matériaux (faux pans de bois, faux calepinage ...),
- La construction d'annexes en matériaux de fortune.

#### **TOITURES ET COUVERTURES**

Les toitures seront composées de deux pans symétriques. Pour les constructions à usage d'habitation, ces pentes seront comprises entre 40 et 55°. Pour les constructions à usage agricole, ces pentes seront comprises entre 25° et 55° par rapport à l'horizontale. Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour la couverture des annexes et extensions. Elles auront une pente minimale égale à 25°.

Les châssis de toit seront plus longs que larges et implantés dans le plan de la toiture.

Les couvertures seront de couleur terre cuite naturelle ou de couleur ardoise.

Pour les habitations et leurs annexes, sont seulement autorisées :

- la tuile plate naturelle, ou tout matériau de même forme et format,
- l'ardoise ou tout matériau de même forme et format, posé traditionnellement,
- les matériaux transparents ou translucides dans le cas des vérandas.

Les clôtures sur voies ont une hauteur inférieure à 2m. Elles sont réalisées de façon à ne pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies.

Elles seront obligatoirement constituées de haies vives d'essence locales, doublées ou non, côté parcelle d'un autre dispositif tel que grillage, structure à claire voie,

---

#### **ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

Il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par logement.

---

#### **ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L1.30.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les parcelles recevant de l'habitat, les clôtures vertes seront obligatoirement constituées de haies vives ou d'alignement d'arbres d'essence locale. Les haies de conifères sont interdites en clôture sur rue.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieures et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

---

#### **ARTICLE 14. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

Néant.

## 5. Les zones naturelles

---

#### ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

##### 1-1- Sont admis :

La réalisation de travaux et d'équipements liés à la lutte contre les inondations et notamment des affouillements et exhaussements des sols nécessaires à ces travaux

Sur l'ensemble de la zone sauf en Np :

- les équipements publics d'intérêt général liés à la mise en valeur du milieu naturel ou qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation,
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes,
- la reconstruction à l'identique après sinistre,

En Np : sont seulement admis les équipements liés et nécessaires à l'exploitation de l'adduction en eau potable

##### 1-2- Sont admis sous conditions spéciales :

Les aménagements ou extensions de bâtiments à usage d'activités existants, à l'exception de ceux compris dans le secteur Np et dans la limite d'une augmentation de 5% de la surface plancher à la date d'approbation du PLU.

En outre, sont également autorisés, sous réserve que les constructions visées se situent **à plus de 150 m** des bâtiments agricoles de l'exploitation la plus proche, l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).

En secteur Np, l'autorisation d'extension ne peut être accordée que pour répondre aux impératifs de sécurité, de mise aux normes ou de besoins du service public.

Dans les secteurs soumis au **risque d'inondation par débordement de cours d'eau**, l'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont situés et aux prescriptions particulières ci-après :

Sont interdits :

- les constructions nouvelles et la création de sous-sols,
- les remblais, les constructions, l'aménagement des sous-sols existants (locaux non habités situés sous le rez-de-chaussée), l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation,
- les clôtures formant obstacle au libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement.

Dans les secteurs soumis aux risques de **remontées de la nappe phréatique**, pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa :

- Dans les secteurs où la remontée de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations directement liées et indispensables aux activités agricoles, sans sous-sol ;
- Des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées ;
- Des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

Dans les secteurs soumis aux risques liés aux **chutes de blocs**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions ci-après :

- interdiction des nouvelles constructions à 100 m en amont (zone de décompression),
- interdiction des nouvelles constructions à 100 m en aval (zone d'impact possible).

Dans les secteurs exposés au phénomène de **retrait-gonflement des argiles**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions ci-après :

- en zone d'aléa fort à moyen lorsque la présence d'argiles sensibles au phénomène de retrait-gonflement à faible profondeur sera confirmée grâce à la réalisation d'essais en laboratoire spécifiques,
- à l'inverse, en zone d'aléa faible et en zone d'aléa moyen lorsque la présence d'argiles sensibles au phénomène de retrait-gonflement à faible profondeur sera infirmée grâce à la réalisation d'essais en laboratoire spécifiques, les projets ne feront pas l'objet de recommandations constructives particulières vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Dans les secteurs concernés par la **présence de cavités**, les parcelles concernées sont déclarées inconstructibles.

---

#### **ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sur l'ensemble de la zone : les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées en N.1 sont interdites et notamment :

- les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan, au titre de l'article L1 30-1 du Code de l'Urbanisme
- la réalisation de tous travaux, constructions ou installations non autorisés au titre de l'article N1.

---

#### **ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements.

---

#### **ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

##### **I- EAU POTABLE:**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes...) nécessitant une alimentation en eau.

##### **II- ASSAINISSEMENT :**

a) Eaux usées : Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelles. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions doit être réalisé en conformité avec la réglementation existante.

c) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

---

#### **ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Néant.

---

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

---

Sur l'ensemble de la zone sauf en Np : Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement aux voies au moins égale à 5m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

##### **Cours d'eau**

Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **20 m** par rapport à la rive des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

---

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

---

Toute construction nouvelle doit être implantée soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul au moins égal à 5 m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

---

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

---

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre supérieure à 5 m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

---

#### **ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Néant.

---

#### **ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Néant.

---

#### **ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

*CONSULTER LE CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES*

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toutes nouvelles constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble. L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région. Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur sera conforme à la palette déposée en Mairie.

Sont interdits :

- La couleur blanche,
- les imitations de matériaux (faux pans de bois, faux calepinage ...),
- La construction d'annexes en matériaux de fortune.

#### **TOITURES ET COUVERTURES**

Les toitures avec combles seront principalement composées de deux pans symétriques. Les couvertures seront de couleur terre cuite naturelle ou de couleur ardoise.

Les clôtures sur voies ont une hauteur inférieure à 2m. Elles sont réalisées de façon à ne pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies.

Elles seront obligatoirement constituées de haies vives d'essences locales, doublées ou non, côté parcelle d'un autre dispositif tel que grillage, structure à claire voie,

---

#### **ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

---

#### **ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles Li 30-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures vertes seront obligatoirement constituées de haies vives ou d'alignement d'arbres d'essence locale.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement. Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de véhicules utilitaires.

---

**ARTICLE 14. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

Néant