

Département du Calvados

Commune de

Grainville-Langannerie



Plan local d'urbanisme

PLU approuvé le 12 juin 2013

Première modification simplifiée : approuvée le 21 janvier 2014

Première modification approuvée le 11 décembre 2015

4. Règlement

*Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 11 décembre 2015,
le maire,*

Maître d'ouvrage

***Commune de
Grainville-Langannerie***

*2, rue de Lapford
14190 Grainville-Langannerie*

Bureau d'études

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

*3, rue d'Hauteville
75010 Paris*

Zone U

CHAPITRE 1

Dispositions applicables aux zones U

Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Ua, Ub et Ur

- Les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées sont interdites.
- Les sous-sols sont interdits.

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

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Ua, Ub et Ur

- La création de logements est autorisée, à condition qu'ils respectent les distances réglementaires vis-à-vis des bâtiments d'élevage, conformément aux règles en vigueur. Cette disposition prend fin quand l'exploitation agricole s'éteint ou que les bâtiments d'élevage sont désaffectés.

Dans les secteurs Ub et Ur

- Les aménagements et les constructions devront être compatibles avec les dispositions prévues par les **orientations d'aménagement**.

En zone inondable

- Toute nouvelle construction et tout remblai sont interdits.
- Dans le cas de construction existante à la date d'approbation du PLU, toutes dispositions devront être prises pour limiter l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation.
- Les nouvelles clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de crue.

Éléments de paysage à préserver (article L123.1.5, 7e du C. U.)

- Les plantations et murs, mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ces plantations est soumise à autorisation préalable. Toute destruction de mur est soumise à permis de démolir.

Article U 3 : Accès et voirie

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Ua, Ub et Ur

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Dans l'ensemble de la zone, sauf les secteurs Ua et Ur

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

Dans le secteur Ub

- Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques prévues par les orientations d'aménagement, ou à défaut, au minimum une chaussée de 5 mètres et une emprise totale de 8 mètres. Ces largeurs peuvent être moindres si le nombre de logements desservis est inférieur ou égal à 4.
- Les voies de desserte des opérations de plus de 10 logements ne doivent pas être conçues en impasse définitive. Le plan doit prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement de voirie ultérieur avec les éventuelles opérations contiguës.
- Le portail, s'il est prévu, sera en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dans les secteurs Ua et Ur

- Le portail doit être réalisé à l'alignement.

Article U 4 : Desserte par les réseaux

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Ua, Ub et Ur

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

Assainissement des eaux pluviales

- Les constructions et aménagements conduisant à une imperméabilisation du sol doivent être compensés par un système de récupération et d'infiltration des eaux pluviales.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Lorsqu'il existe un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Article U 5 : Superficie minimale des terrains

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Ua, Ub et Ur

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Ua et Ur

- Toute construction nouvelle peut être implantée à l'alignement des voies ou aux alignements futurs des voies lorsque celles-ci doivent faire l'objet de travaux de redressement ou d'élargissement, ou avec un recul minimal de 5 mètres.
- S'il existe un alignement de fait, les constructions doivent s'y conformer.
- Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extensions des bâtiments existants, dans le prolongement de la façade ou du pignon desdits bâtiment.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général peuvent être implantés à l'alignement ou en recul d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

Dans le secteur Ua

- Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement des voies ou avec un retrait minimal de 5 mètres.

Dans le secteur Ub

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

Dans le secteur Ur

- Si les **orientations d'aménagement** mentionnent un alignement obligatoire, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.

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

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Ua, Ub et Ur

- Les constructions en limites séparatives sont autorisées.
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle doit être écartée de la limite séparative d'une distance au moins égale à 2 mètres.

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général peuvent être implantés en limite séparative ou en recul d'au moins un mètre par rapport à la limite séparative.
- Le recul entre la limite séparative et l'extension d'une construction existante peut être identique au recul de la construction existante par rapport à la limite séparative.

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

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Ua, Ub et Ur

- Il n'est pas fixé de règle.

Article U 9 : Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone, sauf les secteurs Ua, Ub et Ur

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'emprise de l'unité foncière, sauf dans le cas de logements locatifs aidés.

Dans les secteurs Ua et Ur

- Il n'est pas fixé de règle.

Article U 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Ua et Ub, hormis dans le secteur Ur

- Le nombre maximal de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à trois y compris les combles aménageables ou non.
- Les équipements collectifs sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans le secteur Ur

- Le nombre maximal de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à quatre y compris les combles aménageables ou non, mais non compris les sous-sols.

Article U 11 : Aspect extérieur

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Ua, Ub et Ur

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Ua et Ur, hormis dans le secteur Ub

- En façade sur rue, les clôtures seront constituées d'un mur ou d'un muret surmonté d'un grillage ou d'un grillage sur poteaux.
- Les clôtures pourront être doublées par une haie intérieure.
- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Les plaques préfabriquées sont interdites en façade.

Dans le secteur Ua

- Les matériaux utilisés en façade devront présenter une couleur et un aspect rappelant la pierre de Caen.
- Les matériaux utilisés en toiture devront présenter une couleur et un aspect rappelant la tuile plate en terre cuite petit moule.
- Les pentes de toitures seront comprises entre 40° et 60°.
- Des dispositions différentes pourront être autorisée pour les extensions des constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.
- Les toitures à un seul versant sont interdites, toutefois les toitures à un seul versant à faible pente sont admises pour les extensions ou les constructions et annexes implantées en limite séparative ainsi que pour les vérandas, quelle que soit leur implantation.
- L'éclairage des combles se fera par des lucarnes de style régional, ou par des châssis de toit disposés dans le rampant de la toiture.
- Toutes les dispositions ci-dessus ne concernent pas les vérandas et sas d'entrée.

Article U 12 : Stationnement

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Ub et Ur, sauf le secteur Ua

- Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement.

Dans le secteur Ua

- Il n'est pas fixé de règle.

Article U 13 : Espaces libres et plantations

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Ua, Ub et Ur

- Les parties non construites hors cheminements des parcelles doivent être traités en espaces verts.
- Les haies en limite de parcelle seront composées de végétaux d'essences locales (charme, cornouiller sanguin, érable champêtre, églantier, fusain d'Europe, genêt, houx, lilas, noisetier, prunellier, tamaris, troène, viorne...).

Dans le secteur Ub uniquement

- Si les orientations d'aménagement mentionnent des plantations à créer, leur réalisation est préalable la réalisation de constructions nouvelles.

Éléments de paysage à préserver ou à valoriser (au titre de l'article L.123.1.7 du code de l'urbanisme)

- Les haies bocagères existantes à protéger, mentionnées au plan de zonage doivent être conservées au titre de la protection des paysages. Toute demande d'arasement de tout ou partie de celles-ci est soumise à autorisation préalable.

Article U 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Ua, Ub et Ur

- Il n'est pas fixé de règle.

Zones AU

Chapitre 2 : dispositions applicables aux zones AU

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 2AU

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

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

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 2AU

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

- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, les équipements collectifs ;
- les opérations d'ensemble concertées, à condition que le constructeur réalise les équipements nécessaires à la desserte interne de l'opération et participe aux équipements extérieurs sous forme d'une convention passée avec la collectivité.

Dans le secteur 2AU :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future de cette zone :

- les équipements d'infrastructure et les édicules techniques (transformateur, abri-bus, pylône...) ;
- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants ;
- les aménagements d'espaces publics.

Éléments de paysage à préserver (article L123.1.5, 7e du C. U.)

- Les plantations et murs, mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ces plantations est soumise à autorisation préalable. Toute destruction de mur est soumise à permis de démolir.

Article AU 3 : Accès et voirie

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 2AU

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques prévues par les orientations d'aménagement, **ou à défaut**, au minimum une chaussée de 5 mètres et une emprise totale de 8 mètres. Ces largeurs peuvent être moindres si le nombre de logements desservis est inférieur ou égal à 4.
- Les voies de desserte des opérations de plus de 10 logements ne doivent pas être conçues en impasse définitive. Le plan doit prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement de voirie ultérieure avec les éventuelles opérations contiguës.
- Le portail, s'il est prévu, sera en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Article AU 4 : Desserte par les réseaux

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 2AU

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

Assainissement des eaux pluviales

- Les constructions et aménagements conduisant à une imperméabilisation du sol doivent être compensés par un système de récupération et d'infiltration des eaux pluviales.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Lorsqu'il existe un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Article AU 5 : Superficie minimale des terrains

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 2AU

- Il n'est pas fixé de règle.

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

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 2AU

- Les constructions peuvent être implantés à l'alignement ou en recul d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

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

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 2AU

- Les constructions en limites séparatives sont autorisées.
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 2 mètres.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général peuvent être implantés en limite séparative ou en recul d'au moins un mètre par rapport à la limite séparative.

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

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 2AU

- Il n'est pas fixé de règle.

Article AU 9 : Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 2AU

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'emprise de l'unité foncière, sauf dans le cas de logements locatifs aidés.

Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 2AU

- Le nombre maximal de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à trois y compris les combles aménageables ou non.
- Les équipements d'infrastructures sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article AU 11 : Aspect extérieur

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 2AU

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article AU 12 : Stationnement

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 2AU

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.
- Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement.

Article AU 13 : Espaces libres et plantations

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 2AU

- Si les **orientations d'aménagement** mentionnent des plantations à créer, leur réalisation est préalable la réalisation de constructions nouvelles.
- Les haies en limite de parcelle seront composées de végétaux d'essences locales (charme, cornouiller sanguin, érable champêtre, églantier, fusain d'Europe, genêt, houx, lilas, noisetier, prunellier, tamaris, troène, viorne...).

Éléments de paysage à préserver (article L123.1.5, 7e du C. U.)

- Les plantations et murs, mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ces plantations est soumise à autorisation préalable. Toute destruction de mur est soumise à permis de démolir.

Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 2AU

- Il n'est pas fixé de règle.

Zone A

CHAPITRE 3

Dispositions applicables à la zone A

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ap

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

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

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ap

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

- Les constructions directement liées à l'activité des exploitations agricoles.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole.
- L'aménagement des terrains de camping et autres activités d'accueil touristique s'ils sont liés à une exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient directement liées à une activité d'élevage et soient situées à moins de 100 mètres des bâtiments d'élevage.
- Les changements de destination des constructions existantes repérées au plan de zonage sous réserve de respecter leur aspect général préexistant et de ne pas porter préjudice à l'activité agricole.

Cavités souterraines

- Dans le secteur de protection autour d'une cavité souterraine repérée sur le plan de zonage les constructions peuvent être autorisées à condition que la présence de ce risque ait été écartée.

En zone inondable

- Toute nouvelle construction et tout remblai sont interdits.
- Dans le cas de construction existante à la date d'approbation du PLU, toutes dispositions devront être prises pour limiter l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation.
- Les nouvelles clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de crue.

Éléments de paysage à préserver (article L123.1.5, 7e du C. U.)

- Les plantations et murs, mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ces plantations est soumise à autorisation préalable. Toute destruction de mur est soumise à permis de démolir.

Article A 3 : Accès et voirie

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ap

- Il n'est pas fixé de règle.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ap

Assainissement des eaux usées

- Si le terrain est desservi par le réseau d'assainissement collectif, il est obligatoire de raccorder les constructions qui le nécessitent.
- Si le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé si les conditions techniques le permettent conformément aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

- Les constructions et aménagements conduisant à une imperméabilisation du sol doivent être compensés par un système de récupération et d'infiltration des eaux pluviales.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Lorsqu'il existe un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ap

- Il n'est pas fixé de règle.

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

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ap

- Les constructions doivent être implantées au moins à 100 m de l'axe de l'autoroute A88 et au moins à 5 mètres de l'alignement des autres voies.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général peuvent être implantés à l'alignement ou en recul d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.
- Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments anciens d'architecture traditionnelle devant faire l'objet de rénovation ou de changement de destination.
- Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants, dans le prolongement de la façade ou du pignon desdits bâtiment.

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

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ap

- Les constructions en limites séparatives sont autorisées.
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 4 mètres.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général peuvent être implantés en limite séparative ou en recul d'au moins un mètre par rapport à la limite séparative.

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

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ap

- Il n'est pas fixé de règle.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone, sauf le secteur Ap

- Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur Ap

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 m².

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone, sauf le secteur Ap

- Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur Ap

- La hauteur des constructions est limitée à 4 mètres hors tout.

Article A 11 : Aspect extérieur

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ap

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, sont interdites et doivent être occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Dans le secteur Ap

- Les façades et toitures des bâtiments doivent avoir une teinte sombre (bois naturel, brun, kaki, noir...).

Article A 12 : Stationnement

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ap

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

Article A 13 : Espaces libres et plantations

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ap

- Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les haies en limite de parcelle seront composées de végétaux d'essences locales (charme, cornouiller sanguin, érable champêtre, églantier, fusain d'Europe, genêt, houx, lilas, noisetier, prunellier, tamaris, troène, viorne...).

Éléments de paysage à préserver (article L123.1.5, 7e du C. U.)

- Les plantations et murs, mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ces plantations est soumise à autorisation préalable. Toute destruction de mur est soumise à permis de démolir.

Obligation de planter

- Les bâtiments techniques agricoles situés à moins de 50 m des voies doivent être isolés par une haie bocagère.

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ap

- Il n'est pas fixé de règle.

Zone N

CHAPITRE 4

Dispositions applicables aux zones N

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb et Ne

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

En zone inondable

- Toute nouvelle construction et tout remblai sont interdits.

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

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb et Ne

- L'aménagement, l'extension mesurée, la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments existants sont admis à condition de respecter l'aspect général préexistant.
- Les abris pour animaux sont autorisés.

Dans le secteur Nb :

- Les constructions d'annexes non contiguës aux bâtiments existants sont autorisées, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, et de 4 m de hauteur au faîtage.

Dans le secteur Ne :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs sont admises à condition que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site.

Cavités souterraines

- Dans le secteur de protection autour d'une cavité souterraine repérée sur le plan de zonage les constructions peuvent être autorisées à condition que la présence de ce risque ait été écartée.

En zone inondable

- Toute nouvelle construction et tout remblai sont interdits.
- Les nouvelles clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de crue.

Article N 3 : Accès et voirie

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb et Ne

- Il n'est pas fixé de règle.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb et Ne

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

- Si le terrain est desservi par le réseau d'assainissement collectif, il est obligatoire de raccorder les constructions nouvelles ou faisant l'objet d'un changement de destination.

- Si le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé si les conditions techniques le permettent conformément aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

- Les constructions et aménagements conduisant à une imperméabilisation du sol doivent être compensés par un système de récupération et d'infiltration des eaux pluviales.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Lorsqu'il existe un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb et Ne

- Il n'est pas fixé de règle.

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

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb et Ne

- Les constructions doivent être implantées au moins à 5 mètres de l'alignement voies.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général peuvent être implantés à l'alignement ou en recul d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

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

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb et Ne

- Les constructions en limites séparatives sont autorisées.
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 4 mètres.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général peuvent être implantés en limite séparative ou en recul d'au moins un mètre par rapport à la limite séparative.

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

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb et Ne

- Deux constructions implantées sur une même propriété doivent être écartées d'une distance minimale de 4 mètres.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb et Ne

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la parcelle.
- Les abris pour animaux sont limités à 20 m² d'emprise au sol.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb et Ne

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 8 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage, cette hauteur étant mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.
- Les abris pour animaux sont limités à une hauteur de 2,5 m hors tout.
- Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, murs-pignon, etc.

Article N 11 : Aspect extérieur

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb et Ne

- Les façades et toitures des abris pour animaux doivent avoir une teinte sombre (bois naturel, brun, kaki, noir...).
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article N 12 : Stationnement

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb et Ne

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

Article N 13 : Espaces libres et plantations

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb et Ne

- Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les haies en limite de parcelle seront composées de végétaux d'essences locales (charme, cornouiller sanguin, érable champêtre, églantier, fusain d'Europe, genêt, houx, lilas, noisetier, prunellier, tamaris, troène, viorne...).

Éléments de paysage à préserver (article L123.1.5, 7e du C. U.)

- Les plantations et murs, mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ces plantations est soumise à autorisation préalable. Toute destruction de mur est soumise à permis de démolir.

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Nb et Ne

- Il n'est pas fixé de règle.

* * *