

Plan Local d'Urbanisme de
la commune de **MUTRECY**
DEPARTEMENT DU CALVADOS

REGLEMENT



VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU
CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU

08 Décembre 2009

Le Maire :

G. VALENTIN

Pièce N° 4



DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement est établi conformément aux articles R 123-1 à R 123-24 du Code de l'Urbanisme dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

Il s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MUTRECY.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 qui demeurent applicables.

Article R. 111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R. 111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) À la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de

surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R. 111-14-1

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

- a) À favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;*
- b) À remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2^o et 3^o de l'article L. 126-1 du Code rural ;*
- c) À compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;*
- d) À compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du Code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.*

Article R. 111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi no 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Article R. 111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

2) Le Plan Local d'Urbanisme approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussement des sols, pour la création de lotissement.

3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou découlant du titre V du présent règlement et concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones :

- Les zones Urbaines (U) qui font l'objet du titre II.
- Les zones A Urbaniser (AU) qui font l'objet du titre III.
- Les zones Agricoles (A) qui font l'objet du titre IV.
- Les zones Naturelles (N) qui font l'objet du titre V.

Chaque zone est désignée par un indice : lettres majuscules (ex. : UA, UB, ...). Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex. UCa...).

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

- Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles :

Section 1 - Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)

Article 5 : Caractéristiques des terrains (surface)

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété.

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires :

- par la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 : EMBLEMES RESERVES

Le plan comporte également des emplacements réservés conformément à l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé (conformément à l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme).

D'autre part, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la Collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la Collectivité. Cette autorisation est instruite et le cas échéant accordée comme en matière de dérogation.

Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du PLU, les règles de construction applicables audit terrain deviennent, sauf modification du PLU, celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.

Les emplacements réservés au PLU figurent en TITRE V au présent règlement avec l'indication de leurs destinations et des Collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.

Toutefois, la reconstruction devra être réalisée dans le respect des règles 3 à 13 des dispositions applicables aux zones urbaines, sauf impossibilités résultant de la configuration de la parcelle.

ARTICLE 7 : DEMOLITION ET TRAVAUX DE MODIFICATION

Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au plan de zonage par une légende spécifique :

Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.

Les travaux de modification sont soumis pour avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France au SDAP (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine du Calvados)

ARTICLE 8 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

Dans l'ensemble des secteurs soumis au risque d'inondation, notamment par résurgence des nappes souterraines, toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être proscrite pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin sont interdits :

- Tout type de construction dans les zones d'aléa très fort (débordements de nappe constatés), y compris en zone agricole ou naturelle ;

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;

- les sous-sols, y compris dans les zones d'aléa modéré (Profondeur de l'eau de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols- Cf. carte en annexes du PLU) ;

Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m)

- les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

ARTICLE 9 : RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable conformément aux articles L et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations d'antennes sont soumises à déclaration dans les conditions prévues aux articles R 421-1 et R 422-2 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises aux permis de démolir sur l'ensemble du territoire conformément à l'article L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un immeuble est situé dans le champs de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable.

Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 10 : DEFINITIONS

Les définitions suivantes s'appliquent à l'ensemble des règlements de zones.

ANNEXES

Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...

EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle. Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une servitude de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de cette servitude.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de m² de planchers hors œuvre nette susceptibles d'être construits par m² de sol. Pour une même zone ou partie de zone urbaine ou à urbaniser, des coefficients différents peuvent être fixés suivants les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R 123-9 nouveau du Code de l'Urbanisme.

En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332-15 et R 332-16 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés mentionnées au 8° de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le coefficient d'occupation du sol appliqué à la superficie déterminée comme il est dit ci-dessus permet de fixer une surface maximum de planchers hors œuvre nette susceptible d'être édifiée, sous réserve des autres règles du plan local d'urbanisme et des servitudes grevant l'utilisation du sol.

Son mode de calcul est défini par les articles R 112-1, R 112-2 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme et par la circulaire n° 90.80 du 12 novembre 1990.

Enfin, et par application de l'article L.123-1.1 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble des zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, les droits à construire sur les terrains issus de division depuis moins de dix ans s'apprécient au regard de la consommation totale de ces droits sur la parcelle d'origine.

Les cheminées n'entrent pas en compte dans le calcul du volume.

Lorsqu'une construction a été édifiée sur un terrain, le propriétaire ou ses ayants droit ne peuvent réaliser sur les parties non bâties de ce terrain que des constructions correspondant aux possibilités de construire résiduelles au regard des possibilités offertes par l'application du coefficient d'occupation du sol au terrain considéré. Il en est de même en cas de division du terrain conformément aux articles L 112-5 et L 123-1.1 du Code de l'Urbanisme.

DEPOTS ET DECHARGES

L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc..., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par l'article R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La demande d'autorisation doit être adressée au Maire, conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 25 avril 1963.

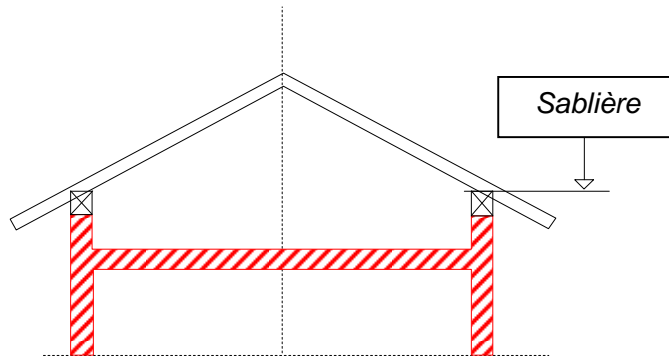
L'extension ou la création de décharges (y compris le remblaiement de carrières) devront faire l'objet d'une déclaration préalable à la Mairie.

DIVISION DE PROPRIETE OU DE TERRAIN

Sont considérés comme terrains issus de division, ceux répondant aux conditions inscrites aux articles R 315-1 / R 315-54 du Code de l'Urbanisme.

HAUTEURS - CONDITIONS DE MESURE

La hauteur est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (Sablère).



PLACE DE STATIONNEMENT

L'aire d'évolution et le stationnement d'un véhicule nécessitent environ 25 m².

Les places de stationnement doivent être fonctionnelles.

Dans le cas le plus courant d'un angle de rangement de 90° par rapport à l'axe de circulation, les caractéristiques dimensionnelles minimales sont de 2,30 mètres pour la largeur d'une place et de 4,50 mètres pour la longueur.

L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicule en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires...).

PROPRIETE OU UNITE FONCIERE

Les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent à la parcelle.

Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une "unité foncière", en ce cas lesdites dispositions s'appliquent à l'unité foncière.

PROSPECT

On appelle prospect P en un point du périmètre d'une construction, la mesure de l'horizontale normale au périmètre en ce point jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

RETRAIT

On appelle retrait l'espace situé entre tout point d'une construction et la limite séparative ; sa largeur est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

REZ DE CHAUSSEE

Partie d'une construction située au niveau du sol, ou au dessus de lui sans dépasser la valeur d'un demi-niveau.

SOUS-SOL

Partie d'une construction située au dessous du Rez-de-Chaussée, enterrée au moins aux $\frac{3}{4}$ par rapport au sol naturel, sur au minimum 3 côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou la configuration du sol.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone urbaine UA concerne les zones de construction dense homogène et continue. Elle correspond au centre-bourg ancien de MUTRECY ainsi qu'au hameau des "Huets".

Un sous-secteur **UAi**, correspond à la Grande Ferme. Il y autorise, en l'absence de réseau collectif, un assainissement individuel.

Elle est réservée aux constructions destinées aux habitations et à leurs dépendances, aux commerces et services, qui en sont le complément naturel.

Le permis de démolir est exigé dans cette zone.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles.
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou à usage d'entrepôt.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanning, P.R.L., mobil-home...),
- Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,
- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.
- Dans les espaces boisés non classés de plus de 1 hectare de surface, les défrichements sont soumis à autorisation préalable.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, notamment par résurgence des nappes souterraines, (Cf. Cartographie du risque élaborée par la DIREN Basse-Normandie) [zone UAi de la Ferme, petites zones UA situées au nord du bourg et au sud du territoire communal, au niveau des Huets] toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être proscrite pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin sont interdits :

- Tout type de construction dans les zones d'aléa très fort (débordements de nappe constatés),
- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- les sous-sols, y compris dans les zones d'aléa modéré (Profondeur de l'eau de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols (Cf. carte en annexes du PLU) ;

Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m)

- les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, ainsi que les annexes à l'habitat,
- Les travaux divers tels que terrains de jeux, de sport et aires de stationnement ouverts au public, à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec la vocation de la zone.
- Sont également admises les constructions et les utilisations du sol non interdites à l'article U 1, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire sera refusé si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les moyens d'approche du matériel de lutte contre l'incendie et le fonctionnement général de la circulation (débouchés dangereux...).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

A l'exception du secteur AU_i, toute construction ou utilisation du sol autorisée à l'article 2 du présent règlement, doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées.

Le branchement sur le réseau public se fera par l'intermédiaire de regards ou de boîtes de raccordement accessibles pour les contrôles de prélèvements des effluents par les autorités compétentes.

En secteur AU_i, qui correspond à la Grande Ferme, un assainissement individuel est autorisé. Le raccordement au réseau collectif est rendu obligatoire dès que sa faisabilité technique est possible.

Pour les eaux usées non domestiques, les rejets doivent se réaliser conformément aux dispositions prévues à l'article L 1331-10 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."

2.2 - Eaux pluviales

Lorsque le réseau d'évacuation existe, les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements et dispositifs appropriés et calibrés en conséquence qui garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 -IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter l'alignement de fait, qu'il soit constitué par d'autres bâtiments ou par un linéaire de murs.

Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées à condition qu'un mur de clôture, conforme aux prescriptions de l'article UA 11, restitue ce même alignement.

Si les règles d'implantation, ci-dessus, entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation pourrait être imposée par les services compétents.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tous points de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à trois mètres.

Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants dans le prolongement du pignon ou de la façade du bâtiment concerné.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

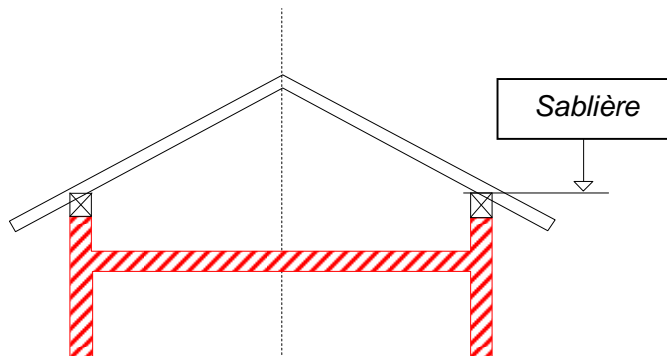
- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, sous la sablière des constructions, à l'exclusion des superstructures, cheminées et ouvrages techniques, est **fixée à 7 m** (sept mètres).



Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être imposé dans la limite de 3 m, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions contiguës ou les bâtiments existants sur le même terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin, soit encore pour tenir compte de la pente du terrain.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions ou ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés "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 maisons dites "d'architecte" et les extensions qui présentent une architecture contemporaine de qualité seront tolérées dans la mesure où le projet s'intègre dans le site paysager ou bâti.

1 – Aspect extérieur des constructions :

- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- Couleurs et matériaux : Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la commune. Sont interdits, tous matériaux d'imitation (fausses pierres et briques).

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction.

Les façades seront traitées en faisant appel exclusivement aux enduits ou matériaux apparents de la région.

Les murs des façades qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, essentage d'ardoise ou de tuiles plates...) devront recevoir un enduit teinté dans la masse.

Les toitures doivent être obligatoirement constituées de matériaux locaux ne créant pas de diversité profonde dans l'aspect ou la coloration des toits de la commune.

Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent pas nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction et de son environnement.

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception

Les volumes principaux de la construction seront couverts par une toiture à deux versants, de pentes comprises entre 40° et 60°. Les toitures des constructions nouvelles édifiées en façade sur une voie seront à deux versants avec un faîtage parallèle à la voie.

Dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension de constructions existantes, les pentes pourront être réduites. Les bâtiments annexes pourront avoir des pentes réduites ou un seul versant.

- Les vérandas ne seront autorisées que si elles ne portent pas atteinte au caractère ou l'intérêt du bâtiment et de son environnement.

- A l'occasion de réhabilitation ou rénovation de bâti ancien, de nouveaux percements peuvent être créés, sous réserve que les proportions et les dimensions des ouvertures soit en harmonie avec les baies existantes dans la zone et avec l'ensemble de la façade.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

2- Mur de clôture :

En cas d'implantation hors d'un alignement de fait, un mur de clôture doit restituer ce même alignement.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

La réalisation des murs de clôture en pierre de taille, moellon appareillé, essentage d'ardoise ou de tuiles plates, est souhaitée. L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtus est prohibé.

La plantation de haies végétalisées est également recommandée en cas d'absence de murs.

3- Bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie avec les constructions existantes, même lorsqu'ils se trouvent isolés du bâtiment principal. La construction en matériaux de fortune ou de récupération n'est pas autorisée.

ARTICLE UA 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

Pour les commerces/Services :

- SHON < 200 m² : 1 place pour 50 m² de SHON

- SHON > 200 m²: 1 place pour 100 m² de SHON, sans être inférieure à 4.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 13- ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que présenté en légende, sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations :

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

Les parties de terrain non construites et non occupées par des aires de stationnement seront obligatoirement aménagées en espace vert et plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone urbaine UB concerne les zones équipées affectées à l'urbanisation sous forme de constructions individuelles, notamment pavillonnaire. Elle correspond aux extensions récentes du centre-bourg ancien et au niveau des principaux hameaux de MUTRECY (La vallée, le Drollet, la Butte)

Elle est réservée aux constructions destinées aux habitations et à leurs dépendances, aux commerces et services, qui en sont le complément naturel.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'activités industrielles ou à usage d'entrepôt.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, P.R.L., mobil-home...),
- Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,
- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.
- Dans les espaces boisés non classés de plus de 1 hectare de surface, les défrichements sont soumis à autorisation préalable.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, notamment par résurgence des nappes souterraines, (Cf. Cartographie du risque élaborée par la DIREN Basse-Normandie) [Nord de la zone UB de la Vallée] toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être proscrite pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin sont interdits :

- Tout type de construction dans les zones d'aléa très fort (débordements de nappe constatés),
- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- les sous-sols, y compris dans les zones d'aléa modéré (Profondeur de l'eau de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols (Cf. carte en annexes du PLU) ;

Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m)

- les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les lotissements ou groupes de constructions à usage principal d'habitation :
- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, ainsi que les annexes à l'habitat,

- Les travaux divers tels que terrains de jeux, de sport et aires de stationnement ouverts au public, à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec la vocation de la zone.
- Sont également admises les constructions et les utilisations du sol non interdites à l'article U 1, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire sera refusé si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les moyens d'approche du matériel de lutte contre l'incendie et le fonctionnement général de la circulation (débouchés dangereux...).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à l'article 2 du présent règlement, doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées.

Le branchement sur le réseau public se fera par l'intermédiaire de regards ou de boîtes de raccordement accessibles pour les contrôles de prélèvements des effluents par les autorités compétentes.

Pour les eaux usées non domestiques, les rejets doivent se réaliser conformément aux dispositions prévues à l'article L 1331-10 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."

2.2 - Eaux pluviales

Lorsque le réseau d'évacuation existe, les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge à sa charge les aménagements et dispositifs appropriés et calibrés en conséquence qui garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- Les parcelles auront une surface moyenne permettant l'absorption des eaux pluviales

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout point d'une construction nouvelle devra être implanté avec un retrait minimum de **4 m** par rapport à l'alignement,

Sont toutefois autorisées à l'alignement, l'extension ou l'aménagement des bâtiments existants, les constructions nouvelles en adossement à des bâtiments existants, respectant l'alignement de ce fait, à condition que par leur volume et leur aspect, elles ne dénaturent pas le caractère des lieux existants.

Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux nouvelles voies intérieures des lotissements et groupes d'habitations lorsque la qualité du parti d'aménagement le justifie, ou pour permettre l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L > H/2$) sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements ou groupes d'habitations, ou pour permettre l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

A moins que la construction ne soit réalisée en contiguïté, la distance minimale entre deux constructions situées sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à 5 m.

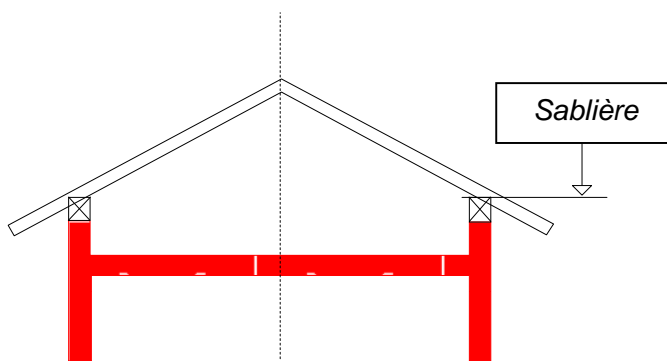
Cette distance peut être réduite à 4m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, sous la sablière des constructions, à l'exclusion des superstructures, cheminées et ouvrages techniques, est **fixée à 7 m** (sept mètres).



Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions ou ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés "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 maisons dites "d'architecte" et les extensions qui présentent une architecture contemporaine de qualité seront tolérées dans la mesure où le projet s'intègre dans le site paysager et bâti.

1 – Aspect extérieur des constructions :

- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- Couleurs et matériaux : Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la commune.

- Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les façades seront traitées en faisant appel exclusivement aux enduits ou matériaux apparents de la région. Les murs des façades qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents pierre de taille, moellon appareillé, essentage d'ardoise ou de tuiles plates...) devront recevoir un enduit teinté dans la masse.

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les volumes principaux de la construction seront couverts par une toiture à deux versants, de pentes comprises entre 40° et 60°. Les toitures des constructions nouvelles édifiées en façade sur une voie seront à deux versants avec un faitage parallèle à la voie.

Dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension de constructions existantes, les pentes pourront être réduites. Les bâtiments annexes pourront avoir des pentes réduites ou un seul versant.

- Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.

- Sont interdits : tous matériaux d'imitation (fausse pierre, faux marbre...).

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

2- Clôture :

Elles peuvent être constituées de haies vives pouvant être doublées, éventuellement par un mur-bahut. La hauteur des éventuels murs-bahuts ne peut dépasser 0,80 m au-dessus du sol.

L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtus est prohibé.

3- Bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie avec les constructions existantes, même lorsqu'ils se trouvent isolés du bâtiment principal. La construction en matériaux de fortune ou de récupération n'est pas autorisée.

ARTICLE UB 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

Pour les commerces/Services :

- SHON < 200 m² : 1 place pour 50 m² de SHON

- SHON > 200 m²: 1 place pour 100 m² de SHON, sans être inférieure à 4.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 13- ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que présenté en légende, sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations :

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

Les parties de terrain non construites et non occupées par des aires de stationnement seront obligatoirement aménagées en espace vert et plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

Des aires de jeux aménagées pour enfants seront prévues pour tout projet comportant au moins 15 logements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) défini à l'article R 123-22 du code de l'urbanisme est fixé à **0,35**.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations, le C.O.S. applicable à chaque lot devra être fixé par le règlement particulier de manière à ce qu'en moyenne on ne dépasse pas la norme précédente sur l'ensemble considéré.

Les dispositions liées à la règle du COS ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone urbaine UC concerne les zones dans l'environnement immédiat des bâtiments agricoles situés dans le centre bourg.

L'objectif de la zone est de ne pas compromettre la viabilité des exploitations agricoles existantes, notamment en permettant les travaux nécessaires à des mises aux normes, tout en permettant une transformation d'un bâti agricole localisé dans le centre-bourg en habitations.

Le permis de démolir est exigé dans cette zone.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non existantes dans la zone à la date d'approbation du présent PLU et ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article UC 2.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, notamment par résurgence des nappes souterraines, (Cf. Cartographie du risque élaborée par la DIREN Basse-Normandie) [Zone UC du Château] toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être proscrite pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin sont interdits :

- Tout type de construction dans les zones d'aléa très fort (débordements de nappe constatés),
- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- les sous-sols, y compris dans les zones d'aléa modéré (Profondeur de l'eau de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols (Cf. carte en annexes du PLU) ;

Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m)

- les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions, nécessaires au maintien de l'activité des sièges d'exploitations agricoles existants dans la zone,

- l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions d'habitation et de leurs annexes

- le changement de destination des bâtiments agricoles existants pour un usage d'habitation.

- les constructions nouvelles à usage d'habitation ne seront autorisées que sous réserve que la construction ne concerne qu'une seule unité d'habitation destinées aux exploitants agricoles et qu'elle soit localisée à proximité immédiate d'un siège d'exploitation en activité.

- Les occupations et utilisations du sol liées aux ouvrages publics d'infrastructure (voirie, eau, gaz, électricité...)

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire sera refusé si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble

d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les moyens d'approche du matériel de lutte contre l'incendie et le fonctionnement général de la circulation (débouchés dangereux...).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à l'article 2 du présent règlement, doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées.

Le branchement sur le réseau public se fera par l'intermédiaire de regards ou de boîtes de raccordement accessibles pour les contrôles de prélèvements des effluents par les autorités compétentes.

Pour les eaux usées non domestiques, conformément aux dispositions prévues à l'article L 1331-10 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."

2.2 - Eaux pluviales

Lorsque le réseau d'évacuation existe, les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements et dispositifs appropriés et calibrés en conséquence qui garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Les terrains non bâtis existants à la date d'approbation du présent PLU ou résultant de la division d'une unité foncière postérieurement à cette date doivent, pour être constructibles, avoir une superficie suffisante permettant l'absorption des eaux pluviales.

Sont considérés comme non bâtis au sens du présent article les terrains comportant des constructions de type garages, annexes, abri de jardin, cabanons, auvents, etc.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout point d'une construction nouvelle devra être implanté avec un retrait minimum de **4 m** par rapport à l'alignement ,

Sont toutefois autorisées à l'alignement, l'extension ou l'aménagement des bâtiments existants, les constructions nouvelles en adossement à des bâtiments existants, respectant l'alignement de ce fait, à condition que par leur volume et leur aspect, elles ne dénaturent pas le caractère des lieux existants.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L > H/2$) sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants dans le prolongement du pignon ou de la façade du bâtiment concerné.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

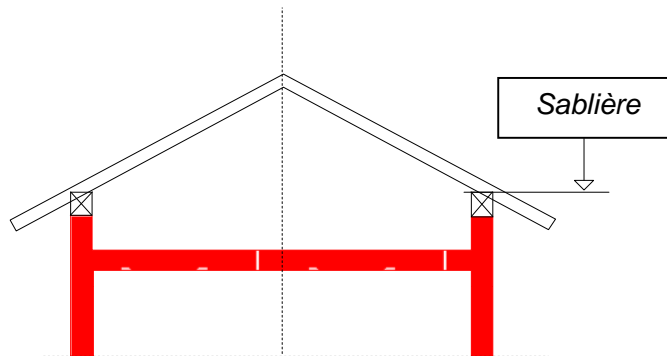
ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, sous la sablière des constructions, à l'exclusion des superstructures, cheminées et ouvrages techniques, ne doit pas excéder :

- pour les bâtiments à usage agricole : 10 mètres,
- pour toutes les autres constructions : 7 mètres.



Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être imposé dans la limite de 3 m, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions contiguës ou les bâtiments existants sur le même terrain.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions ou ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés "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 maisons dites "d'architecte" et les extensions qui présentent une architecture contemporaine de qualité seront tolérées dans la mesure où le projet s'intègre dans le site paysager et bâti.

1 – Aspect extérieur des constructions :

- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- Couleurs et matériaux : Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la commune.

- Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les façades seront traitées en faisant appel exclusivement aux enduits ou matériaux apparents de la région. Les murs des façades qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents pierre de taille, moellon appareillé, essentage d'ardoise ou de tuiles plates...) devront recevoir un enduit teinté dans la masse.

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les volumes principaux de la construction seront couverts par une toiture à deux versants, de pentes comprises entre 40° et 60°. Les toitures des constructions nouvelles édifiées en façade sur une voie seront à deux versants avec un faitage parallèle à la voie.

Dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension de constructions existantes, les pentes pourront être réduites.

-Les bâtiments annexes pourront avoir des pentes réduites ou un seul versant.

- Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.

- Sont interdits : tous matériaux d'imitation (fausse pierre, faux marbre...).

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

2- clôture :

Elles peuvent être constituées de haies vives pouvant être doublées, éventuellement par un mur-bahut. La hauteur des éventuels murs-bahuts ne peut dépasser 0,80 m au-dessus du sol.

L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtus est prohibé.

3- Bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie avec les constructions existantes, même lorsqu'ils se trouvent isolés du bâtiment principal. La construction en matériaux de fortune ou de récupération n'est pas autorisée.

Les citernes ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les parcs de stationnement de véhicules de toutes sortes, visibles de l'espace public, devront être protégés du regard par une clôture ou par des haies végétales d'une hauteur suffisante.

ARTICLE UC 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

Pour les autres constructions :

- SHON < 200 m² : 1 place pour 50 m² de SHON
- SHON > 200 m²: 1 place pour 100 m² de SHON, sans être inférieure à 4.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 13- ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que présenté en légende, sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations :

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

Les parties de terrain non construites et non occupées par des aires de stationnement seront obligatoirement aménagées en espace vert et plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les constructions à usage d'habitation, le coefficient d'occupation des sols (COS) défini à l'article R 123-22 du code de l'urbanisme est fixé à 0,35.

CARACTERISTIQUES GENERALES :

Il s'agit d'une zone à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle est destinée notamment à l'éventuelle extension de la station d'épuration.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article UX 2.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions à destination d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UX 6 -IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 3 m des voies existantes ou projetées et ouvertes à la circulation générale.

- Pour les constructions existantes d'autres implantations sont admises.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages publics d'infrastructure.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM

Non réglementé.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés "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 UX 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE UX 13- ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que présenté en légende, sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations :

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERISTIQUES GENERALES :

Cette zone comprend des terrains non aménagés réservés pour une urbanisation future sous forme d'opération d'ensemble, à destination principale de logements.

La commune s'est donnée comme objectif de réaliser 15% de logements locatifs dans ce type de zone.

Elle concerne un secteur dans le prolongement du centre-bourg ancien, de part et d'autre d'une voie structurante à réaliser dans la zone, entre la rue principale et le chemin du Coupe-Gorge, conformément aux orientations définies dans le PADD.

Cette zone doit faire l'objet d'une étude préalable à son urbanisation afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent, à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Dans l'immédiat, elle est strictement protégée de toute implantation susceptible de compromettre cette urbanisation future.

L'ensemble de la zone doit obligatoirement être raccordé à l'assainissement collectif.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'activités industrielles ou à usage d'entrepôt.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanning, P.R.L., mobil-home...),
- Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,
- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, notamment par résurgence des nappes souterraines, (Cf. Cartographie du risque élaborée par la DIREN Basse-Normandie) toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être proscrite pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin sont interdits :

- Tout type de construction dans les zones d'aléa très fort (débordements de nappe constatés),
- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- les sous-sols, y compris dans les zones d'aléa modéré (Profondeur de l'eau de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols (Cf. carte en annexes du PLU) ;

Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m)

- les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

- Les opérations d'aménagement à destination principale de logements à condition qu'elles respectent un schéma d'aménagement d'ensemble, qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation future des zones voisines, et qu'elles respectent, la trame végétale et hydraulique de la zone.

L'urbanisation future du secteur ne doit pas compromettre l'aménagement de la zone qui lui est limitrophe, conserver des ouvertures visuelles et garantir des liaisons physiques avec les secteurs voisins.

- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat liés à la vie du quartier ou de la commune, si elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins, disposent de possibilités de stationnement et ne créent pas de gêne pour la circulation.

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

- Les installations et travaux divers à condition que ce soient des terrains de jeux, de sports ou des aires de stationnement, ouverts au public.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire sera refusé si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les moyens d'approche du matériel de lutte contre l'incendie et le fonctionnement général de la circulation (débouchés dangereux...).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dès lors qu'elles desservent 5 habitations et plus, les voies en impasse à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Une voie structurante doit être réalisée au préalable. Les dimensions, formes et caractéristiques de cette voie doivent lui conférer le rôle d'une voie urbaine. Elle devra être plantée de part et d'autre et avoir une emprise au moins égale à 12 m de large.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à l'article 2 du présent règlement, doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées.

Le branchement sur le réseau public se fera par l'intermédiaire de regards ou de boîtes de raccordement accessibles pour les contrôles de prélèvements des effluents par les autorités compétentes.

Pour les eaux usées non domestiques, les rejets doivent se réaliser conformément aux dispositions prévues à l'article L. 1331-10 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."

2.2 - Eaux pluviales

Lorsque le réseau d'évacuation existe, les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements et dispositifs appropriés et calibrés en conséquence qui garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.

Le plan d'aménagement devra intégrer une gestion alternative des eaux pluviales à travers notamment la réalisation d'un réseau de noues plantées pour l'infiltration des eaux non traitées au niveau de la parcelle, et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

La voie structurante servira de support à la réalisation de noues plantées.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 15 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Les parcelles nouvelles créées par voie de lotissement ou de groupe d'habitations seront d'une surface moyenne permettant l'absorption des eaux pluviales.

- des superficies inférieures sont possibles aux vues d'un plan-masse, dans la mesure où cela contribue à une meilleure conception de l'espace urbain, en lien avec la trame urbaine proche et pour favoriser la réalisation de constructions à caractère locatif et/ou social

- Les opérations de lotissement et les groupes d'habitations autorisés à l'article 1 AU1 doivent porter sur des terrains ayant **une superficie minimum de 2,5 hectares** (sauf opération terminale de la zone).

-ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

En secteur 1AU, tout point d'une construction nouvelle devra être implanté avec un minimum de **5 m par rapport à l'alignement**.

Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux nouvelles voies intérieures des lotissements et groupes d'habitations lorsque la qualité du parti d'aménagement le justifie, ou pour permettre l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L > H/2$) sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur). Les constructions à usage d'activités ne peuvent pas s'adosser à un bâtiment à usage d'habitation.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

A moins que la construction ne soit réalisée en contiguïté, la distance minimale entre deux constructions situées sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à 5 m.

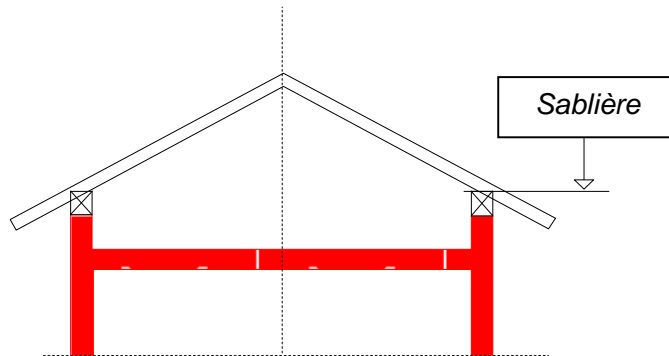
Cette distance peut être réduite à 4m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, sous la sablière des constructions, à l'exclusion des superstructures, cheminées et ouvrages techniques, est **fixée à 7 m** (sept mètres).



Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions ou ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés "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 maisons dites "d'architecte" qui présentent une architecture contemporaine de qualité seront tolérées dans la mesure où le projet s'intègre dans le site paysager ou bâti.

1 – Aspect extérieur des constructions :

- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- Couleurs et matériaux : Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la commune.

- Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction.

Les façades seront traitées en faisant appel exclusivement aux enduits ou matériaux apparents de la région.

Les murs des façades qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, essentage d'ardoise ou de tuiles plates...) devront recevoir un enduit teinté dans la masse.

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception à l'échelle du bâtiment et de la zone concernée par un plan d'ensemble. Les volumes principaux de la

construction seront couverts par une toiture à deux versants, de pentes comprises entre 40° et 60°. Les toitures des constructions nouvelles édifiées en façade sur une voie seront à deux versants avec un faitage parallèle à la voie. Les bâtiments annexes pourront avoir des pentes réduites ou un seul versant.

- Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaire sont interdites.
- Sont interdits : tous matériaux d'imitation (fausse pierre, faux marbre...).

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

2- Clôture :

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. La hauteur d'éventuels murs-bahuts ne peut dépasser 0,80 m au-dessus du sol.

L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtus est prohibé.

Sur toutes les clôtures en bordure de voies, sont formellement interdits les écrans de tôle, treillages, quelle que soit leur nature.

3- Bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie avec les constructions existantes, même lorsqu'ils se trouvent isolés du bâtiment principal. La construction en matériaux de fortune ou de récupération n'est pas autorisée.

ARTICLE 1AU 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

Pour les commerces/Services :

- SHON < 200 m² : 1 place pour 50 m² de SHON
- SHON > 200 m²: 1 place pour 100 m² de SHON, sans être inférieure à 4.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 13- ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que présenté en légende, sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations :

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

Les parties de terrain non construites et non occupées par des aires de stationnement seront obligatoirement aménagées en espace vert et plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

Des aires de jeux aménagées pour enfants seront prévues pour tout projet comportant au moins 15 logements.

Les espaces libres, destinés aux aires de jeux et de repos ou aux jardins d'agrément, doivent couvrir une superficie au moins égale à 30 % de la superficie totale du terrain.

20 % des espaces libres ainsi réalisés sont destinés à un usage commun et doivent contribuer à l'amélioration du cadre de vie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0,50.

CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone 2 AU comprend des terrains destinés à l'urbanisation future dans le cadre d'opération d'ensemble, à destination principale de logements, situés dans des secteurs raccordables ultérieurement au réseau d'assainissement.

La commune s'est donnée comme objectif de réaliser 15% de logements locatifs dans ce type de zone.

Un sous-secteur 2AU_p est prévu pour renforcer l'urbanisation à terme en centre-bourg, tout en assurant la préservation de la trame verte du bourg et la pérennité des fossés naturels qui irriguent le centre-bourg.

Ces zones représentent les réserves foncières de la commune pour l'urbanisation à moyen et long terme.

Actuellement une zone 2AU n'est dotée d'aucun droit à bâtir et est momentanément inconstructible.

La procédure d'ouverture à l'urbanisation de la zone devra garantir un aménagement cohérent et rationnel de l'ensemble de la zone, dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles.
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou à usage d'entrepôt.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, P.R.L., mobil-home...),
- Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,
- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.
- Dans les espaces boisés non classés de plus de 1 hectare de surface, les défrichements sont soumis à autorisation préalable.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, notamment par résurgence des nappes souterraines, (Cf. Cartographie du risque élaborée par la DIREN Basse-Normandie) [Partie sud de la zone 2AU située à l'est de la RD156] toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être proscrite pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin sont interdits :

- Tout type de construction dans les zones d'aléa très fort (débordements de nappe constatés),
- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- les sous-sols, y compris dans les zones d'aléa modéré (Profondeur de l'eau de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols (Cf. carte en annexes du PLU) ;

Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m)

- les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les lotissements et les groupes d'habitations,
- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, ainsi que les annexes à l'habitat,
- Les travaux divers tels que terrains de jeux, de sport et aires de stationnement ouverts au public, à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec la vocation de la zone.
- Sont également admises les constructions et les utilisations du sol non interdites à l'article U 1, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Néant

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à l'article 2 du présent règlement, doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées.

Le branchement sur le réseau public se fera par l'intermédiaire de regards ou de boîtes de raccordement accessibles pour les contrôles de prélèvements des effluents par les autorités compétentes.

Pour les eaux usées non domestiques, les rejets doivent se réaliser conformément aux dispositions prévues à l'article L 1331-10 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."

2.2 - Eaux pluviales

Lorsque le réseau d'évacuation existe, les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge à sa charge les aménagements et dispositifs appropriés et calibrés en conséquence qui garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.

En secteur 2AU_p, le plan d'aménagement devra intégrer une gestion alternative des eaux pluviales à travers notamment la réalisation d'un réseau de noues plantées pour l'infiltration des eaux non traitées au niveau de la parcelle, et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

La pérennisation des fossés plantés existants doit être assurée.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Les opérations de lotissements et les groupes d'habitations autorisés à l'article 2AU2 doivent porter sur des terrains ayant une **superficie minimum de 1.5 hectares** (sauf opération terminale de la zone).

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 3 m des voies existantes ou projetées et ouvertes à la circulation générale.

- Pour l'extension des constructions existantes, d'autres implantations sont admises.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages publics d'infrastructure.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, sous la sablière des constructions, à l'exclusion des superstructures, cheminées et ouvrages techniques, est **fixée à 7 m** (sept mètres).

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions ou ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés "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 maisons dites "d'architecte" qui présentent une architecture contemporaine de qualité seront tolérées dans la mesure où le projet s'intègre dans le site paysager ou bâti.

- Aspect extérieur des constructions :

- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- Couleurs et matériaux : Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la commune. Sont interdits, tous matériaux d'imitation (fausses pierres et briques).

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction.

Les façades seront traitées en faisant appel exclusivement aux enduits ou matériaux apparents de la région.

Les murs des façades qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, essentage d'ardoise ou de tuiles plates...) devront recevoir un enduit teinté dans la masse.

Les toitures doivent être obligatoirement constituées de matériaux locaux ne créant pas de diversité profonde dans l'aspect ou la coloration des toits de la commune.

Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent pas nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction et de son environnement.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant

ARTICLE 2AU 13- ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que présenté en légende, sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations :

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CARACTERISTIQUES GENERALES :

Il s'agit d'une zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Une attention particulière doit être apportée à la préservation et à la valorisation des caractéristiques paysagères propres à chaque site considéré, selon les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.).

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute occupation et utilisation du sol, à l'exception :

- Des constructions directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
- Des occupations et utilisations du sol liées aux ouvrages publics d'infrastructure (voirie, eau, gaz, électricité, ...),
- Des réhabilitations des constructions existantes destinées aux gîtes ruraux.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, notamment par résurgence des nappes souterraines, (Cf. Cartographie du risque élaborée par la DIREN Basse-Normandie) toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être proscrite pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin sont interdits :

- tout type de construction dans les zones d'aléa très fort (débordements de nappe constatés),
- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- les sous-sols, y compris dans les zones d'aléa modéré (Profondeur de l'eau de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols (Cf. carte en annexes du PLU) ;

Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m)

- les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne seront autorisées que sous réserve que la construction ne concerne qu'une seule unité d'habitation destinée aux exploitants agricoles et qu'elle soit localisée à proximité immédiate d'un siège d'exploitation en activité.

- Les installations classées directement liées et nécessaires à l'activité agricole,
- Les travaux divers tels que terrains de jeux, de sport et aires de stationnement ouverts au public, à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou locaux assimilés (ex. gîtes ruraux, aire naturelle de camping...) doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à l'article 2 du présent règlement, doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées.

Le branchement sur le réseau public se fera par l'intermédiaire de regards ou de boîtes de raccordement accessibles pour les contrôles de prélèvements des effluents par les autorités compétentes.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation devra disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les eaux usées non domestiques, les rejets doivent se réaliser conformément aux dispositions prévues à l'article L 1331-10 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."

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance **au moins égale à 10 m**.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

Si les règles d'implantation, ci-dessus, entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation pourrait être imposée par les services compétents.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur **sans être inférieure à 10 mètres**.

Des implantations différentes peuvent être autorisées, dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement mesuré de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver l'état existant (20m² maximum).

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- pour les bâtiments à usage agricole 10 mètres sous sablière,
- pour toutes les autres constructions : 7 mètres sous sablière.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

En façade, l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés est interdit.

Les imitations de matériaux telles que fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

Les citernes ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les parcs de stationnement de véhicules de toutes sortes, visibles de l'espace public, devront être protégés du regard par une clôture ou par des haies végétales d'une hauteur suffisante.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que présenté en légende, sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences locales sont préconisées.

3 - Ecran végétal autour des bâtiments agricoles :

Des effets de masques autour des bâtiments agricoles seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone N correspond aux espaces, sites et paysages de qualité ou remarquables à protéger de toute occupation ou utilisation du sol qui seraient de nature à compromettre leur intérêt esthétique, écologique ou paysager ...

L'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre dans le respect des règles sanitaires en vigueur et de la qualité écologique des secteurs.

Un sous-secteur Nx, correspond à l'extension de l'actuelle station d'épuration.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article N 2 ci-dessous, notamment :

- Les lotissements ou groupes d'habitations ;
- Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, P.R.L., mobil-home...),
- Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes,
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.
- Dans les espaces boisés non classés de plus de 1 hectare de surface, les défrichements sont soumis à autorisation préalable.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, notamment par résurgence des nappes souterraines, (Cf. Cartographie du risque élaborée par la DIREN Basse-Normandie) toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être proscrite pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin sont interdits :

- Tout type de construction dans les zones d'aléa très fort (débordements de nappe constatés),
- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- les sous-sols, y compris dans les zones d'aléa modéré (Profondeur de l'eau de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols (Cf. carte en annexes du PLU) ;

Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m)

- les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leurs qualité paysagère ou environnementale et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- La réalisation et les aménagements d'installations légères, liées aux activités de loisirs et de promenade, à condition qu'elles soient démontables, qu'elles n'aient pas de caractère permanent et qu'elles ne remettent pas en cause le caractère principal de la zone.

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation d'équipements publics à condition d'une remise en état de la zone et qu'ils ne remettent pas en cause son caractère principal.

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières s'ils ne créent pas plus de 50 m² de surface de plancher ;

- L'extension limitée et la construction d'annexes aux constructions existantes

- La reconstruction à l'identique des constructions existantes, après sinistre ;

- Les équipements publics d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation ;

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à l'article 2 du présent règlement, doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées. Le branchement sur le réseau public se fera par l'intermédiaire de regards ou de boîtes de raccordement accessibles pour les contrôles de prélèvements des effluents par les autorités compétentes.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation devra disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance **au moins égale à 10 m.**

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes.

Si les règles d'implantation, ci-dessus, entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation pourrait être imposée par les services compétents.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur **sans être inférieure à 8 mètres**.

Des implantations différentes peuvent être autorisées, dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement mesuré de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9m sous sablière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

Les constructions doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

2 - Façades et toitures :

En façade, l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés est interdit.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que présenté en légende, sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences locales sont préconisées.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXES

LES ESPACES BOISES CLASSES

(Articles L.130-1 et suivants et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme)

I - APPLICATION DU CLASSEMENT :

- LES PLU PEUVENT CLASSER COMME ESPACES BOISES ... :

- ... les **BOIS, FORETS, PARCS A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER**, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

- ... des **ARBRES ISOLEES, DES HAIES ET RESEAUX DE HAIES, DES PLANTATIONS D'ALIGNEMENTS.**

(C. urb., art.L. 130-1, al. 1^{er} complété par la loi «Paysage» n° 93-24, 8 janv. 1993, art. 3, IV)

- CRITERES POUR LE CLASSEMENT :

- LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISE N'EST PAS SUBORDONNE A LA VALEUR DU BOISEMENT EXISTANT.

- ◆ La qualité médiocre des arbres situés sur une parcelle déjà partiellement urbanisée ne fait pas obstacle au classement.
- ◆ De la même manière, est jugée légale une mesure de classement qui concerne une propriété située dans une zone naturelle non constructible faisant partie d'un important massif boisé alors même que des aménagements routiers situés à proximité provoquent une humidité peu propice à une exploitation forestière normale.

- LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISE N'EST PAS SUBORDONNE NON PLUS A L'EXISTENCE PREALABLE D'UN BOISEMENT.

- ◆ des terrains totalement dépourvus de boisement peuvent être classés.
- ◆ des terrains dont les boisements auraient été détruits du fait d'incendies ou de tempêtes.
- ◆ des terrains n'ayant jamais fait l'objet de boisement : les auteurs d'un PLU pouvant, pour des motifs d'urbanisme, prévoir la modification des modalités existantes d'utilisation du sol.

MOTIFS JUSTIFIANT LE CLASSEMENT :

- TOUT MOTIF D'URBANISME :

- ◆ Participation à la qualité paysagère d'un site en créant des cloisonnements, en ouvrant des perspectives, en accompagnant des cheminements ;
- ◆ Préservation de la qualité des eaux par le rôle auto-épurateur des haies et anti-érosif des talus ;
- ◆ Délimitation des espaces urbanisés en créant des limites franches permettant une bonne intégration paysagère ;
- ◆ Réalisation d'une "coulée verte" entre deux zones urbanisées ;
- ◆ Protection contre les nuisances sonores provenant d'infrastructures routières par ex. ;

II - EFFETS DU CLASSEMENT

Le classement des espaces boisés a pour effets :

- ❶ **DE SOUMETTRE A AUTORISATION PREALABLE TOUTE COUPE OU ABATTAGE D'ARBRES;**
- ❷ **D'INTERDIRE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION OU TOUT MODE D'OCCUPATION DU SOL DE NATURE A COMPROMETTRE LA CONSERVATION, LA PROTECTION OU LA CREATION DES BOISEMENTS ;**
- ❸ **D'ENTRAINER LE REJET DE PLEIN DROIT DE TOUTE DEMANDE D'AUTORISATION DE DEFRICHEMENT ;**

- NOTION DE COUPE D'ARBRES - DISTINCTION COUPE ET DEFRICHEMENT :

La **coupe** est une **opération visant à améliorer ou régénérer un peuplement forestier**. Elle obéit à certaines règles techniques et elle est soumise à certaines obligations réglementaires prévues à la fois par le Code forestier et le Code de l'urbanisme.

Une coupe, bien conduite, et de quelque nature qu'elle soit, **assure le maintien de l'état boisé, parfois au travers d'une régénération naturelle ou d'une plantation.**

En revanche, le **défrichement met fin à la destination forestière d'un sol.**

Le Code forestier prévoit l'ensemble des procédures de contrôle du défrichement amenant soit à une autorisation, soit à un refus.

Le fait pour un propriétaire de parcelles boisées de procéder à la coupe de bois de chauffage ne nécessite donc pas l'obtention d'une autorisation de défrichement. Qui plus est, plusieurs types de coupe peuvent entrer dans l'une ou l'autre des catégories, prévues par un arrêté préfectoral, dispensant le propriétaire de toute demande.

Il est donc conseillé aux propriétaires d'espaces boisés de prendre contact avec la direction de l'agriculture et de la forêt du département de situation de leurs parcelles afin de connaître la réglementation et les procédures à respecter

❶ **PRINCIPE D'AUTORISATION PREALABLE DES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à **autorisation préalable** dans les espaces boisés classés (C. urb., art. L. 130-1, al. 5 partiel) (C. urb., art. R. 130-1, al. 1^{er}).

- L'autorisation n'est pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions de l'article L. 111-1 du Code forestier ;

- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code forestier ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Exemples :

- Les coupes d'éclaircies des futaies régulières prélevant 1/3 du volume existant sur pied au maximum ;
- Les coupes rases de peupleraies, sous réserve de reboisement à l'identique dans un délai de 5 ans ;
- Les coupes définitives de résineux sous réserves de reboisement à l'identique dans les 5 ans ;
- Les coupes rases de taillis simple respectant les souches ;
- Les coupes rases de taillis sous futaie prélevant moins de 40 % du volume des réserves existantes ;
- Les coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres (arbres morts, malades ou parasités).

② INTERDICTION DE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTION :

- **PRINCIPE** : Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (C. urb., art. L. 130-1, al. 2).

Sont considérées comme incompatibles avec le classement en espaces boisés :

- Les opérations qui conduisent à remettre en cause les boisements, ne serait-ce que de manière accessoire. *Ex : Ainsi, l'autorisation de restaurer une ruine peut-elle être refusée compte tenu de l'aménagement des accès et des stationnements qui doivent l'accompagner et qui impliquent des déboisements ;*
- Certaines opérations qui, bien que ne nécessitant pas une autorisation de coupe et d'abattage, sont de nature à en **compromettre la conservation, la protection ou la création**. (*Ex : C'est le cas de la construction sur un terrain classé espace boisé, d'une maison d'habitation, d'une rampe d'accès de 93 m à un parking public, d'un terrain de camping, d'une piscine couverte, du parc de stationnement d'un bâtiment autorisé ou de ses voies d'accès.*)

En revanche, sont considérées comme compatibles :

- Les constructions qu'implique la vocation forestière de l'espace boisé : bâtiments affectés à la lutte contre l'incendie, abris forestiers, etc.

③ INTERDICTION DES DEFRIQUEMENTS :

- DEFINITION DU DEFRIQUEMENT :

Le défrichage est défini comme "**une opération ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière**" à la différence de la coupe et de l'abattage d'arbres qui sont des actes de gestion et d'exploitation normale des boisements.

Sont assimilées à un défrichage les **opérations volontaires ayant pour conséquence d'entraîner à terme la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière**, sauf si elles sont entreprises en application d'une servitude d'utilité publique (C. for., art. L. 311-1 partiel)

Le **défrichement** peut être **direct** : dessouchage, terrassement, ... ou **indirect** : occupation du sol incompatible au maintien de l'écosystème forestier : camping, pâturage de forêt, etc...

- Rejet de plein droit :

Le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier. Cet rejet est constaté par arrêté du préfet. (*C. urb., art. L. 130-1, al. 3*) (*C. urb., art. R. 130-7, al. 1^{er}*).

- Coupe d'arbres assimilée à un défrichement :

Ex : Doit être assimilée à un défrichement au sens de l'article L. 311-1 du Code forestier et doit donc être rejetée une demande d'autorisation de coupe d'arbres situés sur des parcelles de bois classées par un POS portant sur une surface de 24 hectares et dont le périmètre reproduit celui d'un parcours de golf projeté par le pétitionnaire, dès lors que la coupe est de nature à menacer la destination forestière des parcelles : (CE, 11 mai 1994, SCI du golf de Poligny, Min. Agr.).

EMPLACEMENTS RESERVES

(Article L. 123-1 al. 8 du code de l'urbanisme)

- **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts** sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés est reportée en légende des documents graphiques et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou du service public qui en demande l'inscription au PLU.

- **Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1 al. 8 et R.123-11 d) du code de l'urbanisme.**

- Toute construction y est interdite,
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.423-1 du code de l'urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - . conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - . mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain dans un délai de un an (art. L. 230-3 du c. u.)

TITRE TROISIEME DU CODE DE L'URBANISME : DROITS DE DELAISSEMENT

Art. L. 230-1 (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de "se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2 (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3 (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix

d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande. A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4 (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5 (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6 (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.