DEPARTEMENT DU CALVADOS

Commune de Clécy

Plan Local d'Urbanisme

APPROBATION

4.1) Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 28 novembre 2019

P.O.S. INITIAL
Approuvé par arrêté préfectoral le 25.06.1982

MODIFICATION N°1
Approuvée par délibération le 29.08.1986

MODIFICATION N°2
Approuvée par délibération le 02.11.1988

MODIFICATION N°3
Approuvée par délibération le 19.06.1991

REVISION N°1
Approuvée par délibération le 07.11.2000

MODIFICATION N°4
Approuvée par délibération le 07.06.2004

REVISION n°2 et transformation en PLU
Approuvé par délibération le 07.02.2012

MODIFICATION n°1 du PLU
Approuvée par délibération le 28.11.2019

Communauté de communes Cingal-Suisse Normande

TECAM
12, voie des Alliés
14 440 Douvres-la-Délivrande
02.31.37.72.22

SOMMAIRE

TITRE 1 – REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES 2
Article 1 – Permis de démolir 3
Article 2 – Prescriptions du PLU 3
Article 3 – La prise en compte des risques et des nuisances 9
Article 4 – Rappel des dispositions concernant le réseau routier départemental 11

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 13
Zone UA 19
Zone UB 21
Zone UE 28

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 34
Zone 1AU 35
Zone 2AU 42

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 43
TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 49

TITRE 6 – DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7) 60

ANNEXES 64

TITRE 1

REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

ARTICLE 1 – PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions des articles L. 421-3, R. 421-26 à R. 421-28 du Code de l'urbanisme.

Cette obligation est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

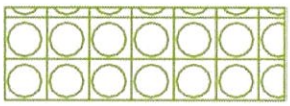
- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir ;
- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

ARTICLE 2 – PRESCRIPTIONS DU PLU

2.1) Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

1. LES ESPACES BOISES À CONSERVER

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont repérés au plan par **un quadrillage semé de ronds**



Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à une haie, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de 10 m (5 m de part et d'autre de l'axe de la haie) nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan.

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-3 et R. 130-1 à R. 130-20 du Code de l'urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant en veillant notamment à procéder au maintien de l'état boisé et au renouvellement des peuplements parvenus à maturité. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes sont libres dans les cas suivants :

- 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 des articles L 111-1 et suivants 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 ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément à l'article 4 de l'ordonnance n°2005-554 du 26 mai 2005 ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (arrêté du 9 mars 2006)

2.2) Espaces boisés non classés

Le défrichement des bois non classés "espaces boisés classés" est soumis à autorisation préalable en application des articles L. 311-1, L. 311-2 et L. 312-1 du Code forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale).

2.3) Eléments du paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1 5 (7°) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Haies et boisements à conserver ou à créer :

Ils sont repérés au plan par **une trame spécifique :**

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1-5 (7°), par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Monuments historiques

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, tous travaux ayant pour effet de modifier un immeuble (bâti ou non) devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des bâtiments de France, que ces travaux soient ou non soumis à autorisation au titre de l'urbanisme.

Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et 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 du visa de l'architecte des Bâtiments de France.

2.4) Monuments historiques

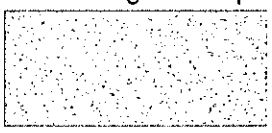
2.4.1) Dans le périmètre de protection des monuments historiques, tous travaux ayant pour effet de modifier un immeuble (bâti ou non) devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des bâtiments de France, que ces travaux soient ou non soumis à autorisation au titre de l'urbanisme.

2.4.2) Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et 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 du visa de l'architecte des Bâtiments de France.

2.5) Biodiversité

2.5.1) Les zones humides

Des secteurs identifiés comme **zone humide** sont figurés au plan par une trame spécifique.



L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont situés et aux dispositions particulières ci-après.

Les constructions, ouvrages ou travaux ainsi que les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception :

- des travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- des actions d'entretien,
- des travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu à condition de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone.

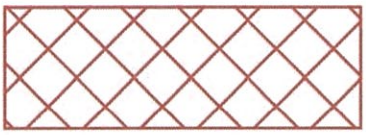
2.5.2) Les eaux souterraines

Le captage de la source du Goutil, ainsi que le captage de la source de la Porte sont déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral (arrêtés du 1er septembre 1983 et du 11 août 1992). Deux périmètres de protection ont donc été définis autour des forages correspondants (cf. plan des servitudes).

Dans ce périmètre, tout projet d'aménagement devra respecter, outre les dispositions du présent règlement, celles des deux arrêtés susmentionnés, joints dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.

2.6) Emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins (ou un trait hachuré pour les chemins) et répertoriés par un numéro de référence.



Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité (État, Département, District, Syndicat Intercommunal, Commune) ou le service ou organisme public bénéficiaire (article R. 123-11 du code de l'urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants et R. 123-10 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 bâti ou non 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'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquérir son terrain, il doit adresser sa demande au Maire de la Commune où se situe le bien. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien.

À défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an ci-dessus cité, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au 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 COS affectant la superficie de terrain cédé gratuitement.

2.7) Servitudes d'urbanisme figurées au plan

En application des articles L. 123-2 et R. 123-12 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme peut instituer, à l'intérieur des zones urbaines ou à urbaniser, des servitudes spécifiques consistant :

a) À interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite (dit "périmètre d'attente de projet") et pour une durée maximale de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

Pendant la durée d'application de la servitude, les constructions ou extensions doivent respecter une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m².

b) À réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit en précisant pour chaque terrain la nature et l'importance de ces programmes, qui peuvent être exprimés en nombre de mètres carrés de SHON ou en pourcentage du programme total des logements projetées sur le terrain.

Dans ce cas, les plans de zonage font apparaître des emplacements réservés figurés au document graphique par des croisillons fins et identifiés par les initiales "PL" (pour Programme de Logements) suivies d'un numéro, ainsi qu'un tableau listant ces emplacements réservés et précisant pour chacun d'eux la nature et l'importance du programme envisagé.

c) À indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Dans ce cas, les plans de zonage font apparaître un trait périmétral composé de petites étoiles autour de l'ensemble de terrains concerné. En contrepartie de l'institution de telles servitudes, les propriétaires concernés peuvent exercer un droit de délaissement du terrain grevé, dans les mêmes conditions que pour les emplacements réservés pour un équipement public.

En application des articles L. 123-1-5 (16°) du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ce pourcentage varie en fonction de la **taille du programme** de construction ou d'aménagement, déterminée par le nombre de logements construits, dans les conditions définies par le tableau figurant dans l'annexe « servitudes d'urbanisme particulières » sous la rubrique « secteurs de mixité sociale article L.123-1-5 (16°) ».

Dans ce cas, les plans de zonage font apparaître des emplacements réservés figurés au document graphique par des croisillons fins et identifiés par les initiales "PL" (pour Programme de Logements) suivies d'un numéro, ainsi qu'un tableau listant pour chacun des secteurs concernés l'importance du programme envisagé.

Champ d'application de la règle et définitions

Ces dispositions sont opposables aux programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, ou à destination mixte, autorisés à compter de la date d'approbation de la modification n° 6 du plan local d'urbanisme.

Les catégories de logements auxquelles l'obligation s'applique sont définies à l'article R.111-1-1 du code de la construction et de l'habitation, qui dispose en son alinéa 2 :

« Constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent chapitre les bâtiments ou parties de bâtiment abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale et des locaux auxquels s'appliquent les articles R.123-1 à R.123-55, R.152-4 et R.152-5. »

Modalités de réalisation de la servitude

La servitude de mixité sociale est mise en œuvre :

- soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés par le propriétaire du terrain ou par un opérateur de logement social;
- soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Numéro de secteur	Taille du programme	Taux minimal de logements affecté au logement aidé	Catégorie de logement aidé
PL1	20 logements et plus	15%	PLUS,PLS,PLA/PSLA,PTZ
PL2	20 logements et plus	15%	PLUS,PLS,PLA/PSLA,PTZ
PL3	20 logements et plus	15%	PLUS,PLS,PLA/PSLA,PTZ

Pour les projets de 20 logements et plus, une proportion de 15% de logements aidés et/ou de logements sociaux devra être réalisée.

ARTICLE 3 – LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

Conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme, font notamment apparaître les secteurs, où les nécessités de la préservation des ressources naturelles ou de protection contre les nuisances, ainsi que l'existence de risques technologiques ou de risques naturels (tels que inondations, érosion, affaissements, éboulements), justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Sont précisées ci-après les règles particulières s'appliquant aux secteurs ainsi identifiés, nonobstant les dispositions applicables dans chacune des zones.

A) Le risque d'inondation par débordement des cours d'eau

Cette zone correspond aux secteurs soumis au risque d'inondation par débordement des cours d'eau. Pour tout projet d'aménagement dans cette zone, il conviendra de respecter les dispositions précisées ci-dessous :

Les utilisations du sol qui seraient admises en zone inondable ne devront pas comporter de sous-sol. L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles ils sont situés et aux prescriptions particulières ci-après :

Les remblais, les constructions, l'aménagement des sous-sols existants (locaux non habités situés sous le rez-de-chaussée), l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation, ainsi que les clôtures formant obstacle au libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement sont interdits à l'exception :

. d'une ou plusieurs extension(s) mesurée(s) des constructions existantes dans la limite d'une augmentation maximale totale de 20 m² d'emprise au sol, pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, ou pour l'amélioration du confort en extension de l'habitat existant, si la demande de permis de construire montre une compatibilité avec la sécurité publique au sens de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Les extensions de construction existantes autorisées dans la zone devront être situées à plus de 10 mètres berges du cours d'eau et le niveau de plancher devra soit être adapté à une mise hors aléa (niveau des plus hautes eaux estimées majorée de 0,20 m), soit être supérieure d'au moins un mètre à la cote du terrain naturel.

. pour la modernisation et la mise aux normes d'activités économiques existantes, y compris l'activité agricole, d'une ou plusieurs extension(s) des constructions existantes dans la limite d'une augmentation maximale totale de 20 % de l'emprise au sol, à condition de ne pas augmenter la population exposée et d'en limiter la vulnérabilité ;

. de la reconstruction après sinistre, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens ;

. de la construction ou l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de l'écoulement (exemple : plate-forme, voirie, escaliers, passages hors d'eau) ;

. de l'adaptation ou réfection pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et activités (exemple : accès à l'étage ou au toit, rehaussement du premier niveau utile y compris avec construction d'un étage, dispositifs d'obturation des ouvertures, relèvement des seuils...) ;

. du changement de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ni les nuisances ;

. des travaux d'entretien et de gestion courants, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation de la population exposée ;

. des clôtures légères (piquets, grillage) ;

. du déplacement ou de la reconstruction des clôtures sous réserve de prendre en compte les impératifs de l'écoulement des crues (exemple : mur remplacé par une clôture ajourée ou un grillage) ;

. de la création ou de l'extension d'ouvrages de stockage et/ou de traitement des eaux pluviales ;

. des modelages de terrain afin d'aménager des aires de loisirs ou d'équipements légers en zone UCS, s'ils préservent le champ d'expansion des crues par le maintien du volume d'eau stockable ;

. des aménagements de chemins piétons, y compris avec apport de matériaux stabilisants, s'ils se font au niveau du sol naturel.

B) Le risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine

Certains secteurs du territoire sont exposés à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine (cf. – annexe 1 du règlement). Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa :

Les sous-sols seront interdits dans les zones où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 1 mètre, puis 1 mètre et 2,5 mètres ;

Des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées.

Des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

Dans les zones d'assainissement non collectif au sein desquelles le niveau de la nappe se situe entre 0 et 1 m , les nouvelles constructions et les changements de destination ne pourront être autorisés que dans la mesure ou l'assainissement autonome sera techniquement possible.

La carte jointe en annexe « *Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine – Caractérisation de l'aléa par cartographie de l'épaisseur des terrains non saturés par les eaux souterraines en situation de très haute eaux* » est un document d'information, sans valeur réglementaire, susceptible d'être réactualisé. Il convient de se référer à la carte en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

C) Le risque lié aux chutes de blocs

Des secteurs de la commune (en dehors des zones habités), faiblement prédisposés, sont néanmoins concernés par cet aléa. La pente de ces secteurs est comprise entre 20° et 30°, la pente calculée étant une pente moyenne. En règle générale, ces terrains peuvent présenter localement des pentes de classe 1 ou, à l'inverse, supérieures à 30 °. En l'absence d'aménagement ou de vocation touristique, il est souhaitable de les classer en zone naturelle dans les documents d'urbanisme et d'en valoriser le patrimoine paysager, généralement exceptionnel. Ces terrains sont rarement urbanisés et n'ont pas vocation à l'être.

Les constructions sont interdites à moins de 100 m en aval et en amont des zones prédisposées. Cette distance pourra être adaptée après étude particulière.

D) Le risque lié aux phénomènes de retraitgonflement des argiles

La carte d'aléa retrait-gonflement des argiles annexé au présent règlement a pour but de :

- servir de base à des actions préventives dans la commune sur les secteurs de développement de l'urbanisation ou de renouvellement urbain,
- attirer l'attention des constructeurs et maîtres d'ouvrages sur ce risque de retrait-gonflement des argiles dans certains secteurs et sur la nécessité de respecter certaines règles constructives préventives en fonction du degré d'aléa.

Ainsi, des dispositions constructives spécifiques au phénomène de retrait-gonflement des argiles devront être respectées :

. en zone d'aléa moyen lorsque la présence d'argiles sensibles au phénomène de retrait-gonflement à faible profondeur sera confirmée grâce à la réalisation d'essais en laboratoire spécifiques,

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

La demande de permis de construire devra ainsi montrer une compatibilité avec la sécurité publique au sens de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme.

E) Le risque lié à la présence de cavités souterraines

Le territoire de la commune est concerné par la présence de cavités souterraines (cf. annexe). Conformément à l'article 111-2 du code de l'urbanisme, les parcelles concernées par ce risque sont déclarées inconstructibles.

ARTICLE 4 – RAPPEL DES DISPOSITIONS CONCERNANT LE RESEAU ROUTIER DEPARTEMENTAL

Limitation des accès

Le long des routes départementales n°1, 133a, 133c, 168, 168a, 184 et 562 la modification et la création d'accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès seront interdits au-delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie publique.

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

- Regroupement des accès hors agglomération.
  - Distances de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autres accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.

Marges de recul applicables au-delà des portes d'agglomération et recul des obstacles latéraux

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une voie départementale.

RD	Hiérarchisation du réseau routier départemental	Retraits par rapport à l'axe des voies	Accès
562	Réseau structurant de 1ère catégorie	75 m[1]	Accès directs interdits
1	Réseau structurant de 2nde catégorie	35 m	Limités et regroupés
36	Réseau secondaire	5 m	Autorisés sous réserve de leur sécurité
36a			
133a			
133c			
168			
168a			
184			
562c			

[1] Retrait fixé en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UA
UB
UE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux sauf ceux liés aux commerces de détail ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UA2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UA2 ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

De plus, de part et d'autre d'une partie de la rue de la Poste et tel que figuré sur le plan de zonage et correspondant à la trame « Maintien et renforcement des locaux d'activités » :

- Le changement de destination des locaux d'activités situés au rez-de-chaussée, à destination de l'habitation, est interdit.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- Les lotissements lorsqu'ils sont destinés à un usage d'habitation et/ou de commerce et services ;
- Les équipements publics d'intérêt général et de proximité ;
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

. Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones inondables**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement ;

. Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement ;

. Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au phénomène de **retrait-gonflement des argiles**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- Terrains enclavés : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

- Adaptation des accès à l'opération envisagée : tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Accès sur les voies publiques : le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité publique.

2. Voirie

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

ARTICLE UA4 – RESEAUX

A) Eau Potable

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

B) Assainissement

- Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

- Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetée lorsque cet alignement est déjà matérialisé par l'implantation des immeubles voisins, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

6.2. Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- lorsque la construction projetée est une annexe placée à l'arrière d'un bâtiment situé à l'alignement,
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement,
- lorsque la construction projetée est une extension d'un bâtiment existant situé en retrait,
- lorsque la construction projetée concerne un ensemble d'îlots, un îlot entier ou au moins deux faces contiguës d'un même îlot, ou encore une unité foncière de grande longueur de front sur rue supérieure à 35 mètres,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.

Cours d'eau

Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction doit être implantée :

- d'une limite latérale à l'autre lorsque la largeur de la façade sur voie est inférieure à 15 mètres,

- sur une limite latérale au moins lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure à 15 mètres.

En cas de retrait par rapport à la seconde limite séparative latérale, la distance comptée entre la construction et la limite sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Les annexes à la construction principale doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle si la hauteur du bâtiment est inférieure à 3 mètres à l'égout. En cas de retrait par rapport à une limite séparative, la distance comptée entre la construction et la limite sera au moins égale à la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

En secteur UAp :

La construction devra s'implanter en limite séparative, ou à une distance minimale de 1m.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition de salubrité et de sécurité.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone : non réglementé.

En secteur UAp : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel[1] est limitée à 12 mètres au faîtage.

- *Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée à l'alinéa 1.*

  Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre. Les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.*

- *En cas de remodelage du terrain, les dispositions ci-dessus restent applicables et la hauteur de façade apparente, par rapport à tout point du terrain remodelé, ne pourra en tout état de cause excéder de plus de 2 mètres, la hauteur maximale des constructions.*

CAS PARTICULIERS

*2.1) **En cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants ou en cas d'extension de bâtiments existants,** les règles ci-dessus peuvent être modifiées à condition cependant que la nouvelle construction n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.*

*2.2) **L'aménagement et le changement de destination d'un bâtiment existant** dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article est autorisée, sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction.*

*2.3) **Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent êtres admises ou imposées pour :***

. les équipements publics d'infrastructure,
. les équipements d'intérêt collectif.

*2.4) **Des hauteurs différentes peuvent êtres admises ou imposées** pour les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes, réalisés sur les "éléments bâtis"*

[1] **Le terrain naturel** est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 5 7° du Code de l'urbanisme, afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

A) Les constructions à usage principal d'habitation et leurs extensions

1. Matériaux

1.1) Façades

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériau destiné à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, bois) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. La teinte de ces enduits ou peintures devra s'inspirer des coloris traditionnels des granites, schistes et grès du Bocage (teintes dans les nuances de gris colorés, bruns, rouges).

La couleur blanche et la couleur « crème » des façades principales (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures) seront interdites.

Sont interdits :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses....

1.2) Couvertures

Pour les habitations et leurs annexes, les matériaux de couvertures obligatoires seront :

- La tuile plate aspect terre cuite ;
- L'ardoise naturelle petit modèle.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les toitures terrasse et de faible pente.

2. Formes et volumes

Pour les constructions principales, les toitures à 4 pans avec un fait de toit sont autorisées. Les toitures « en pointe diamant » sont interdites, de même que les toitures à un seul versant de faible pente (inférieure à 30°).

Les terrasses (pente de 0 à 5%) sont autorisées sur une superficie ne dépassant pas 25% de la surface de la construction.

3. Clôtures

Les clôtures donnant sur la voie publique seront constituées :

- Soit d'un mur haut, à condition qu'il n'apporte aucune gêne à la visibilité le long des voies, réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert d'un enduit teinté dans la masse. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 1.5 mètres.
- Soit d'un grillage à maille soudée ou tressée sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 2 de l'article UB13 ;
- Soit de lisses ;

- Soit d'un mur bahut, d'une hauteur minimale de 0,60 mètres, surmonté ou non par un dispositif de claire voie, d'une lisse ou d'une grille ;

- Sont en outre interdits :

  - les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ; . les panneaux de béton préfabriqués non revêtus d'un enduit ;
  - les matériaux métalliques non décoratifs tels que les tubes ou les plaques de tôles et les clôtures de fortune.

En secteur UAp :
Les limites séparatives en bordure de zone N ou A devront être plantées d'une haie bocagère exclusivement composée d'essences locales. Cette haie devra comporter des arbres de haut jet. Elle sera éventuellement doublée d'un grillage qui devra comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.

■ Les bâtiments annexes

Les façades des bâtiments annexes seront réalisés dans des matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible de celle du bâtiment principal.

Les couvertures seront réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Bâtiments annexes sommaires : les constructions d'annexes telles que garages, appentis, clapiers, poulaillers, abris, etc. réalisées par des moyens de fortunes sont interdites.

■ Les vérandas, serres et abris de jardin

Elles ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, à l'exception de celle relatives à l'esthétique générale.

■ Les projets issus d'une démarche de création architecturale

Dans ce cas, des prescriptions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs Extensions) pourront être autorisées, sous réserves de respecter les dispositions visées à l'article R.111.21 du code de l'urbanisme. Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

■ Les constructions bioclimatiques

Pour les constructions bioclimatiques, des dispositions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs Extensions) pourront être autorisées, sous réserves de respecter les dispositions visées à l'article R.111.21 du code de l'urbanisme.

■ Les interventions sur le bâti existant

Des prescriptions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs Extensions) pourront être autorisées :

- dans le cas d'une réfection totale ou partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants, pour autoriser l'emploi de matériaux similaires à ceux identifiés sur le bâtiment existant, ou encore pour respecter les volumes de la toiture d'origine.

- dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

■ **Antennes et éléments techniques**

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Les cheminées seront implantées au faîtage.
Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.
Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.
Les panneaux solaires installés sur les toits à pente seront posés parallèlement au toit.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé un minimum de deux places de stationnement par logement créé, non closes et aménagées sur la propriété.

Des installations nécessaires au stationnement des vélos pourront être exigées à proximité des équipements de services publics et d'intérêt collectif. Leur nombre sera déterminé en fonction de la nature et de la localisation de l'équipement.

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques existants (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte,...).

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Dans l'ensemble de la zone : sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- D'une manière générale, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, qui seraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone ou la vocation d'équipements et de services du secteur UBs ;
  - Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricoles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UB2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UB2 ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, sous réserves qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

En secteur UBs :

- Les constructions et installations liées aux services publics et assimilés, sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

. Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones inondables**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement ;

. Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement ;

. Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au phénomène de **retrait-gonflement des argiles**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- Terrains enclavés : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

- Adaptation des accès à l'opération envisagée : tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Accès sur les voies publiques : le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité publique.

2. Voirie

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

ARTICLE UB4 – RESEAUX

B) Eau

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

B) Assainissement

- Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le pétitionnaire sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau, dès lors qu'il sera construit. Il devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnées permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ;
- en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant ;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Cours d'eau

Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit sur les limites séparatives ;
- Soit à une distance minimale de 1m.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

. par rapport aux nouvelles limites séparatives créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ;
. pour les constructions et extensions en adossement à des bâtiments existants, déjà construits en limite séparative ;
. en cas d'impératif technique, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur à l'égout de la plus élevée de deux constructions, et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales. Il est précisé que les baies de cuisine sont assimilées pour l'application du présent article, à des baies principales.

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 65% de la superficie totale de la parcelle.

En cas d'impératifs techniques ou d'exigences fonctionnelles, l'emprise au sol des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourra être portée à 70% de la parcelle.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 7 mètres à l'égout.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel (*), sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre, les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

(*)Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

- Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé lorsque la construction à édifier se situe dans le prolongement de bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur de la construction pourra être égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé ;

- Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En secteur UBa, la hauteur maximale est limitée à 12 mètres au faîtage.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

A) Les constructions à usage principal d'habitation et leurs extensions

1. Les matériaux

1.1) Façades

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériau destiné à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, bois) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint.

La teinte de ces enduits ou peintures devra se rapprocher le plus possible du ton de la pierre locale. Sont en outre interdits l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses....

1.2) Couvertures

Pour les habitations et leurs annexes, les matériaux de couvertures obligatoires seront :

- La tuile plate aspect terre cuite ;
- L'ardoise naturelle « petit » modèle.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les toitures terrasse et de faible pente.

2. Les formes et volumes

Le couvrement des constructions doit être adapté à l'architecture du projet et s'harmoniser à son environnement immédiat.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

3. Les clôtures Les clôtures donnant sur la voie

publique seront constituées :

- Soit d'un mur haut, à condition qu'il n'apporte aucune gène à la visibilité le long des voies, réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert d'un enduit teinté dans la masse. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 1.5 mètres.;
- Soit d'un grillage à maille soudée ou tressée sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 2 de l'article UB13 ;
- Soit de lisses ;
- Soit d'un mur bahut, d'une hauteur minimale de 0,60 mètres, surmonté ou non par un dispositif de claire voie, d'une lisse ou d'une grille ;
- Sont en outre interdits :

. les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ; .
les panneaux de béton préfabriqués non revêtus d'un enduit ;
. les matériaux métalliques non décoratifs tels que les tubes ou les plaques de tôles et les clôtures de fortune.

B) Les bâtiments annexes

Les façades des bâtiments annexes seront réalisés dans des matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible de celle du bâtiment principal.

Les couvertures seront réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Bâtiments annexes sommaires : les constructions d'annexes telles que garages, appentis, clapiers, poulaillers, abris, etc. réalisées par des moyens de fortunes sont interdites.

C) Les vérandas, serres et abris de jardin

Elles ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, à l'exception de celle relatives à l'esthétique générale.

D) Les projets issus d'une démarche de création architecturale

Dans ce cas, des prescriptions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs Extensions) pourront être autorisées, sous réserves de respecter les dispositions visées à l'article R.111.21 du code de l'urbanisme. Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

E) Les constructions bioclimatiques

Pour les constructions bioclimatiques, des dispositions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs Extensions) pourront être autorisées, sous réserves de respecter les dispositions visées à l'article R.111.21 du code de l'urbanisme.

F) Les interventions sur le bâti existant

Des prescriptions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs extensions) pourront être autorisées :

- dans le cas d'une réfection totale ou partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants, pour autoriser l'emploi de matériaux similaires à ceux identifiés sur le bâtiment existant, ou encore pour respecter les volumes de la toiture d'origine.

- dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé un minimum de deux places de stationnement par logement créé, non closes et aménagées sur la propriété.

Ce nombre sera ramené à une place de stationnement par logement pour les logements locatifs publics.

Des installations nécessaires au stationnement des vélos pourront être exigées à proximité des équipements de services publics et d'intérêt collectif. Leur nombre sera déterminé en fonction de la nature et de la localisation de l'équipement.

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques existants (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte,...).

Les clôtures, composées d'un grillage à maille soudée ou tressée, doivent être doublées d'une haie bocagère. De même, les haies plantées en limite de propriété seront composées de végétaux d'essences locales.

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) défini à l'article R 123-10 du Code de l'Urbanisme est fixé à 0,65.

Pour les lotissements, le COS 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.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (art L 128-1 du code de l'urbanisme).

Le COS ne s'applique pas pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt général.

En secteur UBa, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article UE2.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UE2.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home).
- Le stationnement des caravanes.

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les habitations destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.
- Les nouvelles installations classées ou les extensions d'installations existantes ne doivent pas être de nature à augmenter les nuisances au regard des zones d'habitat voisines.
- Les aménagements paysagers ;
- Les parcs de stationnement, sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

. Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

ARTICLE UE3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créés devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile seront dimensionnées en fonction de l'importance du trafic et de l'affectation de la voirie.

Les accès aux différents lots devront être aménagés de telle sorte que la manœuvre se fasse en marche avant et sans manœuvre sur la voie publique. Les accès réservés aux véhicules seront aménagés pour qu'en aucun cas un véhicule stationné ne déborde sur l'emprise publique des voies.

A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes permettront de même manière de sortir en marche avant.

ARTICLE UE4 : RESEAUX

A) Eau

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

B) Assainissement

- Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

- Eaux résiduaires

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."

- Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnées permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) pourront être imposés au rejet des eaux pluviales.

ARTICLE UE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade de tout bâtiment nouveau doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie publique.

Un retrait supérieur peut être néanmoins observé pour des bâtiments annexes (remises, entrepôts) ou lorsque la nature même de l'activité l'exige (manœuvre des véhicules, législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, ...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent ou que leur participation au paysage urbain nécessite un retrait particulier.

Cours d'eau

Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 10 mètres.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article, en cas d'impératif technique.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la demi-hauteur à l'égout de la plus élevée de deux constructions, et jamais inférieure à 5 mètres.

Ces distances précitées ne doivent pas porter atteinte aux dispositions liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité.

ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

Cette emprise pourra être portée à 60% en cas d'extension d'installations existantes.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure.

~~ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS~~

- La hauteur maximale des constructions à usage d'activité par rapport au terrain naturel est fixée à 12 mètres au faîtage.
- Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5% de la surface de la parcelle.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres à l'égout.
- Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre.
- Les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

(*)Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

- Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article, en cas d'impératif technique.

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Le choix de la construction tiendra compte de la topographie originelle du terrain, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire.

L'ensemble des constructions doit présenter un caractère de diversité dans les volumes mais d'unité dans les matières et les couleurs.

Les matériaux mis en œuvre devront être naturels et en aucun cas constituer l'imitation d'autres. Sur une même construction, la juxtaposition de nombreux matériaux est proscrite. On recherchera, par contre, les contrastes en utilisant de préférence 2 matières aux qualités complémentaires (exemple : pierre et verre, enduit et béton, pierre et acier....).

Afin d'obtenir une harmonie entre les bâtiments à créer et leur environnement, le nuancier des bâtiments aura pour base les tons dominants du paysage qui vont du vert cyprès à l'ocre en passant par toute la gamme des beiges et des sables. Le blanc est à proscrire.

Les couvertures des bâtiments devront être compatibles avec les perspectives environnantes et devront présenter une qualité architecturale certaine.

Les clôtures, si elles sont envisagées, seront constituées de grille à maille soudées et potelets métalliques ; leur hauteur absolue ne pourra excéder 2m. Toutes les clôtures visibles depuis la RD562 seront de couleur verte référence RAL 6005.

Les enseignes aériennes ou en toitures des bâtiments, visibles depuis les voies susmentionnées sont interdites. Seules les enseignes ancrées au sol et sous réserve que leur hauteur soit limitée à 1,50m par rapport au sol sont admises dans cette zone de visibilité.

Aucun panneau de publicité, enseigne ou pré-enseigne, quelles que soient ses dimensions, ne sera autorisé dans l'emprise du domaine public aménagé sur les documents graphiques.

ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, il sera exigé :

a) Pour les habitations :

Deux places de stationnement par logement sur la parcelle.

b) Pour les constructions à usage de bureaux :

Une surface affectée aux places de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

c) Pour les établissements industriels :

Une place de stationnement par 100m² de la surface hors œuvre nette de la construction.
A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

d) Pour les établissements commerciaux :

. Commerces courants :

Une surface affectée aux place de stationnement destinées à la clientèle, au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement et une place par emploi.

. Hôtels et restaurants :
. Une place de stationnement par chambre ;
. Une place de stationnement pour 5 m² de surface de salle.
. De plus, pour les surfaces affectées aux salles de formation et de conférences, il sera exigé 7 places par tranche de 10 personnes arrondies au nombre supérieur.

MODALITES D'APPLICATION :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application des articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont le plus assimilables.

ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige.

Un plan d'aménagement des espaces verts sera obligatoirement joint au dossier d'autorisation du droit des sols. Ce plan précis et détaillé comportera l'implantation des types de végétation (gazon, arbustes, arbres de haute tige), définition des essences et tailles des végétaux.

En bordure de la RD562 : lors de l'élaboration des plans masse des projets de constructions, les espaces libres de construction devront assurer le prolongement des aménagements

d'accompagnement de la voie ; notamment l'obligation de réaliser, un espace vert privatif sur une profondeur minimum de 10m depuis la limite du domaine public.

ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Le coefficient d'occupation des sols (COS) résulte de l'application des articles UE 1 à UE 13.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

1AU
2AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Cette zone naturelle compte à sa périphérie immédiate des voies publiques, ainsi qu'un réseau d'eau potable, d'assainissement et d'électricité, d'une capacité suffisante pour autoriser son ouverture à l'urbanisation.

Les constructions y sont donc autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone 1AU est principalement affectée à de l'habitat, ainsi qu'aux activités (commerces, services,...) qui en sont le complément naturel.

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions de toute nature, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU 2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, définis aux articles R.421-19 et R.421- 23, sauf ceux mentionnés à l'article 1AU2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage, et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes ;
- Les installations classées soumises à déclaration.

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, sous réserve de la prise en compte des orientations particulières d'aménagement jointes au dossier (pièce n°2) :

- Les opérations d'aménagement d'ensemble, destinées à l'accueil de constructions à usage principal d'habitation, y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement et à l'exclusion de tout établissement classé, sous réserve que ces opérations portent sur une superficie aménagée au moins égale à 1 ha d'un seul tenant, sauf opération terminale de la zone ;
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis aux articles R.421-19 et R.421-23, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

. Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement ;

ARTICLE 1AU3 – ACCES ET VOIRIE

Le plan d'aménagement d'ensemble doit respecter les principes d'accès et de voiries définis par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).

1. Accès

- Terrains enclavés : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

- Adaptation des accès à l'opération envisagée : tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Accès sur les voies publiques : le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité publique.

2. Voirie

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, il devra être prévu :

- La possibilité de raccorder la voirie de l'opération, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës qui interviendraient ultérieurement ;
- La réalisation d'une liaison piétonne et/ou cyclable, clairement identifiée et séparée des voies de circulation pour automobiles.

ARTICLE 1AU4 – RESEAUX

A) Eau Potable

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

B) Assainissement

- Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

- Eaux pluviales

L'aménagement devra limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales... Ces dispositifs devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Au même titre, chaque constructeur devra recourir à des techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques.

En cas d'impossibilité technique, le constructeur devra assurer l'écoulement des eaux pluviales vers les dispositifs prévus à cet effet dans l'aménagement d'ensemble et en dernier recours dans le réseau collecteur à créer.

ARTICLE 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter les principes d'implantations définis par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).

Dans les secteurs de front bâti identifiés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation la construction devra s'implanter à l'alignement ou à une distance de 0,5 mètre de l'emprise publique. Cette distance à l'emprise publique devra être à l'identique pour chaque séquence et définie par l'aménageur.

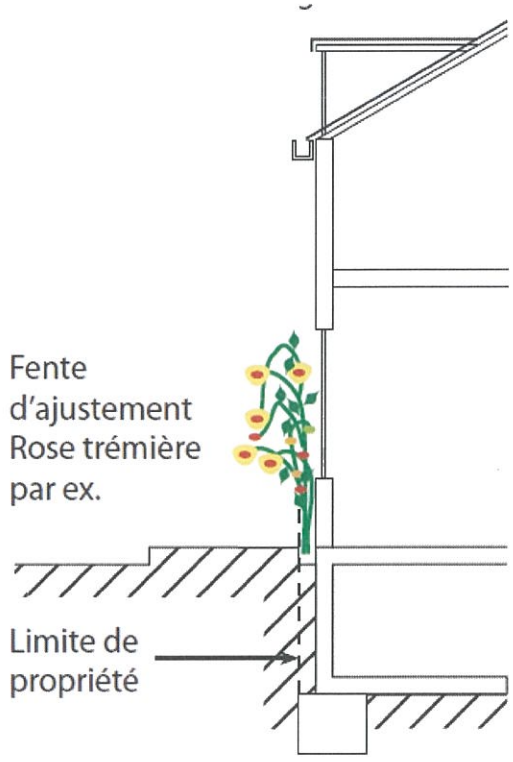


Illustration de la possibilité d'implanter, dans une même séquence définie par l'aménageur, une « fente d'ajustement » de 0,5 m.

Au sein de la zone 1AU, l'implantation des constructions sera conçue pour permettre un bon ensoleillement du bâti et des jardins, une gestion efficace des vis-à-vis et de l'intimité des espaces privés, une harmonie des formes urbaines et la qualification architecturale des espaces publics et communs.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs identifiés en front bâti dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la construction doit être implantée d'une limite latérale à l'autre.

Dans le reste de la zone la construction devra s'implanter au moins sur l'une des limites séparatives.

A défaut de s'implanter en limite de la seconde limite séparative le retrait à cette seconde limite sera au moins égal à 1 mètre.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur à l'égout de la plus élevée de deux constructions, et jamais inférieure à 4 mètres.
Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales. Il est précisé que les baies de cuisine sont assimilées pour l'application du présent article, à des baies principales.

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder trois niveaux droits et un étage attique ou sous combles (R+2+c).

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

A) Les constructions à usage principal d'habitation et leurs extensions

Dans les secteurs identifiés en front bâti dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la construction doit comporter une façade principale donnant sur rue.
Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.
Dans les secteurs identifiés en front bâti la façade sur rue devra être au niveau de la chaussée.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

1. Les matériaux

1.1) Façades

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériau destiné à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, bois) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint.

La teinte de ces enduits ou peintures devra s'inspirer des coloris traditionnels des granites, schistes et grès du Bocage (teintes dans les nuances de gris colorés, bruns, rouges).

La couleur blanche et la couleur type « crème » ou « jaune crème » des façades principales (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures) seront interdites.

Sont en outre interdits l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses....

1.2) Couvertures

Pour les habitations et leurs annexes, les matériaux de couvertures obligatoires seront :

- La tuile plate aspect terre cuite ;
- L'ardoise naturelle « petit » modèle.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les toitures terrasse et de faible pente.

2. Les formes et volumes

Le couvrement des constructions doit être adapté à l'architecture du projet et s'harmoniser à son environnement immédiat.

Pour les constructions principales, seules les toitures « en pointe diamant » sont interdites.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les châssis de toiture et les capteurs solaires devront être non réfléchissants et d'une teinte proche de celle des panneaux ou de la toiture de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent. Pour les parties de constructions donnant sur la rue, les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

3. Les clôtures

L'opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir un traitement coordonné et harmonieux des clôtures.
Sont interdits :

. les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ;
. les panneaux de béton préfabriqués non revêtus d'un enduit ;
. les matériaux métalliques non décoratifs tels que les tubes ou les plaques de tôles et les clôtures de fortune.

Type de clôtures autorisées le long de la voie publique et le cas échéant en limite séparative dans la marge de recul par rapport à la voie :

- Aucune clôture
- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays, d'une hauteur maximale de 0,8 mètre par rapport à la rue. Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à rue, la hauteur pourra être majorée jusqu'à 20 cm au-delà du mur de soutènement. Ce muret peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales.
- Haie arbustive basse composée d'essences locales

Type de clôtures autorisées en limite séparative avec une autre propriété bâtie ou destinée à l'être :

- Aucune clôture.
- Mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales.
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions et de leurs abords sur un linéaire maximum de 6 mètres par limite à partir de la construction.

Dans tous les cas, la clôture ne pourra pas dépasser une hauteur de 1,8 mètres.

4. Intégration des dispositifs techniques

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

B) Les bâtiments annexes

Les façades des bâtiments annexes devront respecter les mêmes prescriptions de teintes que celles des bâtiments principaux.
Les couvertures seront réalisées dans les mêmes teintes que celles de la construction principale.
Bâtiments annexes sommaires : les constructions d'annexes telles que garages, appentis, clapiers, poulaillers, abris, etc. réalisées par des moyens de fortunes sont interdites.

C) Les vérandas, serres et abris de jardin

Elles ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, à l'exception de celle relatives à l'esthétique générale.

ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit respecter les principes définis par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).

Chaque construction devra compter au minimum deux places de stationnement.

Pour les constructions prévues en front bâti dans les Orientations d'Aménagements et de Programmation, ce stationnement sera de préférence intégré dans des poches de stationnements situées à proximité. Elles ne devront pas être distantes de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées. Le cas échéant, il sera possible de réaliser une des deux places de stationnement sur la parcelle dès lors que cette place est strictement située sur les arrières et non close.

Des poches de stationnement de 4 emplacements réparties sur l'opération devront également être prévues pour les visiteurs. Prévoir un ratio de 0,5 places supplémentaires par habitation.

Systématiquement, la limitation de la perceptibilité des stationnements sera recherchée.

Des installations nécessaires au stationnement des vélos pourront être exigées à proximité des équipements de services publics et d'intérêt collectif. Leur nombre sera déterminé en fonction de la nature et de la localisation de l'équipement.

ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques existants (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte,...).

Dans les projets de construction nouvelle, 30 % au moins des surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espace vert.

Les clôtures, composées d'un grillage à maille soudée ou tressée, doivent être doublées d'une haie bocagère. De même, les haies plantées en limite de propriété seront composées de végétaux d'essences locales.

ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) défini à l'article R 123-10 du Code de l'Urbanisme est fixé à 0.65.

Pour les lotissements, le COS 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.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (art L 128-1 du code de l'urbanisme).

Le COS ne s'applique pas pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt général.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

ARTICLES 2AU3 A 2AU5

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée :
- Soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ;
- Soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- Sur les limites séparatives ;
  - En retrait des limites séparatives, à distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (retrait = H/2), comptée à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'impératif technique, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU8 A 2AU14

Il n'est pas fixé de règles particulières.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol autres que ceux liés à l'exploitation agricole, horticole et maraîchère, ou considérés comme leur prolongement[1] ou autres que ceux visés à l'article A2.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Constructions nouvelles

1.1- Les constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes et les piscines dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion architecturale et paysagère, sous réserve que l'ensemble des conditions suivantes soit réuni :

- se situer **à plus de 100 m** des bâtiments agricoles d'une autre exploitation,
- se situer **à moins de 100 m** d'un des bâtiments de l'exploitation concernée,
- être destiné au logement des personnes dont la **présence permanente** est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, dans une limite totale du logement de **150 mz d'emprise au sol.**

2 - Constructions existantes

2.1- Le changement de destination des constructions existantes, sous réserve qu'elles se situent **à plus de 100 m** des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et **à moins de 100 m** d'un des bâtiments de l'exploitation concernée, lorsqu'il s'agit de créer :

- soit une activité considérée comme le **prolongement de l'activité agricole**,
- soit une habitation destinée au logement des personnes dont la **présence permanente** est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, avec comme limite pour le logement **150 mz d'emprise au sol.**
- soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.

[1] *Constituent le prolongement de l'activité agricole, au sens de l'article L. 722-1 du Code rural (Loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002) et du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, les activités suivantes situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci : établissements de toute nature dirigés par l'exploitant agricole en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (art. 311.1 du code rural), ou structures d'accueil touristique (Cf. paragraphe suivant), notamment d'hébergement et de restauration.*
Sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation. Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location.
Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.
Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société.

2.2- Les travaux d'aménagement, de remise en état, l'extension limitée des habitations existantes, accolée à l'habitation sur l'unité foncière déjà bâtie, ainsi que la création de locaux annexes à ces habitations sont autorisées dès lors que la construction est située à plus de 100 m. des bâtiments agricoles d'une exploitation, ou d'une autre exploitation dans le cas d'une construction liée à l'activité agricole.

3- Autres modes d'occupation du sol

3.1- Les installations classées liées :

- aux activités agricoles,
- aux équipements techniques liés aux différents réseaux (déchets, assainissement,...) et leurs bâtiments d'exploitation.

3.2- Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole.

3.3- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 14 de la présente zone.

3.4- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

3.5- Dans les secteurs soumis aux risques et nuisances liés à la nature des sols, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions et recommandations définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

En secteur Ao :

- les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve d'être liés au projet de déviation ou d'êtres nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone,
- les constructions, installations, équipements, sous réserve d'être nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et d'être compatible avec la déviation ».

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

. Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones inondables**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement ;

. Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement ;

. Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au phénomène de **retrait-gonflement des argiles**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement ;

. Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives à **la présence de cavités souterraines**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement ;

.Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au **risque d'éboulement rocheux (chute de blocs)**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement ;

ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créés de devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article 2 du titre 1 du présent règlement relatif à la sécurité routière (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme) et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A4 : RESEAUX

1. Eau Potable

L'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, ainsi que pour toutes installations ou locaux à usage assimilé.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le pétitionnaire devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives. Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant ;

- pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Cours d'eau

Les constructions, parties de construction, extensions et annexes doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions à destination d'«exploitation agricole et forestière» la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles de recul.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes seront à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé une augmentation dans une limite de 30 m², utilisable en une ou plusieurs fois pour :

- L'extension de la construction
- La création d'une annexe à l'habitation. Cette annexe peut être une piscine enterrée, auquel cas elle sera limitée à une emprise de 35m², non décomptée dans le total autorisé.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation par rapport au terrain naturel est limitée à 6 mètres à l'égout.

La hauteur des annexes et extensions ne pourra dépasser la hauteur du bâtiment d'habitation existant. Dans le cas d'une annexe, un seul niveau de construction sera autorisé.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage agricole et les équipements d'intérêt général.

Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée à l'alinéa 1.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,80 mètres. Tout mouvement important de terre est proscrit, tant en déblai qu'en remblai. Tout talus de pente supérieure à 15% est interdit en aménagement des abords dans les sites de terrain plat.

Les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

A) Les constructions à usage principal d'habitation et leurs extensions

1. Les matériaux

1.1) Façades

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériau destiné à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, bois) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint.

La teinte de ces enduits ou peintures devra s'inspirer des coloris traditionnels des granites, schistes et grès du Bocage (teintes dans les nuances de gris colorés, bruns, rouges).

La couleur blanche et la couleur « crème » des façades principales (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures) seront interdites.

Sont en outre interdits l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses....

1.2) Couvertures

Pour les habitations et leurs extensions, les couvertures devront avoir la teinte de l'ardoise ou de la tuile de pays ou d'un matériau non réfléchissant de teinte similaire. Les teintes d'aspect flamée sont interdites, la couverture devant présenter un aspect uni.

2. Les formes et volumes

Le couvrement des constructions doit être adapté à l'architecture du projet et s'harmoniser à son environnement immédiat.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Seules les toitures terrasses, les toitures à un seul versant ou à deux versants sont autorisées. Les toitures à deux versants devront avoir une pente supérieure à 40%.

3. Les clôtures

Les clôtures seront constituées d'une haie composée d'essences locales éventuellement doublé d'un grillage masqué par la haie. Les clôtures donnant sur la voie publique seront d'une hauteur maximale de 1,8 m. Les clôtures en limite séparative ne sont pas soumises à une hauteur maximale et devront comprendre quelques arbres de haut jet.

B) Les bâtiments annexes

Les façades des bâtiments annexes seront réalisées dans des matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible de celle du bâtiment principal, sans déroger aux teintes définies dans le présent règlement pour les façades des constructions principales.

Les couvertures devront avoir la teinte de l'ardoise ou de la tuile de pays ou d'un matériau non réfléchissant de teinte similaire. Les teintes d'aspect flamée sont interdites, la couverture devant présenter un aspect uni.

Bâtiments annexes sommaires : les constructions d'annexes telles que garages, appentis, clapiers, poulaillers, abris, etc. réalisées par des moyens de fortunes sont interdites.

C) Les vérandas, serres et abris de jardin

Elles ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, à l'exception de celle relatives à l'esthétique générale.

D) Les interventions sur le bâti existant

Des prescriptions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs extensions) pourront être autorisées :

- dans le cas d'une réfection partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants, pour autoriser l'emploi de matériaux similaires à ceux identifiés sur le bâtiment existant, ou encore pour respecter les volumes de la toiture d'origine.

- dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Néant.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N
Nt
NP

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

Dans le secteur Nta, toute nouvelle construction en dehors des cas visés à l'article N2.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Constructions nouvelles

1.1- Sous réserve de leur insertion paysagère, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, horticole ou maraîchère, ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole[1] hors habitation à une distance maximale de **100 m** d'un des bâtiments d'exploitation existant à la date d'approbation du PLU.

1.2- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

2 – Constructions existantes

2.1- Sous réserve de leur insertion paysagère et à condition que cela ne constitue pas une gêne pour une exploitation agricole[2], les extensions nécessaires aux activités non agricoles existantes **à la date d'approbation du PLU**, dans les limites d'une emprise au sol totale (construction principale et extension) de **100 m².**

[1] *Constituent le prolongement de l'activité agricole, au sens de l'article L. 722-1 du Code rural (Loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002) et du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, les activités suivantes situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci : établissements de toute nature dirigés par l'exploitant agricole en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (art. 311.1 du code rural), ou structures d'accueil touristique (Cf. paragraphe suivant), notamment d'hébergement et de restauration.*
Sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation. Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location.
Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.
Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société.

[2] *Lorsque la construction existante est située à moins de 100 m d'un des bâtiments d'exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans, une extension d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole en activité.*

2.2- Les travaux d'aménagement, de remise en état, l'extension limitée des habitations existantes, accolée à l'habitation sur l'unité foncière déjà bâtie, ainsi que la création de locaux annexes à ces habitations sont autorisées dès lors que la construction est située à plus de 100 m. des bâtiments agricoles d'une exploitation, ou d'une autre exploitation dans le cas d'une construction liée à l'activité agricole.

2.3- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone.

3– Autres modes d'occupation du sol

3.1- Les installations classées dès lors qu'elles sont liés aux activités agricoles ou à une occupation autorisée dans la zone.

3.2- Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole.

3.3- Les ouvrages nécessaires à la découverte des sites et à l'accessibilité aux équipements de sport ou de loisirs (aires de stationnement, abris bus, sanitaires, ...) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

3.4- Les ouvrages de protection ou de gestion des inondations, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

3.5- Les affouillements et exhaussements du sol, liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone hormis prescriptions contraires relatives aux zones inondables et aux zones humides et à la condition qu'ils préservent les éléments caractéristiques de la faune et de la flore naturelles et que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

3.6- L'aménagement d'aires de sport et de loisirs de plein air, sans construction.

3.7- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

3.8- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

En secteur Nt :

- Les constructions, installations ou équipements à usage d'hébergement touristique et de loisirs ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;

- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et sous réserve d'être intégrées au projet d'équipement.

En secteur Nta :

Les installations, constructions et aménagements à la condition que ces derniers soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel en cas d'interruption de l'activité (saisonnière ou définitive).

En secteur No et Nto :

- les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve d'être liés au projet de déviation ou d'êtres nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone,
- les constructions, installations, équipements, sous réserve d'être nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et d'être compatible avec la déviation ».

En secteur Nph :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, dont les centrales solaires au sol et leurs annexes techniques, sous réserve de leur insertion paysagère.

- Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve d'être liés ou nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones inondables**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement ;

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement ;

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au phénomène de **retrait-gonflement des argiles**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement ;

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives à **la présence de cavités souterraines**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement ;

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au **risque d'éboulement rocheux (chute de blocs)**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement ;

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créés devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article 2 du titre 1 du présent règlement relatif à la sécurité routière (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme) et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N4 – RESEAUX

A) Eau Potable

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

B) Assainissement

1. Eaux usées

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser un réseau de collecte des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives. Le pétitionnaire prévoira le maximum d'absorption sur la parcelle.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

Tout ruisseau ou fossé servant à l'évacuation des eaux pluviales doit être laissé à l'air libre, à l'exception des ponts et des busages nécessaires pour l'accès aux fonds privés.

ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant ;
- pour les constructions, ouvrages et installations relatifs aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics

Cours d'eau

En dehors du secteur Nt :

Les constructions, parties de construction, extensions et annexes doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- à l'extension limitée des constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- aux constructions relatives aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes seront à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé une augmentation de l'emprise au sol existante dans une limite de 30m², utilisable en une ou plusieurs fois pour :

- • L'extension de la construction
- • La création d'une annexe à l'habitation. Cette annexe peut être une piscine enterrée, auquel cas elle sera limitée à une emprise de 35m², non décomptée dans le total autorisé.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation par rapport au terrain naturel est limitée à 6 mètres à l'égout.

La hauteur des annexes et extensions ne pourra dépasser la hauteur du bâtiment d'habitation existant. Dans le cas d'une annexe, un seul niveau de construction sera autorisé.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage agricole et les équipements d'intérêt général.

Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée à l'alinéa 1.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,80 mètres. Tout mouvement important de terre est proscrit, tant en déblai qu'en remblai. Tout talus de pente supérieure à 15% est interdit en aménagement des abords dans les sites de terrain plat.

Les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

En secteur Nph :

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel ne dépassera pas 5 mètres.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1) Façades

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériau destiné à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, bois) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint.

La teinte de ces enduits ou peintures devra s'inspirer des coloris traditionnels des granites, schistes et grès du Bocage (teintes dans les nuances de gris colorés, bruns, rouges).

La couleur blanche et la couleur « crème » des façades principales (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures) seront interdites.

Sont en outre interdits l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses....

1.2) Couvertures

Pour les habitations et leurs extensions, les couvertures devront avoir la teinte de l'ardoise ou de la tuile de pays ou d'un matériau non réfléchissant de teinte similaire. Les teintes d'aspect flamée sont interdites, la couverture devant présenter un aspect uni.

2. Les formes et volumes

Le couvrement des constructions doit être adapté à l'architecture du projet et s'harmoniser à son environnement immédiat.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Seules les toitures terrasses, les toitures à un seul versant ou à deux versants sont autorisées. Les toitures à deux versants devront avoir une pente supérieure à 40%.

3. Les clôtures

Les clôtures seront constituées d'une haie composée d'essences locales éventuellement doublé d'un grillage masqué par la haie. Les clôtures donnant sur la voie publique seront d'une hauteur maximale de 1,8 m. Les clôtures en limite séparative ne sont pas soumises à une hauteur maximale et devront comprendre quelques arbres de haut jet.

B) Les bâtiments annexes

Les façades des bâtiments annexes seront réalisées dans des matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible de celle du bâtiment principal, sans déroger aux teintes définies dans le présent règlement pour les façades des constructions principales.

Les couvertures devront avoir la teinte de l'ardoise ou de la tuile de pays ou d'un matériau non réfléchissant de teinte similaire. Les teintes d'aspect flamée sont interdites, la couverture devant

présenter un aspect uni.

Bâtiments annexes sommaires : les constructions d'annexes telles que garages, appentis, clapiers, poulaillers, abris, etc. réalisées par des moyens de fortunes sont interdites.

C) Les vérandas, serres et abris de jardin

Elles ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, à l'exception de celle relatives à l'esthétique générale.

D) Les interventions sur le bâti existant

Des prescriptions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs extensions) pourront être autorisées :

- dans le cas d'une réfection partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants, pour autoriser l'emploi de matériaux similaires à ceux identifiés sur le bâtiment existant, ou encore pour respecter les volumes de la toiture d'origine.

- dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En secteur Nph :

Une haie composée d'arbres et d'arbustes d'essences locales sera plantée en limite de l'espaces public.

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

ARTICLE NP1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, ouvrages ou travaux de toute nature à l'exception de celles visées à l'article NP 2.

ARTICLE NP2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination, sans dépasser les emprises et volumes initiaux, et sous réserve de la préservation du caractère architectural original.

2 – Les ouvrages nécessaires à la découverte des sites et à l'accessibilité aux équipements de sport et loisirs (aires de stationnement, abris bus, sanitaires, ...) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

3 – Les constructions ou changements de destination en vue d'affecter les constructions à l'entretien ou à l'animation de la zone, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

4 – Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

5 – Les travaux destinés aux cheminements piétons et cyclistes et les ouvrages nécessaires à l'étude, la découverte, la protection de la zone considérée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la richesse et la qualité des sites.

6 – Les travaux qui visent à améliorer la capacité d'accueil des richesses écologiques (re-profilage des berges, création de prairies humides, plans d'eau...) dans le respect du fonctionnement et de l'aspect du site.

7 – Les ouvrages de protection ou de gestion des inondations, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

8 – Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réservé des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

En secteur NPo

- les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve d'être liés au projet de déviation ou d'êtres nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone,
- les constructions, installations, équipements, sous réserve d'être nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et d'être compatible avec la déviation ».

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

. Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones inondables**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement ;

.Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement ;

Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au phénomène de **retrait-gonflement des argiles**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement ;

Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives à **la présence de cavités souterraines**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement ;

Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au **risque d'éboulement rocheux (chute de blocs)**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement ;

ARTICLE NP3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.

2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir :

- des voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE NP4 – RESEAUX

1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau

1.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

1.2. Autre type d'alimentation en eau

L'alimentation individuelle pourra être autorisée dans le respect des règles d'hygiène en vigueur.

2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées vers le réseau correspondant s'il existe par des dispositifs appropriés. Les dispositifs de récupération d'eau sont cependant recommandés.

En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

3.2. Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.

L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires liées à l'activité agricole dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un pré-traitement approprié.

ARTICLE NP5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE NP6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout bâtiment nouveau à l'exclusion des annexes d'habitation doit être implanté à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies publiques.

Des implantations différentes de celles définies ci-après peuvent admises pour les constructions nécessaires aux services publics et aux installations d'intérêt général.

Cours d'eau

Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

ARTICLE NP7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE NP8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE NP9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE NP10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE NP11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

ARTICLE NP12 – STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE NP13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE NP14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Sans objet.

TITRE 6

DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI AU TITRE DE L'ARTICLE L123.1.5 (7°)

L'article L.123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais de représentations et de codes particuliers si nécessaire et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document :

Les édifices singuliers sont reportés sur le plan de zonage sous forme de pictogramme ponctuel.

Ils répondent aux codes "B" suivi d'un numéro pour les bâtiments à protéger et "O" suivi d'un numéro pour les éléments bâtis particuliers.

N°	Référence cadastrale	Descriptif	Type
B1	000N848	Devanture commerciale	Bâtiment à protéger
B2	000N217	Devanture commerciale	Bâtiment à protéger
B3	000N281	Devanture commerciale	Bâtiment à protéger
B4	000N34	Devanture commerciale	Bâtiment à protéger
B5	000N44	Devanture commerciale	Bâtiment à protéger
B6	000N554	Devanture commerciale	Bâtiment à protéger
B7	000N207	Devanture commerciale	Bâtiment à protéger
B8	000N74	Devanture commerciale	Bâtiment à protéger
B9	000N76	Devanture commerciale	Bâtiment à protéger
B10	000N829	Devanture commerciale	Bâtiment à protéger
B11	000N78	Devanture commerciale	Bâtiment à protéger
B12	000N79	Devanture commerciale	Bâtiment à protéger
B13	000N200	Devanture commerciale	Bâtiment à protéger
B14	000N199	Devanture commerciale	Bâtiment à protéger
B15	000N198	Devanture commerciale	Bâtiment à protéger
B16	000N197	Devanture commerciale	Bâtiment à protéger
B17	000N93	Devanture commerciale	Bâtiment à protéger
B18	000N95	Devanture commerciale	Bâtiment à protéger
B19	000N184	Devanture commerciale	Bâtiment à protéger
O1	-	Ouvrage d'art (pont)	Elément bâti particulier
O2	-	Ouvrage d'art (pont)	Elément bâti particulier
O3	-	Ouvrage d'art (pont)	Elément bâti particulier

1) Dispositions concernant la protection des devantures commerciales

1.1) Respect de l'architecture

La devanture et l'enseigne doivent tenir compte des caractéristiques de l'architecture existante : le rez-de-chaussée des immeubles doit être composé en fonction des étages. La composition de la devanture doit se faire en fonction des ouvertures et des éléments de décors présents sur la façade :

position, rythme, dimensions, compartimentage, couleurs... La vitrine commerciale doit respecter les axes de baie de l'étage et leurs proportions.

Les vitrines devant suivre le découpage entre immeubles mitoyens, il convient de mettre en œuvre une enseigne par trame bâtie (si installation d'un commerce sur plusieurs trames) et de prévoir une enseigne par devanture (si devanture couvrant la maçonnerie) ou par baie.

Si la devanture couvre plusieurs rez-de-chaussée d'immeubles, on respectera les hauteurs respectives de chaque rez-de-chaussée, même s'ils sont différents (pas de bandeau filant sur plusieurs immeubles).

1.2) Ambiance urbaine

Les devantures et enseignes doivent respecter l'ambiance générale de la rue. Eviter donc tout élément qui par son aspect, rompt l'atmosphère urbaine.

L'occupation de l'activité commerciale sur plusieurs niveaux doit se traduire par une devanture et des enseignes uniquement à rez-de-chaussée. On pourra rappeler à l'étage l'activité commerciale par une simple signalisation apposée sur les baies ou les lambrequins.

1.3) Devantures : composition, couleur

Les trumeaux (parties pleines entre baies) doivent être conservés ou rétablis (respect des axes de descente des charges, des axes des baies et de leurs proportions).

La devanture doit être réalisée de préférence en bois peint de couleur plutôt claire et discrète ou de couleur sombre ou soutenue mate. D'autres matériaux tels que le métal pré-laqué ou peint, ou des matériaux synthétiques d'aspect mat et de teintes non vives peuvent être mis en œuvre.

Les menuiseries doivent être de préférence de teinte soutenue, celle-ci devant être choisie en fonction de la façade.

1.4) Enseigne en applique ou enseigne à plat

Elles doivent être appliquées sur la devanture, sans dépasser la surface commerciale, et sous les appuis des baies du 1er étage. En présence de bandeau (en pierre, en béton...) marquant la limite entre le rez-de-chaussée et l'étage, l'enseigne à plat sera placée sous ce bandeau.

Les matériaux pouvant être utilisés sont :

- le bois s'il est massif (contreplaqué proscrit) ; le bois bakélisé peut être envisagé
- l'aluminium, l'acier
- les produits synthétiques s'ils sont laqués et non diffusants

1.5) Enseigne en potence ou enseigne drapeau

Une seule enseigne drapeau par commerce. Elles sont posées en limité de propriété (entre deux immeubles) ; deux enseignes (une par façade) peuvent être autorisées si le commerce se situe à l'angle de deux rues.

Elles doivent être placées sous l'appui des baies du 1er étage, et ne pas excéder 0,80 m de saillie (y compris le système de fixation). Elles sont de préférence comprises dans l'encombrement du bandeau. On veillera à ce qu'elles ne masquent pas les détails d'architecture.

Les techniques innovantes favorisant la légèreté et la mise en valeur du cadre dans lequel elles s'insèrent sont les bienvenues : lettres peintes, découpées indépendantes non lumineuses, plaque transparente avec lettres autocollantes, caisson avec lettres évidées pour laisser passer la lumière

1.6) Eclairage

L'enseigne doit être conçue dès l'origine avec un éclairage intégré, non clignotant ni défilant, en évitant les caissons en plastique ou autre matériau lumineux.

L'éclairage doit être solidaire des devantures, donc appliqué directement sur celles-ci ou sur les enseignes. Il peut se faire à l'aide de spots de petite dimension et de couleur assortie à l'enseigne ou à la devanture (proscrire les teintes trop claires).

Les caissons lumineux sont proscrits, tout comme les dispositifs clignotants.

1.7) Stores bannes

Pour les commerces à trame multiple, il convient de respecter le rythme bâti avec un store par trame.

Les stores doivent s'inscrire, en largeur, à l'intérieur de chaque baie.

Ils doivent être en tissu mat, de forme droite, uni ou rayé de couleur non criarde en harmonie avec celle de la devanture

Le mécanisme d'enroulement doit être discret. Le coffre doit pouvoir être dissimulé et ne doit donc pas être saillant, mais posé dans l'épaisseur des baies (sous linteaux entre tableaux).

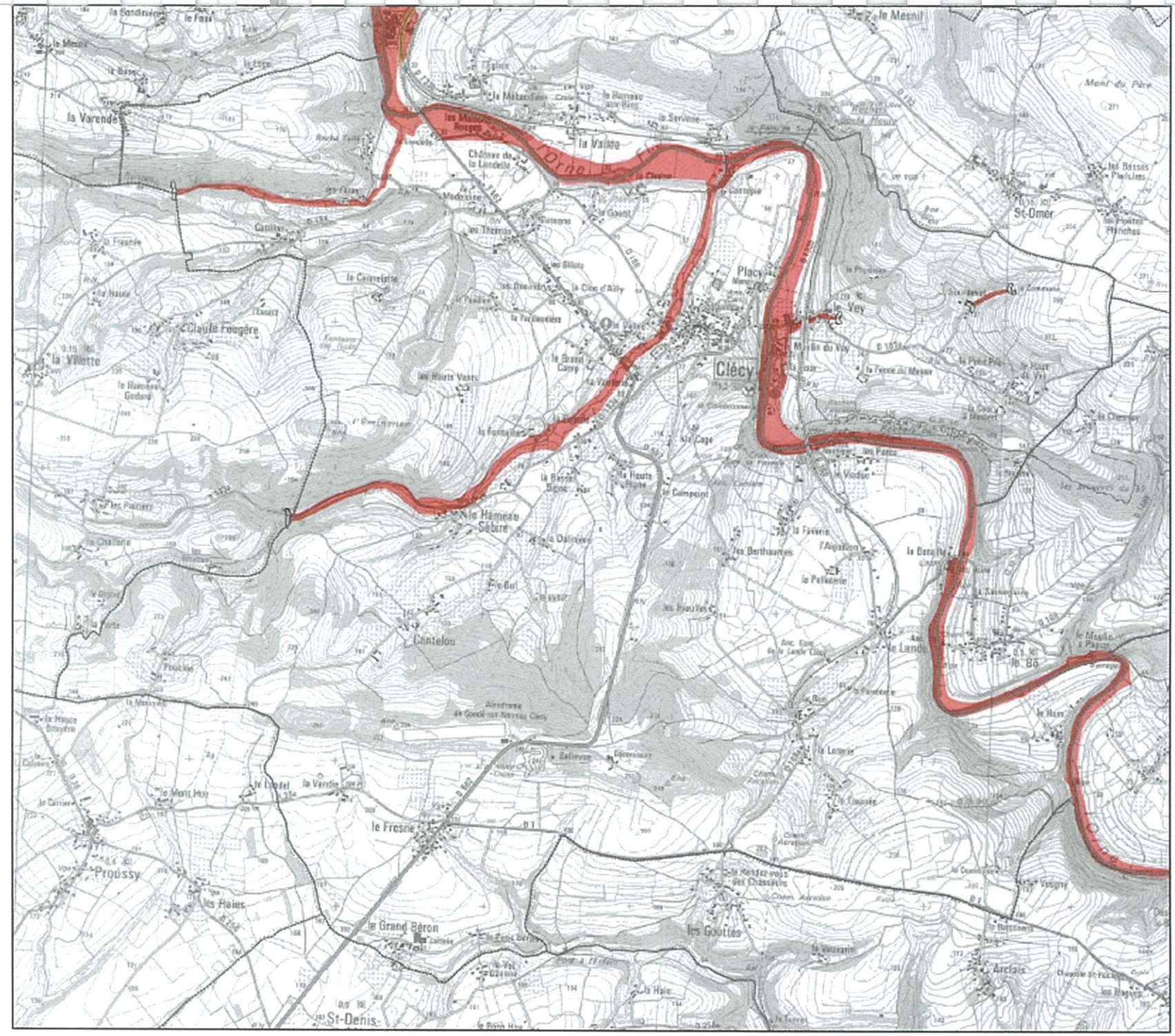
Les inscriptions commerciales sont possibles uniquement sur les lambrequins.

2) Dispositions concernant la protection des éléments particuliers du bâti

Dans le cadre des travaux réalisés sur le terrain concerné, tout Elément bâti particulier à protéger identifié par les documents graphiques du règlement – en l'occurrence les ponts, viaducs, écluses et anciens panneaux émaillés recensés – doit être à protéger, restauré, mis en valeur ou reconstitué pour être intégré au mieux au nouvel ensemble bâti.

ANNEXES

ZONES INONDABLES



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION
RE(HONALE
DI' I TNviRoseirn NT
BASSE-NORMANDIE

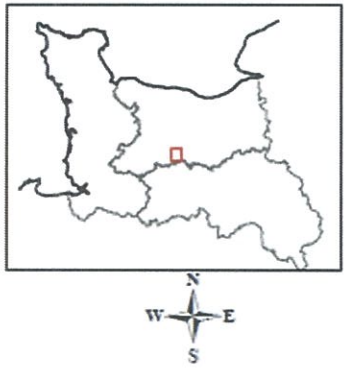
Atlas régional des zones inondables

Mise à jourjuin 2004

cm Le-de Mole
Zone URnnaie 3 roque mal leicnese
MI Zone Inonaabe
&ne Sdebonemen ccestite Oe nappe

CLÉCY

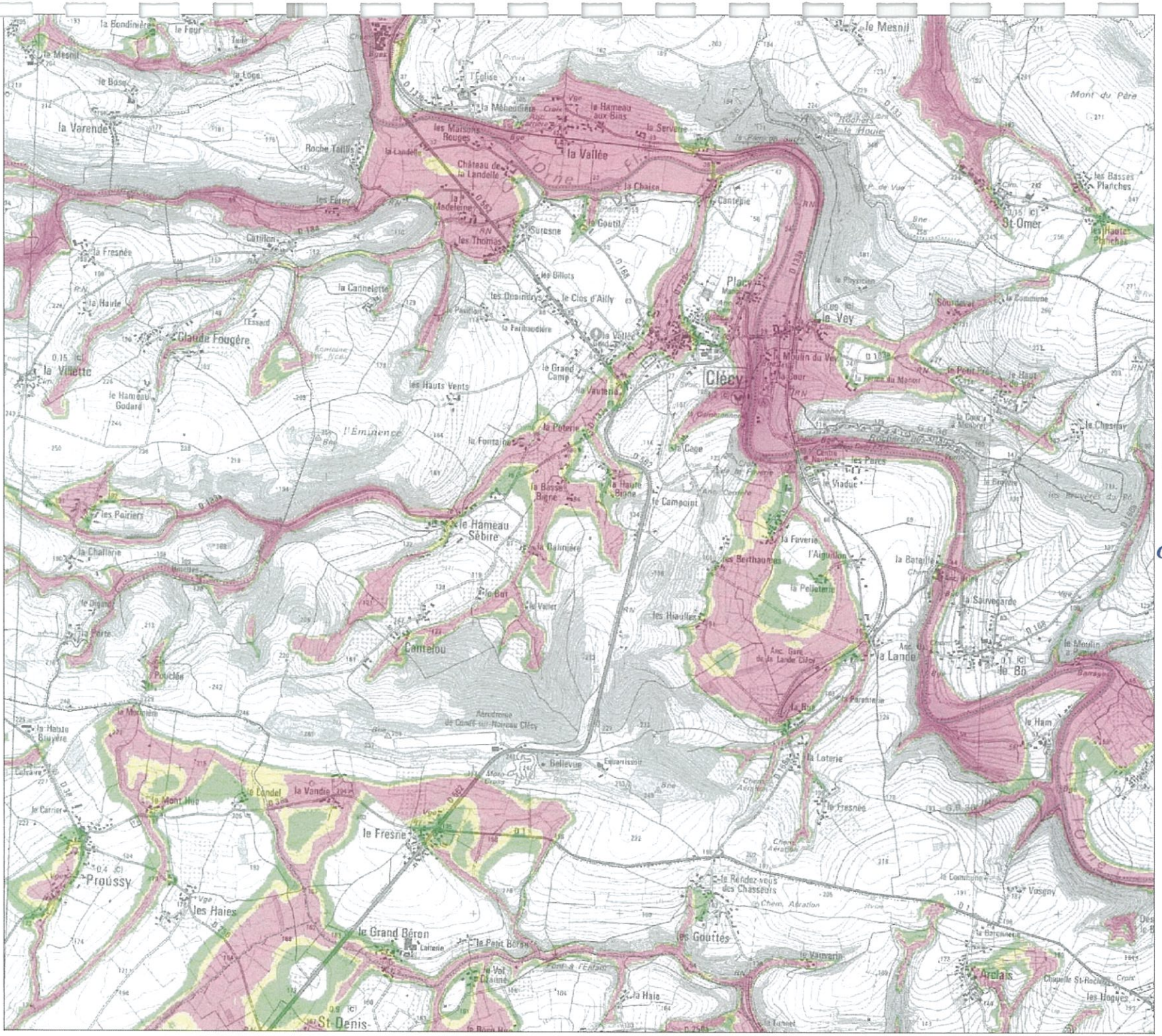
11161



0.5 0 0.5 1.
Kilomètres

r DIRES Baze-Normandie 1997-2004
r !GY Pa7i: 1997

REMONTEE DE LA NAPPE PHREATIQUE



Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux

Etat des connaissances : décembre 2010

Profondeur de l'eau et nature du risque

- Débordements de nappe observés
- 0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols
- de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols
- 2.5 m à 5 m : risque pour les infrastructures
- profondes 5 m : pas de risque a priori

Clécy

14162

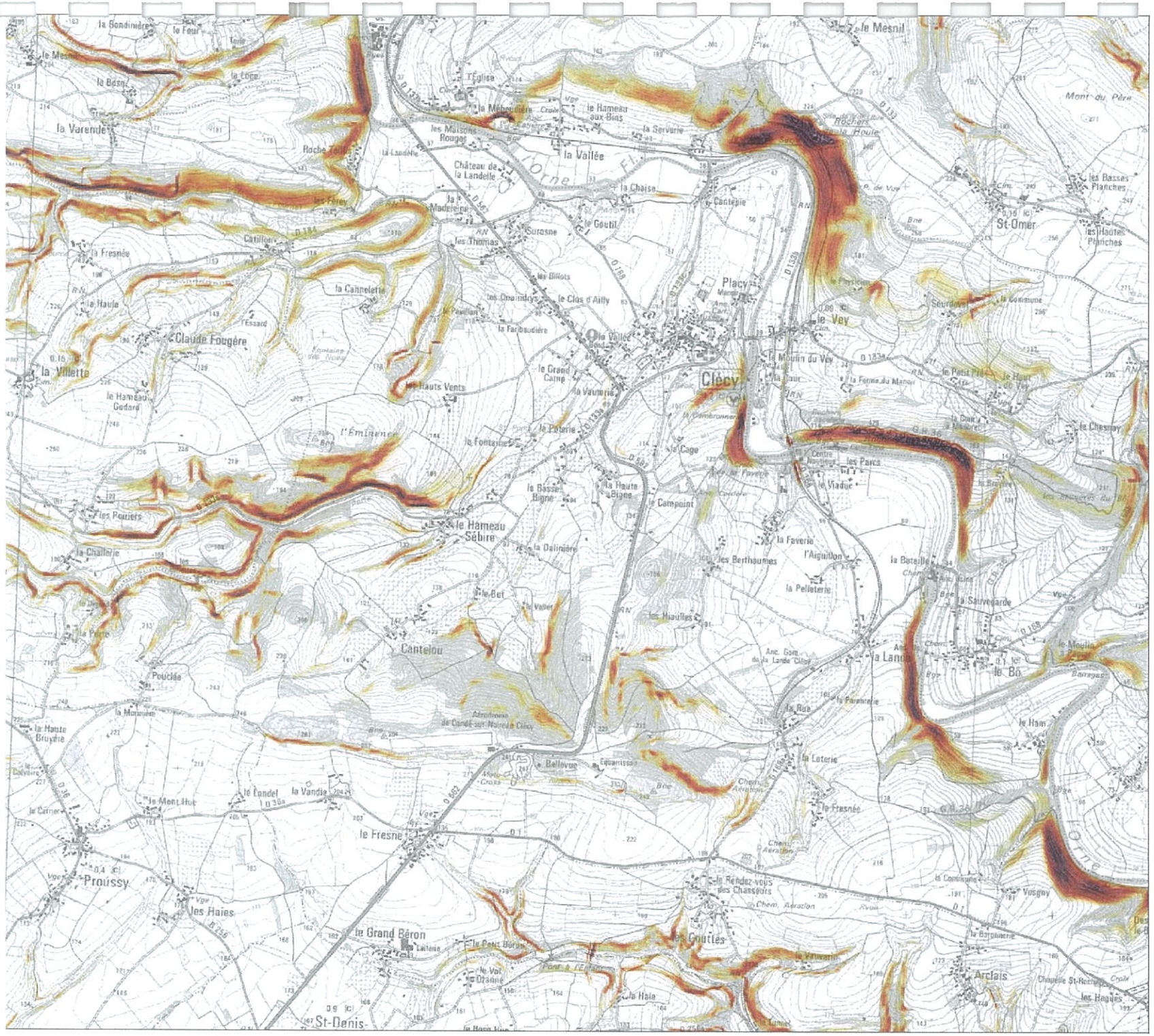
N
W E
S

0.5 0 0.5 1

Kilomètres

© DREAL Basse-Normandie
© IGN Protocole du 24/07/2007

PREDISPOSITION AUX CHUTES DE BLOCS ROCHEUX



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
BASSE-NORMANDIE

Atlas de prédisposition aux chutes de blocs de Basse-Normandie

Etat des connaissances : novembre 2011

version L93 V2.02 du MNT DREAL

CLÉCY

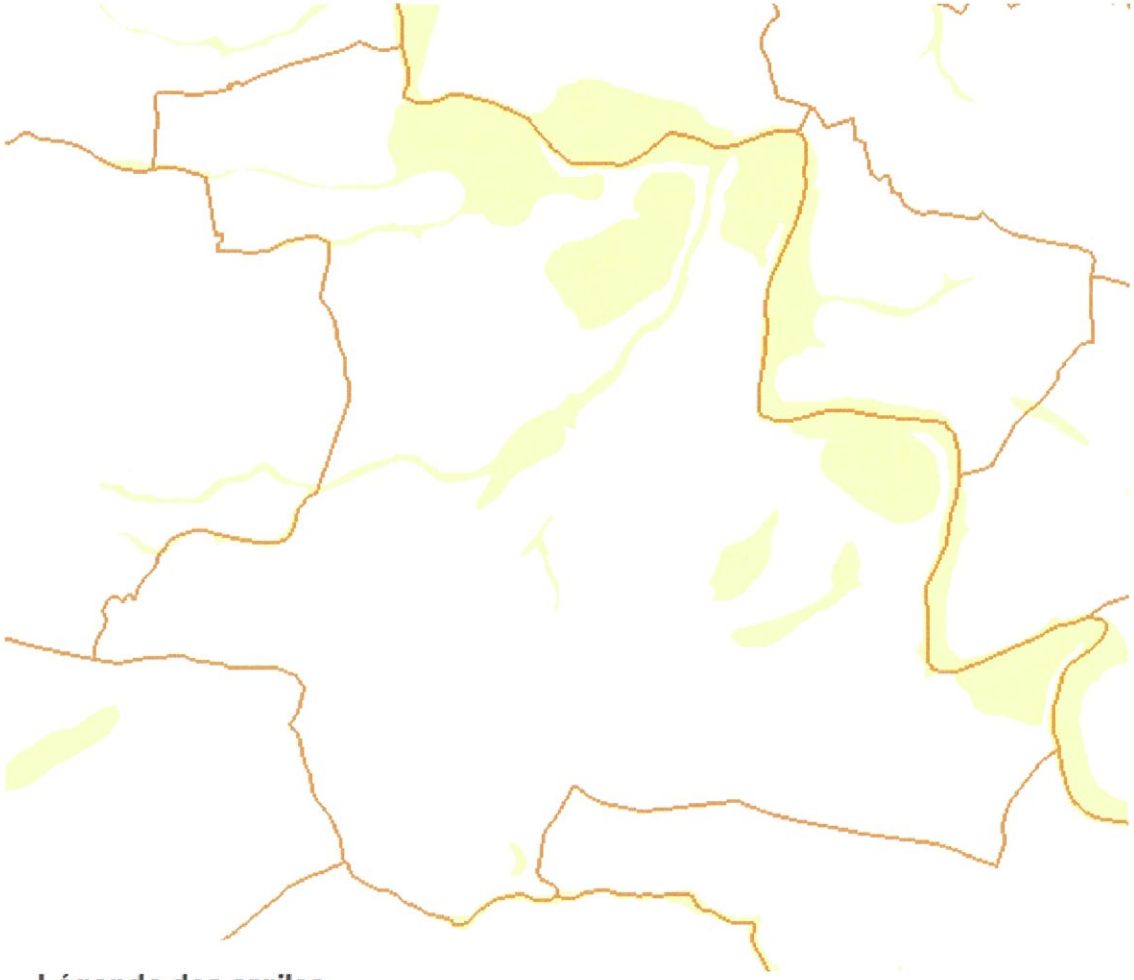
14162

Indice de prédisposition
(évaluation reposant sur des critères de

- fortement prédisposé
- moyennement prédisposé
- faiblement prédisposé
- a priori non prédisposé

Source* *
® DREAL-BN,
® IGN - Protocole du 24107107
Le 14/1212010 - DREAL*SR MP

RISQUE LIE AU PHENOMENE DE RETRAITGONFLEMENT DES ARGILES



Légende des argiles

- Argiles
  - Aléa fort
  - Aléa moyen
  - Aléa faible
  - Aléa à priori nul
- Argiles non réalisé

RISQUE LIE A LA PRESENCE DE CAVITES SOUTERRAINES

Direction Régionale de l'Environnement

BASSE-NORMANDIE

Cartographie des cavités souterraines

CLECY

14162

Mise à jour juin 2008

terrain prédisposé à la présence de marnières

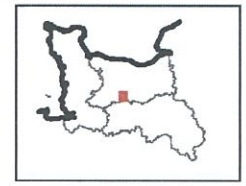
terrain non prédisposé mais présence possible de carrières, d'ouvrages souterrains ou de cavités naturelles karstiques

Type de cavité ou d'indice :
- ouvrages souterrains
- carrières - marnières
- cavités naturelles - karst
- non défini

Localisation des indices ou cavités :
- très précis
- moyennement précis
- faiblement précis
- très faiblement précis
- position erronée

Connaissance actuelle sur les marnières dans la commune : **Y**

source des données :
BRGM / MEEDDAT (extrait de la bdcavites)
DIREN, DDE, spéléologues, collectivités...



0.5 0 0.5 1

Kilomètres

© DIREN Basse-Normandie 2008