

ARRET DU PROJET DE P.L.U.

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du

Le Maire:

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

Commune d'URVILLE PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Pièce N

3

CHARGÉS D'ÉTUDE:

Agence de Normandie
3, rue René Cassin à SAINT CONTEST
B.P. 10404 - 14654 CARPIQUET Cedex
Tél: 02.31.53.39.00 - Fax: 02.31.53.39.01
e-mail: agence.caen@geomat.fr



Bertrand DUFOURT et Denis ATTENCIA
Bernard NIZON
Associés Experts P.B.U.

SCP MILLET-CHILOU
Architectes - urbanistes

8, rue du Blanc
14000 CAEN

TEL: 02.31.74.42.62
FAX: 02.31.74.84.34

SOMMAIRE

1 – REGLEMENT DES ZONES

I – Dispositions générales	3
II – Dispositions Applicables aux ZONES URBAINES	8
▪ Zone UB	11
▪ Zone UC	17
▪ Zone US	24
III – Dispositions Applicables aux ZONES A URBANISER	28
▪ Zone 1AU	29
▪ Zone AU	36
IV – Dispositions Applicables aux ZONES AGRICOLES	45
▪ Zone A	46
V – Dispositions Applicables aux ZONES NATURELLES	52
▪ Zone N	53

REGLEMENT DES ZONES

I - DISPOSITIONS GENERALES

I – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles L.123.1 à L.123.12 et R. 123.1 à R.123.36.

Article 1 – Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers, comme aux personnes morales de droit public ou privé s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'URVILLE.

Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R111-26 du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) et au POS de 1988, à l'exception des articles suivants dits d'ordre public, qui sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

Sont et demeurent également applicables sur le territoire communal :

SURSIS A STATUER

Les articles L.111-9, L.111-10, L.123-5, L.123-7, L.313-7, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relatifs à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

L'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 et des décrets qui la modifient, soit : « *toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse Normandie* ». (service Régional de l'Archéologie, 13bis rue Saint Ouen, 14052 CAEN Cedex) « *par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en cas être aliénés ou détruits avant l'examen par des spécialistes mandatés par le Conservateur Régional.* » Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du Nouveau Code Pénal.

RISQUES SISMIQUES

Le décret n°91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, à l'arrêté du 16 juillet 1992 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie dite à « risque normal ».

DE PLUS :

L'EDIFICATION DES CLOTURES est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

LES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (figurant au plan) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

DES DEFRICHEMENTS sont soumis dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L.311-1 du Code Forestier. Les demandes de défrichements sont irrévocables dans les espaces boisés classés (figurant au plan) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 3 – Division du territoire en zones

Le plan local d'urbanisme divise le territoire en 4 catégories de zones :

- zones urbaines,
- zones à urbaniser,
- zones agricoles
- zones naturelles ou forestières à protéger.

LES ZONES URBAINES :

Elles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Elles sont regroupées dans le deuxième chapitre du présent règlement, on distingue :

- une zone UB
- une zone UC avec un secteur UCa
- une zone US

LES ZONES A URBANISER :

Elles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ». Elles sont regroupées dans le troisième chapitre du présent règlement, on distingue :

- une zone AUh
- une zone AUe
- une zone AUa
- une zone AUi
- une zone AUc
- Une zone 1AU

LES ZONES AGRICOLES :

Elles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « A ». Elles sont regroupées dans le quatrième chapitre, on distingue :

- une zone A

LES ZONES NATURELLES OU FORESTIERES A PROTEGER :

Elles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Elles sont regroupées dans le cinquième chapitre du présent règlement, on distingue :

- une zone N
- une zone NP

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Ils sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés dans une annexe spécifique du présent dossier.

LES ESPACES BOISES CLASSES

Au titre de l'article L.130-1 sont repérés sur les documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

LES ZONES CLASSEES

Au titre du plan de prévention des risques naturels PPRN ; les risques naturels identifiés sur la commune sont de 3 natures :

1. Risque sismique : zone sismique dite « à risque normal », applicable sur tout le territoire communal.
2. Risque d'effondrement : une zone dite « à risque permanent » définit de périmètre de protection, inscrit au document graphique.
3. Zone inondable : par ruissellement et par débordement, une zone dite « à risque permanent » délimite un périmètre des crues exceptionnelles de la Laize, le long de la RD 131, en fonction de la topographie. Ce périmètre de protection est inscrit au document graphique

Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF de type I)

Article 4 – Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard (sauf dispositions particulières du règlement).

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Synoptique réglementaire

	UB	UC	US	1AU	AU	A	N
Caractère	ZONE URBANISEE ET EQUIPEE du Bourg ancien Destinée à l'habitat	ZONE URBANISEE ET EQUIPEE Récente Destinée à l'habitat	ZONE URBAINE Nécessaire aux équipements publics	ZONE A URBANISER sous réserve de viabilisation et de plan d'ensemble Destinée à l'habitat	ZONE A URBANISER sous réserve de viabilisation, voir définition secteur AUh – AUe – AUa – AUc – AUi	ZONE AGRICOLE à protéger Af : infrastructure A88	ZONE NATURELLE à protéger HP : installation captage d'eau potable
Art 1 Constructions autorisées	Constructions publiques et privées Equipelement Travaux de lutte contre les inondations	Idem UB	Suivant vocation de la zone	Idem UB sous réserve du respect des 3 conditions de la définition de zone	Suivant vocation zone	Habitat lié à l'activité agricole Installation classée liée à l'activité agricole	Voir détails
Art 2 Constructions interdites	Industriels Agricole Artisanat Installation classée Camping Carrière Dépôt matériaux Abri fortune Sous-sol	Idem UB	Hors vocation zone interdit	Idem UB, sauf sous-sol autorisé	Hors vocation zone interdit	Hors vocation zone interdit	Hors vocation zone interdit Défrichement espaces boisés classés sans autorisation
Art 3 Voiries	Passage minimum de 4,00m	Idem UB	Néant	Idem UB accès interdit sur CR18	Passage mini 4,00m, 6m00m en AUi – AUc – AUa Voirie de desserte en impasse interdite	Besoin sécurité Af : non opposable	Besoin sécurité
Art 4 Réseaux	Raccordement obligatoire au réseau public AEP Assainissement Pluviale si existant ou puisard privatif	Idem UB	Idem UB	Idem UB	Idem UB voir	Idem UB Af : non opposable	Idem UB
Art 5 Caractéristiques Terrain	Pas de surface minimale de parcelle	Particulier, mini 800m ² Groupe d'habitations, mini 400m ² UCA non réglementé	Néant	Particulier 800m ² mini 700m ² Groupe d'habitations, mini 400m ²	AUh : mini de 700m ² et 400m ² pour groupe d'habitations AUa : mini de 1000m ² AUe – AUi – AUc : non réglementé	Néant	Néant
Art 6 Implantation par rapport aux voies	Alignement ou retrait d'alignement suivant contexte ou retrait mini de 3,00m	Retrait alignement mini de 3,00m et 7,00m de l'axe de la voirie	Néant	Dito UC +5,00m de retrait alignement RD167	Mini de 3,00m de retrait d'alignement et 7,00m axe de voie, mini de 5,00m de retrait le long de la RD132 et 167	Habitation mini 5,00m, autres constructions, 100m axe RN158 25m axe RD 15m autre voie	Néant
Art 7 Implantation par rapport limites séparatives	Soit sur limite Soit 3,00m maxi	Soit sur limite Soit d = H/2, mini 3,00m	Néant	Mini de 4,00m de la limite Soit limite si plan d'ensemble groupe d'habitation Sur limite si annexe hauteur 3,00m	Dito 1AU	D = H/2, mini 5,00m	Mini 5,00m des limites

	UB	UC	US	1AU	AU	A	N
Art 8 Prospect entre 2 constructions	Mini 3,00m si non contigües Réduit à 2,00m si pas de vis-à-vis	Mini 4,00m si non contigües Réduit à 2,00m si pas de vis-à-vis	Néant	Dito UC	Dito UC	Mini 4,00m si habitations non vis-à-vis, mini 2,00m	Mini 5,00m entre constructions
Art 9 Emprise au sol	70% de la surface parcelle	35% UCa non réglementé	Néant	35% de la superficie de la parcelle	AUh : 35% AUa : 40% AUi – AUc – AUe : non réglementées	Néant	Néant
Art 10 Hauteur	3 niveaux, y compris combles, maxi 11,00m de haut	3 niveaux, y compris combles, maxi 11,00m de haut	10,00m maxi	3 niveaux, y compris combles, maxi 10,00m au faitage	3 niveaux, y compris combles, maxi 10,00m au faitage AUe – AUi – AUc : non réglementées	Dito 1AU	Néant
Art 11 Aspect	Voir détail + cahier de recommandations architecturales	Idem UB	Néant	Idem UB Clôture en harmonie	Idem UB	Idem UB	Idem UB
Art 12 Stationnement	Suivant besoins	2 places par logement	Néant	2 places par logement dont une non clôturée sur parcelle	Idem 1AU	2 places par logement	Suivant besoins
Art 13 Plantations	Maintien des plantations existantes Clôture grillagée doublée de haie Conifères interdits	Idem UB Un arbre par tranche de 200m² Un arbre pour 4 places de stationnement 40% de la surface traitée en espaces verts	Néant	Idem UC	Idem 1AU	Voir détails	Voir détails
Art14 C.O.S.	Néant	Néant	Néant	0,35 par lot	AUi et AUc : 0,50 AUa – AUh – AUe : non réglementée	Néant	Néant
Art 16 Dépass.	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

ZONE UB

Caractère général de la zone UB

La zone UB définit les secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants, ou en cours de réalisation ont la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UB comprend les constructions du bourg ancien, dont on souhaite préserver les principales caractéristiques architecturales et urbanistiques.

Elle est destinée à recevoir outre l'habitat, les activités qui en sont le complément normal.

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB1 Occupations et utilisations du sol admises

Art UB.1

1-1- Sont admis:

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

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

1-2- Sont admis sous conditions spéciales :

a) L'implantation des installations classées soumises à déclaration en application de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement, à condition :

- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone ;
- Et que leur implantation, aspect et exploitation soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère des lieux avoisinants.

b) L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :

- Qu'il en résulte pour le voisinage aucune aggravation des dangers et des nuisances ;
- Et que les installations nouvelles, par leur volume ou leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

Article UB.2 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art UB.2

Les occupations et utilisations suivantes sont interdites:

- les constructions à usage industriel,
- les nouvelles constructions à usage agricole,
- les constructions qui recevraient des activités artisanales susceptibles de produire des nuisances incompatibles avec la présence d'habitat,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles qui sont liées et compatibles avec l'habitat et les activités urbaines,
- l'hébergement léger de loisirs (camping, caravanning, ...),
- le stationnement de plus de trois mois des caravanes,
- les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés,
- les abris de fortune,
- les sous-sols totalement ou semi enterrés par rapport au terrain naturel pour palier aux risques d'inondations

Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB.3 Accès et voirie

Art UB.3

I-ACCES:

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

II- VOIRIE

- les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie du lotissement, en espace non-privatif, à d'autres opérations contigües prévues ultérieurement sera imposée.

Article UB.4 Desserte par les réseaux

Art UB.4

I- EAU POTABLE:

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

II- ASSAINISSEMENT:

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

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

Article UB.5 Caractéristiques des terrains

Art UB.5

Aucune superficie minimale de parcelle n'est requise pour être constructible dans le respect des articles UB.6 à UB.9 du règlement.

Cette disposition ne s'applique ni aux parcelles existantes, ni aux équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article UB.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art UB.6

Toute construction nouvelle devra être implantée dans le respect de l'alignement ou du retrait à l'alignement existant le long de la voie. Néanmoins, la création d'un retrait à l'alignement différent sera autorisée pour permettre la création de stationnement le long des constructions, lorsque la voie est étroite.

En l'absence d'alignement de fait le long de la voie, les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 3m par rapport à la voie.

Article UB.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art UB.7

Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés soit à une distance de celles-ci au moins égale à 3m.

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

Article UB.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art UB.8

La distance entre deux constructions non-contigües situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

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

Article UB.9 Emprise au sol des constructions

Art UB.9

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Article UB.10 Hauteur des constructions

Art UB.10

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, et leur hauteur totale au faîtage restera inférieure à 11 m, compté par rapport au point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le sous-sol n'est pas compris à condition qu'il soit enterré.

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

Article UB.11 Aspect extérieur

Art UB.11

CONSULTER EN ANNEXE LE CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

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

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

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

Sont interdits:

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

TOITURES ET COUVERTURES

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

Néanmoins, des pentes différentes seront autorisées, dans le cas d'extension, pour permettre le raccordement à des toitures existantes qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes.

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

Les panneaux solaires sont autorisés.

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

Pour les habitations et leurs annexes, sont seulement autorisées:

- la tuile plate naturelle à raison de 50 tuiles minimum au m², ou tout matériau de même forme et format,
- l'ardoise ou tout matériau de même forme et format, posé traditionnellement.

CLÔTURES

Les clôtures sont constituées soit:

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

Les clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N seront obligatoirement constituées de haies vives d'essences locales, doublées ou non, côté parcelle d'un autre dispositif tel que grillage, structure à claire voie, Les clôtures sur voies ont une hauteur inférieure à 2m. Elles sont réalisées de façon à ne pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies.

Article UB.12 Stationnement

Art UB.12

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

Article UB.13 Espaces libres et plantations

Art UB.13

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

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales.

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

L'emploi de conifères est interdit pour la réalisation des clôtures sur rue.

section 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art UB.14

Néant

Article UB.15 Dépassement du C.O.S.

Art UB.15

Sans objet.

ZONE UC

Caractère général de la zone UC

La zone UC définit les secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants, ou en cours de réalisation, ont la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UC correspond aux extensions pavillonnaires de la commune.

Elle comprend les hameaux dits de « la Moinerie », « des écoles » et du fond de la combe.

Elle est destinée à recevoir outre l'habitat, les activités qui en sont le complément normal. Elle comprend les secteurs suivants:

- Le secteur UCa correspond au quartier dit « des cités » situé le long de la limite communale avec Gouvix. Il vise à favoriser le développement de l'habitat pavillonnaire en bandes dans le respect volumétrique et architectural « des cités ».

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC.1 Occupations et utilisations du sol admises

Art UC.1

1-1- Sont admis:

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

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

1-2- Sont admis sous conditions spéciales :

a) L'implantation des installations classées soumises à déclaration en application de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement, à condition :

- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone ;
- Et que leur implantation, aspect et exploitation soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère des lieux avoisinants.

b) L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :

- Qu'il en résulte pour le voisinage aucune aggravation des dangers et des nuisances ;
- Et que les installations nouvelles, par leur volume ou leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

c) L'implantation d'habitations en secteur UCa comprenant des sous-sols totalement ou semi enterrés, à condition :

- De conserver la typologie, la volumétrie et l'aspect général « des cités » ;
- De prendre préalablement tous moyens nécessaires de lutte contre les inondations.

Article UC.2 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art UC.2

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites:

- les constructions à usage industriel ou agricole
- les constructions qui recevraient des activités artisanales susceptibles de produire des nuisances incompatibles avec la présence d'habitat,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles qui sont liées et compatibles avec l'habitat et les activités urbaines,
- l'hébergement léger de loisirs (camping, caravanning, ...),
- le stationnement de plus de trois mois des caravanes,
- les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure,
- les sous-sols totalement ou semi enterrés par rapport au terrain naturel pour palier aux risques d'inondations (sauf secteur UCa)
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés,
- les abris de fortune.

Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC.3 Accès et voirie

Art UC.3

I- ACCES:

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.
- la disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elle pour des questions de sécurité.

II-VOIRIE:

- les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie du lotissement, en espace non-privatif, à d'autres opérations contigües prévues ultérieurement sera imposée.

Article UC.4 Desserte par les réseaux

Art UC.4

I- EAU POTABLE:

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

II- ASSAINISSEMENT:

- a) Eaux usées : Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelles.
- b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc...) seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

Article UC.5 Caractéristiques des terrains

Art UC.5

Sur la zone sauf en UCa : Toute nouvelle parcelle créée par voie de lotissement ou de division doit avoir une superficie au moins égale à 800 m² pour être constructible. Dans le cas d'un groupe d'habitation, la superficie par habitation ne devra pas être inférieure à 400 m², non compris l'emprise des voies.

Sur UCa non réglementé

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

Article UC.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art UC.6

Sur la zone, sauf en UCa, toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait minimum de 3m par rapport à l'alignement et de 7 m par rapport à l'axe de la voie. Néanmoins:

- une extension pourra respecter le même retrait à l'alignement que la construction existante,
- une nouvelle construction pourra respecter le retrait de fait existant le long d'une voie.

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

Sur UCa non réglementé

Article UC.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art UC.7

Les constructions seront implantées soit en limite séparative de propriétés, soit à une distance de celles-ci au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

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

Article UC.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art UC.8

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

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

Article UC.9 Emprise au sol des constructions

Art UC.9

Sur l'ensemble de la zone sauf en UCa : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

En UCa : non réglementé

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

Article UC.10 Hauteur des constructions

Art UC.10

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, et leur hauteur totale au faitage restera inférieure à 11 m, comptée par rapport au point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

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

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

Article UC.11 Aspect extérieur

Art UC.11

CONSULTER EN ANNEXE LE CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

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

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

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

En zone UCa l'aspect extérieur des nouvelles constructions devra être en harmonie, dimensionnelle et de teinte avec « Les Cités ».

Sont interdits:

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

TOITURES ET COUVERTURES

Les toitures avec combles seront principalement composées de deux pans symétriques. Pour les constructions à usage d'habitation, ces pentes seront comprises entre 40 et 55° par rapport à l'horizontal. Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour la couverture des annexes et extensions.

Néanmoins, des pentes différentes seront autorisées pour permettre le raccordement à des toitures existantes qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes.

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

Les panneaux solaires sont autorisés

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

Pour les habitations et leurs annexes, sont seulement autorisées

- la tuile plate naturelle, ou tout matériau de même forme et format,
- l'ardoise ou tout matériau de même forme et format, posé traditionnellement,
- en zone UCa dans le respect de l'identité « des Cités », sont seulement autorisées les tuiles mécaniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et sas d'entrée ainsi qu'aux équipements et constructions publiques. Ses dispositions ne s'appliquent pas aux extensions et sur-élévation de construction existante.

CLÔTURES

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

Les clôtures sont constituées soit:

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

Les clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N seront obligatoirement doublées de haies vives d'essences locales.

Article UC.12 Stationnement

Art UC.12

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

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

Article UC.13 Espaces libres et plantations

Art UC.13

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

Les parcelles seront plantées d'arbres de haut jet ou d'arbres fruitiers, d'essences régionales, à raison d'un arbre pour 200m² de parcelle.

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

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

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 40% de la superficie totale de la parcelle. Pour les parcelles recevant d'autres types de construction, cette superficie minimale est ramenée à 20% de la superficie totale de la parcelle.

L'emploi de conifères est interdit pour doubler les clôtures sur rue.

section 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art UC.14

Néant

Article UC.15 Dépassement du C.O.S.

Art UC.15

Sans objet

ZONE US

Caractère général de la zone US

La zone US est une zone urbaine réservée aux équipements publics d'infrastructure tels que station dépuration, installations pour le stockage des déchets, etc...

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article US.1 Occupations et utilisations du sol admises

Art US.1

1-1- Sont admis:

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

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

1-2- Sont admis sous conditions spéciales :

a) L'implantation des installations classées soumises à déclaration en application de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement, à condition :

- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone ;
- Et que leur implantation, aspect et exploitation soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère des lieux avoisinants.

b) L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :

- Qu'il en résulte pour le voisinage aucune aggravation des dangers et des nuisances ;
- Et que les installations nouvelles, par leur volume ou leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

Article US.2 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art US.2

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées en US.1 sont interdites.

Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article US.3 Accès et voirie

Art US.3

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

Article US.4 Desserte par les réseaux

Art US.4

I- EAU POTABLE:

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

II- ASSAINISSEMENT:

- a) Eaux usées : Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.
- b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc...) seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

Article US.5 Caractéristiques des terrains

Art US.5

Néant.

Article US.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art US.6

NEANT

Article US.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Art US.7

NEANT

Article US.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art US.8

NEANT

Article US.9 Emprise au sol des constructions

Art US.9

NEANT.

Article US.10 Hauteur des constructions

Art US.10

Les constructions auront une hauteur totale inférieure à 10 m, comptée par rapport au point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction. Néanmoins, un dépassement de cette hauteur est autorisé pour édifier des ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, pylônes, silos, locaux techniques d'ascenseurs, etc

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

Article US.11 Aspect extérieur

Art US.11

NEANT

Article US.12 Stationnement

Art US.12

NEANT

Article US.13 Espaces libres et plantations

Art US.13

NEANT

section 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article US.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art US.14

Néant

Article US.15 Dépassement du C.O.S.

Art US.15

Sans objet.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Caractère général de la zone 1AU

Cette zone définit les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Situées dans le prolongement des quartiers résidentiels existants, elle recevra de l'habitat, ainsi que les activités sans nuisances qui en sont le complément naturel.

Cette zone définit les secteurs dont les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate, n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette urbanisation pourra être réalisée par anticipation sous réserves :

- a) que l'opération porte sur une superficie au moins égale à 5000m².
- b) que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics, notamment le prolongement et le raccordement aux équipements de réseaux
- c) que le pétitionnaire réalise une opération d'aménagement d'ensemble conforme au projet d'aménagement et de développement durable et au règlement du PLU.

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU.1 Occupations et utilisations du sol admises

Art 1AU.1

1-1- Sont admis:

Sous réserve des conditions spéciales définies au paragraphe 1.2 et des interdictions mentionnées à l'article 1AU 2, sont admis :

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

1-2- Sont admis sous conditions spéciales :

a) L'implantation des installations classées soumises à déclaration en application de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement, à condition :

- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone ;
- Et que leur implantation, aspect et exploitation soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère des lieux avoisinants.

b) L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :

- Qu'il en résulte pour le voisinage aucune aggravation des dangers et des nuisances ;
- Et que les installations nouvelles, par leur volume ou leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

Article 1AU.2 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art 1AU.2

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 AU.1 sont interdites et notamment:

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

Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU.3 Accès et voirie

Art 1AU.3

I- ACCES:

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Ce passage aura une largeur minimale de 4m.
- la disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

- lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elle pour des questions de sécurité.
- les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Aucun accès aux constructions ne sera autorisé sur le CR n°18.

II-VOIRIE:

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

Article 1AU.4 Desserte par les réseaux

Art 1AU.4

I- EAU POTABLE:

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

II- ASSAINISSEMENT:

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

b) Eaux résiduelles d'origine artisanales ou commerciales:

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

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

III - ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.

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

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

Article 1AU.5 Caractéristiques des terrains

Art 1AU.5

La moyenne des superficies des parcelles créées dans le cadre de la division ou de lotissement doit être au moins égale à 800m², et une parcelle ne pourra pas avoir une superficie inférieure à 700 m².

Dans le cas de groupe d'habitations, la superficie minimale des parcelles par habitation ne devra pas être inférieure à 400m², non compris les voiries.

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

Article 1AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art 1AU.6

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

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

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

Article 1AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Art 1AU.7

Les constructions nouvelles sont implantées

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

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

Article 1AU.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art 1AU.8

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

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

Article 1AU.9 Emprise au sol des constructions

Art 1AU.9

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

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

Article 1AU.10 Hauteur des constructions

Art 1AU.10

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

Pour le calcul des niveaux:

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

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

Article 1AU.11 Aspect extérieur

Art 1AU.11

CONSULTER EN ANNEXE LE CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

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

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

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

Sont interdits

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

TOITURES

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

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

COUVERTURES

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

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

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

CLÔTURES

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

Les clôtures sont constituées soit:

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

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

Article 1AU.12 Stationnement

Art 1AU.12

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

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

Article 1AU.13 Espaces libres et plantations

Art 1AU.13

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

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

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

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 40% de la superficie totale de la parcelle. Les parcelles seront plantées d'arbres de haut jet ou d'arbres fruitiers, d'essences régionales, à raison d'un arbre pour 200m² de parcelle.

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

section 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art 1AU.14

Il est égal à 0,35.

Pour les lotissements ou groupe d'habitation, le COS applicable à chaque lot doit être fixé par le règlement particulier du lotissement ou le dossier de permis de construire du groupe d'habitation, de manière à ce qu'en moyenne, il ne dépasse pas le COS précédemment défini. Dans ce calcul, la surface occupée par les voiries et espaces verts communs n'est pas prise en compte.

Article 1NA.15 Dépassement du C.O.S.

Art 1AU.15

Sans objet.

ZONE AU

Caractère général de la zone AU

Cette zone définit les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Situé dans le prolongement des quartiers résidentiels existants, elle recevra de l'habitat, ainsi que les activités sans nuisances qui en sont le complément naturel.

Cette zone définit les secteurs dont les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate, n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette urbanisation pourra être réalisée par anticipation sous réserves, que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics, notamment le prolongement et le raccordement au équipements de réseaux

Elle comprend :

- un secteur AUh ayant vocation à recevoir dans l'avenir de l'habitat et les activités qui en sont le complément normal.
- Un secteur AUe ayant vocation à recevoir dans l'avenir les équipements publics de sports et loisirs, en proximité du terrain de sports existant.
- Un secteur AUa ayant vocation à recevoir dans l'avenir les activités artisanales et les habitations attenantes. Les activités artisanales admises sur ce secteur ne devront présenter aucune nuisance incompatible avec la présence d'habitat dans le secteur et à proximité (quartier « des Cités »).
- Un secteur AUc correspondant à un site de carrières, ayant vocation dans l'avenir à accueillir l'implantation des établissements liés à l'exploitation des dites carrières et activités annexes.
- Un secteur AUi ayant vocation dans l'avenir à accueillir l'implantation des établissements industriels ou liés à l'enfouissement et activités annexes.

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU.1 Occupations et utilisations du sol admises

Art AU.1

1-1- Sont admis:

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

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

- En AUh

- Les constructions, groupes d'habitations, et lotissements à usage principal d'habitation,
- Les constructions à usage de bureaux, commerces ou de services,
- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de produire des nuisances incompatibles avec la destination principale de la zone : l'habitat.
- Les équipements et installations collectifs tels que les équipements publics, les équipements à vocation d'enseignement, de sports ou de loisirs,
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes et de leurs annexes,
- La reconstruction à l'identique des constructions existantes, après sinistre.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.

- En AUa

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

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

- En AUc
 - o Les constructions, aménagements et installations liés ou nécessaires à l'exploitation de la carrière, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement relevant directement de l'exploitation de la carrière.

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

1-2- Sont admis sous conditions spéciales :

a) L'implantation des installations classées soumises à déclaration en application de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement, à condition :

- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone ;
- Et que leur implantation, aspect et exploitation soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère des lieux avoisinants.

b) L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :

- Qu'il en résulte pour le voisinage aucune aggravation des dangers et des nuisances ;
- Et que les installations nouvelles, par leur volume ou leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

Article AU.2 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art AU.2

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU.1 sont interdites et notamment :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées en AUc et AUi.
- les nouveaux aménagements ou nouvelles constructions agricoles,
- les entrepôts commerciaux,
- les carrières, affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de celles autorisées en AUc et AUi,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les abris de fortune,
- tout hébergement léger de loisirs,
- le stationnement pendant plus de 3 mois, des caravanes,
- les stockages permanents, enfouis ou de surface.

Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU.3 Accès et voirie

Art AU.3

I - ACCES :

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

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

II - VOIRIE :

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; elles seront dessinées dans le respect des principes d'aménagement définis en annexe.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie du lotissement, en espace non-privatif, à d'autres opérations contigües prévues ultérieurement sera imposée.
- Les voies en impasse sont interdites au terme de l'urbanisation du secteur.

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

Article AU.4 Desserte par les réseaux

Art AU.4

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

II – ASSAINISSEMENT :

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

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

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

III – ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDIFFUSION

Les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.

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

Article AU.5 Caractéristiques des terrains

Art AU.5

En AUh : la moyenne des superficies des parcelles créées dans le cadre de division ou lotissement doit être au moins égale à 800m², et une parcelle ne pourra pas avoir une superficie inférieure à 700m². Dans le cadre de groupe d'habitations, la superficie minimale par habitation ne devra pas être inférieure à 400m², non compris les voiries et espaces verts communs.

En AUa : la superficie minimale des parcelles est égale à 1000m²

En AUe,AUi et AUc : Non réglementées

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

Article AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art AU.6

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

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

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

Article AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Art AU.7

Les constructions nouvelles sont implantées

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

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

Article AU.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art AU.8

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

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

Article AU.9 Emprise au sol des constructions

Art AU.9

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

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

En AUi – AUc et AUe : Non réglementées

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

Article AU.10 Hauteur des constructions

Art AU.10

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

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

Pour le calcul des niveaux:

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

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

En AUe, AUi et AUc : Non réglementées

Article AU.11 Aspect extérieur

Art AU.11

CONSULTER EN ANNEXE LE CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

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

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

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

Sont interdits

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

TOITURES

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

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

COUVERTURES

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

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

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

CLÔTURES

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

Les clôtures sont constituées soit:

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

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

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

Article AU.12 Stationnement

Art AU.12

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

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

Pour les constructions à usage artisanale ou commerciale, il est exigé, pour une superficie supérieure à 140m², une place de stationnement par tranche de 70m² de la surface hors œuvre nette affectée à l'activité.

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

Article AU.13 Espaces libres et plantations

Art AU.13

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

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

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

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 40% de la superficie totale de la parcelle. Les parcelles seront plantées d'arbres de haut jet ou d'arbres fruitiers, d'essences régionales, à raison d'un arbre pour 300m² de parcelle.

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

section 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art AU.14

Sur AUa, AUh et AUe : non réglementée

Sur AUi et AUc : Il est égal à 0,50

Article AU.15 Dépassement du C.O.S.

Art AU.15

Sans objet.

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère général de la zone A

Il s'agit d'une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Exceptionnellement, cette zone pourra recevoir des équipements publics ou d'intérêt général qui ne sauraient trouver leur place dans les zones réservées à l'habitat.

- Af destiné à recevoir les infrastructures routières nécessaires à la mise aux normes autoroutières de la RN158, futur A.88

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A.1 Occupations et utilisations du sol admises

Art A.1

1-1- Sont admis:

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

Sur l'ensemble de la zone sauf en Af

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

1-2- Sont admis sous conditions spéciales :

Les aménagement ou extensions de bâtiments à usage d'activités existants, à l'exception de ceux compris dans le secteur Af et dans la limite d'une augmentation de 5% de la SHON existante à la date de la prescription de l'adoption du P.L.U.

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

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, sont de plus admis:

- l'aménagement, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que les constructions de leurs annexes,
- les équipements collectifs (tels que terrains de sports, etc...) ou d'intérêt général,

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

Article A.2 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art A.2

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

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

Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les articles A.3 à A.13 du règlement ne sont pas opposables en secteur Af.

Article A.3 Accès et voirie

Art A.3

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

Article A.4 Desserte par les réseaux

Art A.4

I- EAU POTABLE:

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

II- ASSAINISSEMENT:

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

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

Article A.5 Caractéristiques des terrains

Art A.5

Néant.

Article A.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art A.6

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

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

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

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

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

Article A.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Art A.7

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

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

Article A.8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art A.8

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

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

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

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Art A.9

Néant.

Article A.10 Hauteur des constructions

Art A.10

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

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

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

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

Article A.11 Aspect extérieur

Art A.11

CONSULTER EN ANNEXE LE CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

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

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

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

Sont interdits

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

TOITURES ET COUVERTURES

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

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

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

Pour les habitations et leurs annexes, sont seulement autorisées

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

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

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

Article A.12 Stationnement

Art A.12

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

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

Article A.13 Espaces libres et plantations

Art A.13

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

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

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

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

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

section 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art A.14

Néant.

Article A.15 Dépassement du C.O.S.

Art A.15

Néant.

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Caractère générale de la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt ; notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. A cet égard, cette zone couvre le « bois de l'obélisque » et une partie de la « vallée de la Laize », inscrits à l'inventaire régional des richesses des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEEF de type I). L'activité agricole y est maintenue. Exceptionnellement, cette zone pourra recevoir des équipements publics ou d'intérêt général qui ne sauraient trouver leur place dans les zones réservées à l'habitat.

Elle comprend le secteur suivant:

- Np correspondant au terrain recevant les installations de captages d'eaux potables.

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N.1 Occupations et utilisations du sol admises

Art N.1

1-1- Sont admis:

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

Sur l'ensemble de la zone sauf en Np

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

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

1-2- Sont admis sous conditions spéciales :

Les aménagement ou extensions de bâtiments à usage d'activités existants, à l'exception de ceux compris dans le secteur Np et dans la limite d'une augmentation de 5% de la SHON existante à la date de la prescription de l'adoption du P.L.U.

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

Article N.2 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art N.2

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

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

Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N.3 Accès et voirie

Art N.3

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

Article N.4 Desserte par les réseaux

Art N.4

I- EAU POTABLE:

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

II- ASSAINISSEMENT:

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

Article N.5 Caractéristiques des terrains

Art N.5

Néant.

Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art N.6

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

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

Article N.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Art N.7

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

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

Article N.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art N.8

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

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

Article N.9 Emprise au sol des constructions

Art N.9

Néant.

Article N.10 Hauteur des constructions

Art N.10

Néant.

Article N.11 Aspect extérieur

Art N.11

CONSULTER LE CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

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

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

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

Sont interdits:

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

TOITURES ET COUVERTURES

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

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

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

Article N.12 Stationnement

Art N.12

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

Article N.13 Espaces libres et plantations

Art N.13

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

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

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

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

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

section 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art N.14

Néant

Article N.15 Dépassement du C.O.S.

Art N.15

Art. ND.15

Néant.