

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°2

3.b. Règlement écrit

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du **18 mars 2021**

Le Président, **Monsieur Joël BRUNEAU**

3.b.	Règlement écrit
Table des matières	
1.	Dispositions générales 3
2.	Dispositions applicables à la zone urbaine à vocation d'habitat (U) 8
3.	Dispositions applicables à la zone urbaine à vocation d'activité (Ue, Us) 19
4.	Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU) 27
5.	Dispositions applicables aux zones à urbaniser (1AUz) 33
6.	Dispositions applicables aux zones agricoles (A) 39
7.	Dispositions applicables aux zones naturelles (N) 45

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles L. 123.1 à L. 123.20 et R.123.1 à R. 123.25.

Les principaux articles du Code de l'Urbanisme cités dans ce règlement sont produits en annexe documentaire.

Enfin ce présent règlement tient compte des objectifs et orientations affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) des Rives de l'Odon pour celles applicables à la commune de Verson.

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Verson.

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 R. 111-26 du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des articles suivants, dits d'ordre public, qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol :

- 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

De plus,

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 du Code de l'urbanisme,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'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 non classés figurant au plan, au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L311.1 du Code Forestier. Par contre, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés, figurant au plan, au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les dispositions de l'article R 315.28, 3^{ème} alinéa, qui précise que : « *Dans tous les cas, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, sur le fondement des dispositions mentionnées à l'article R 111.1, lorsque notamment, par la situation, la forme ou la dimension des lots, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.* »
- Les déclarations d'utilité publique. L'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- Le sursis à statuer. Articles L.111-9 relatif aux périmètres de déclaration d'utilité publique, et L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics.
- Les servitudes d'utilité publique. Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique restent applicables. (La liste des servitudes et leur contenu figurent en annexe dans le dossier du Plan Local d'Urbanisme).
- Les vestiges archéologiques. 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 aucun 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.

Les dispositions du décret N°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans les procédures d'urbanisme.
La loi n°2003-707 du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive.

ARTICLE 3 : Division du territoire communal en zones

Le territoire communal couvert par le PLU est divisé en :

- Zones Urbaines à vocation d'habitat : elle est repérée par un sigle commençant par la lettre U. affectée à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel. Elle comprend les secteurs :
 - Ua qui correspond aux espaces centraux,
 - Ub pour les zones pavillonnaires,
 - Uc pour une zone d'habitat.
- Zones Urbaines à vocation d'activité : elles sont également repérées par la lettre U et elles comprennent :
 - d'une part, des secteurs Ue et des secteurs marqués Uea à Ued et Uef pour les différents espaces d'activités identifiés ; les différents indices permettent de gérer les dispositions particulières à chaque secteur du parc d'activités « les Rives de l'Odon ».
 - d'autre part, un secteur Us réservé à l'aéroport et aux activités militaires.
- Zone à urbaniser : elles sont repérées par un sigle constitué des lettres AU et elles comprennent

- Des secteurs 1AUz correspondent à la ZAC « Ecoquartier ».
- Zones Agricoles : elles sont repérées par la lettre A. Elles comprennent des secteurs Aa pour des espaces destinés à accueillir des transferts de sièges d'exploitation sous réserve d'une intégration paysagère particulièrement étudiée.
- Zones naturelles et forestières : elles sont repérées par un sigle commençant par la lettre N. Cette zone est également composée de secteurs spécifiques :
 - NI correspond à des espaces à vocation de sports, loisirs et de détente ou encore liés au maraîchage. En outre, les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs y sont également autorisées.

Les documents graphiques indiquent par ailleurs :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles R.130.1 à R.130.15 du Code de l'Urbanisme.

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 (*articles L. 123-1 et R 421-15 et suivants 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 sera accordé que pour des travaux qui améliorent la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard (*sauf dispositions particulières du règlement*).

DISPOSITIONS DE RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME D'ORDRE PUBLIC

R. 111-2 : SALUBRITÉ ET SÉCURITÉ PUBLIQUE

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

R. 111-3-2 : CONSERVATION ET MISE EN VALEUR D'UN SITE OU VESTIGE ARCHÉOLOGIQUE

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

R. 111-4 : DESSERTE (SÉCURITÉ DES USAGERS) – ACCÈS – STATIONNEMENT

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

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

La délivrance du permis peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

R. 111-14-2 : RESPECT DES PRÉOCCUPATIONS D'ENVIRONNEMENT

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi N°76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur affectation ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R. 111-15 : RESPECT DE L'ACTION D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles, approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122.22.

R. 111-21 : RESPECT DU PATRIMOINE URBAIN, NATUREL ET HISTORIQUE

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE À VOCATION D'HABITAT

Zone U

Caractère de la zone

Sont classés en zone urbaine des terrains urbanisés et desservis; cette zone a vocation à recevoir de l'habitat et toutes activités ou équipements, normalement liés et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante : artisans, commerces, services, équipements collectifs, etc...

Elle comprend 3 secteurs :

- Le secteur Ua :

Ce secteur équipé est principalement affecté à l'habitation et aux activités (commerces, services ...) qui en sont le complément naturel. La construction en ordre continu et les densités autorisées doivent lui conférer un caractère très urbain.

- Le secteur Ub :

Ce secteur urbain équipé est principalement affecté à l'habitation sous forme de constructions individuelles ou de petits ensembles de faible densité. Les activités, qui sont le complément naturel de l'habitat, n'en sont pas exclues. Toutefois, la part dominante de l'habitat doit lui conférer un caractère de zone résidentielle.

- Le secteur Uc :

Ce secteur urbain équipé est principalement affecté à l'habitation sous forme de constructions individuelles sur des espaces de grandes dimensions.

ARTICLE U.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux et agricoles, excepté l'aménagement des bâtiments ou établissements existants sans changement d'affectation ainsi que les constructions de leurs annexes et l'extension dans la limite d'une création de SHON inférieure à 30% de la SHON existante,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article U2,
- Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes,
- Les carrières et les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux mentionnés à l'article U2,
- L'hébergement touristique de loisirs (terrains de camping et de caravanage, PRL),
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés.

ARTICLE U.2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article U1,
- Les lotissements à usage principal d'habitation,

- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées pour la protection de l'environnement ou qui deviendraient classables, à condition qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances,
- Le changement de destination des bâtiments existants pour tout usage autorisé au présent article,
- Les constructions à usage artisanal ou commercial,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui, par leur destination sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.

Tout projet devra, par tranche de 5 logements, intégrer au minimum 1 logement social ou à financement aidé.

Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général.

Les établissements à vocation artisanale ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs,...) incompatibles avec la vocation d'habitat dominante de la zone.

Les constructions sur sous sol seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait de la nature des sols et des risques d'infiltrations d'eaux.

ARTICLE U.3 : Accès et voirie

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.

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporteront la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité.

Pour des questions de sécurité :

- Le jumelage de l'accès de deux (ou plusieurs) parcelles mitoyennes pourra être imposé,
- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies (existante ou à créer), l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.

II - VOIRIE :

Les constructions et les 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.

ARTICLE U.4 : Desserte par les réseaux

I - EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation

nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

En application du schéma directeur d'assainissement :

- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles,
- Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. Il appartiendra aux pétitionnaires de s'assurer de leur faisabilité technique préalablement aux dépôts des demandes d'autorisations d'utilisation des sols.

b) Eaux Pluviales :

Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

ARTICLE U.5 : Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de surface minimale des parcelles en secteurs Ua et Ub. En secteur Uc, la superficie minimale est fixée à 1800m².

Lorsqu'un dispositif individuel d'assainissement des eaux usées est requis (du fait de la réalisation d'une nouvelle construction ou du changement de destination d'une construction existante), le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000m² pour en permettre la réalisation.

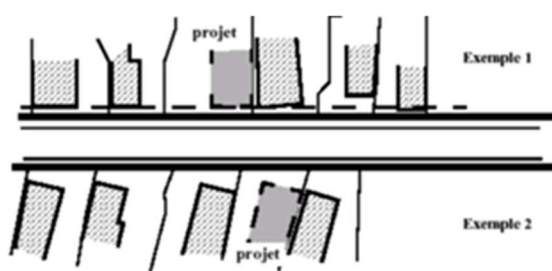
Article U.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

En secteur Ua :

Les constructions seront implantées :

- **à l'alignement de fait des constructions voisines** lorsque celui-ci existe,

La notion d'alignement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines (voir schéma ci-dessous).



Ou, en cas d'absence d'alignement de fait :

- soit, **à l'alignement** de la voie ou de l'emprise publique (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- soit, avec un **retrait minimal de 2 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation **entre 0 et 2 m** peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et groupes d'habitations,
- en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le recul existant,
- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies (ou de la même voie), les dispositions de l'article 6 ne s'appliquent que par rapport à la voie dont l'emprise est la plus importante ou à défaut, par rapport à la voie (ou section de voie) bordant la façade principale de la construction. Dans ce cas précis, les règles qui s'appliquent par rapport aux autres voies sont celles de l'article 7.

En secteur Ub :

Les constructions seront implantées :

- soit, **à l'alignement** de la voie ou de l'emprise publique (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- soit, avec un **retrait minimal de 3 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).
- soit, **à l'alignement de fait des constructions voisines** lorsque celui-ci existe (voir schéma ci-dessus),

Une implantation **entre 0 et 3 m** peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et groupes d'habitations,
- en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le recul existant.

En secteur Uc :

Les constructions seront implantées :

- soit, avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).
- soit, à l'alignement de fait des constructions voisines lorsque celui-ci existe. »

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni au changement de destination,
- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies (ou de la même voie), les dispositions de l'article 6 ne s'appliquent que par rapport à la voie dont l'emprise est la plus importante ou à défaut, par rapport à la voie (ou section de voie) bordant la façade principale de la construction. Dans ce cas précis, les règles qui s'appliquent par rapport aux autres voies sont celles de l'article 7.

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

En secteur Ua :

- Les implantations joignant les limites séparatives peuvent être autorisées ; elles sont recommandées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement légal ou de l'alignement de fait,
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle doit être implantée avec un recul d'au moins 2 mètres.

En secteurs Ub et Uc :

La construction doit être implantée avec un recul d'au moins 3 mètres. Sont toutefois autorisées sur les limites séparatives :

- Les constructions présentant une verticale droite en limite séparative d'une hauteur de 4 mètres (maximum) et une oblique maximale de 60° à laquelle peuvent échapper les pignons implantés en limite séparative. Lorsque le mur implanté en limite séparative est un mur pignon, la hauteur, sur une largeur minimale de 3 mètres depuis la limite, est limitée à 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'égout,
- En cas d'adossement à un bâtiment voisin existant si, dans la distance telle que déterminé ci-dessus, le bâtiment nouveau ne dépasse pas le gabarit du bâtiment voisin existant et sous réserve du respect des jours existants.
- Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux limites séparatives créées à l'occasion de lotissements ou groupes d'habitations.

Les dispositions du présent article ne sont applicables :

- Ni aux équipements publics d'infrastructure,
- Ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie.

L'implantation des abris de jardin est autorisée sur toute la partie de la parcelle située à l'arrière de l'alignement de la façade ou du pignon sur rue(s) du bâtiment principal.

ARTICLE U.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cet article n'est pas réglementé.

En secteur Ua :

a) Pour les terrains situés le long de la rue du Général Leclerc

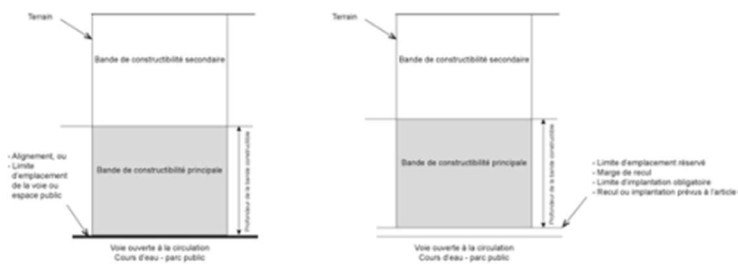
Délimitation des bandes de constructibilité :

Les bandes de constructibilité sont mesurées perpendiculairement à partir :

- soit d'une limite fixe d'implantation des constructions définie à l'**article 6** :
 - alignement imposé ou implantation obligatoire (par rapport à une voie ouverte à la circulation, un cours d'eau ou un parc public, etc.) ;
 - alignement de fait.

Cf. schémas ci-après :

- soit de l'implantation choisie de la construction lorsqu'est appliquée une bande d'implantation des constructions définie à l'**article 6** : en l'occurrence à **5 mètres maximum** par rapport à l'alignement.



Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de voies, **la bande de constructibilité s'applique à partir de la voie dont l'emprise est la plus importante ou à défaut, par rapport à la voie bordant la façade principale de la construction**

La bande de constructibilité est ainsi déterminée :

- bande de constructibilité principale : Profondeur **jusqu'à 20 m** compté à partir de l'alignement de la voie et emprises publiques ;
- bande de constructibilité secondaire : Profondeur **au-delà des 20 m**.

Règles d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes (dont les garages et les préaux), ne peut excéder :

- **100%** de la surface du terrain dans la bande de constructibilité principale ;
- **25%** de la surface du terrain dans la bande de constructibilité secondaire.

b) Pour les autres terrains

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de la parcelle.

En secteur Ub :

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

En secteur Uc :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de la superficie de la parcelle.

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

ARTICLE U.10 : Hauteur des constructions

En secteur Ua :

a) Pour les terrains situés le long de la rue du Général Leclerc

Dans la bande de constructibilité principale

Le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 3 (R+1+C), y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols, avec une hauteur maximale au faîtage de 12 mètres.

Dans la bande constructibilité secondaire

Le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 1 (R), non compris le ou les sous-sols, avec une hauteur maximale au faîtage ou à l'attique de 4 mètres.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,60 mètre. Sur les voies et terrains en pente, cette hauteur pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser 2 mètres.

b) Pour les autres terrains

La hauteur maximale des constructions est donc portée à 3 niveaux (R+1+C), y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols, avec une hauteur maximale au faîtage de 12 mètres.

En secteur Ub :

-Le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 2 (R + 1 ou R + C), non compris les combles non aménageables ainsi que le (ou les) sous-sol(s) avec une hauteur maximale au faîtage de 10 mètres.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,60 mètre.

En secteur Uc :

Le nombre maximum de niveaux de constructions est fixé à 3 (R+1+C), y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols, avec une hauteur maximale au faîtage de 12 mètres. »

Dans tous les secteurs :

- Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sous l'emprise de la construction, de plus de 0,60 mètre. Sur les voies et terrains en pente, le rez-de-chaussée pourra être augmenté progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser 2 mètres,
- En présence de dénivelées artificielles, le niveau à prendre en compte sous l'emprise de la construction est celui du plan incliné théorique apprécié à partir des niveaux bord à bords des voies et du terrain en limites périphériques,
- Compte-tenu de la nature du sol dans des secteurs identifiés (affleurement des nappes), la réalisation de sous-sol y est expressément déconseillée,
- Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux constructions existantes dans leur volumétrie actuelle, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE U.11 : Aspect extérieur

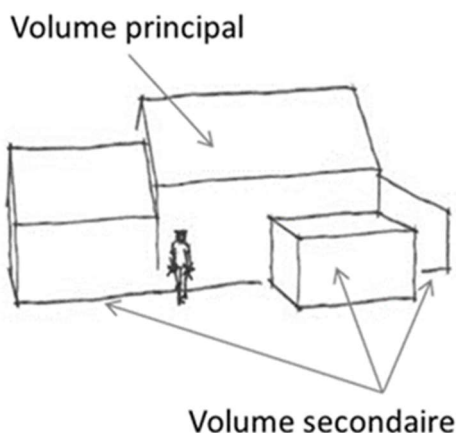
- Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains,
- Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite ainsi que tout pastiche d'architecture traditionnelle,
- En particulier, les prescriptions suivantes seront exigées pour les différentes constructions,
- Le souhait est de permettre une expression architecturale variée intégrant une démarche environnementale forte qui devra être définie et justifiée dans chaque projet. A défaut, les projets traditionnels devront respecter les éléments suivants.

Formes et volumes :

Le « volume principal » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, constitue celui qui est le plus important et qui, généralement, a le faite le plus haut.

Le « volume secondaire » caractérise toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

Le « volume annexe » est constitué de toute construction non attenante au volume principal ou secondaire mais implantée sur le même fond parcellaire et présentant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.



1) Volumes principaux

Pour les bâtiments d'habitation, les toitures à un seul versant sont interdites de même que les toitures

à quatre pans de faible pente (inférieure à 25°). Les toitures à deux pans symétriques auront une pente comprise entre 40° et 60°.

2) Volumes secondaires et annexes

Outre les dispositions énoncées ci-dessus pour les volumes principaux et qui s'appliquent également pour les volumes secondaires et les annexes, les toitures monopentes sont également autorisées.

3) Cas particuliers

Lors du prolongement d'une toiture existante, il pourra être exigé que celle-ci soit de même nature et de même pente que celle du bâtiment à laquelle elle est attenante. Des dispositions particulières peuvent être adoptées, dans le cas d'une extension, pour le raccordement à la toiture existante. D'autres organisations de toitures (toiture-terrasse ou toiture-réservoir) sont admises dans le cas de recherche d'expression architecturale contemporaine et/ou de démarche environnementale.

Matériaux :

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

a) Façades :

-Les murs de façades qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille naturelle ou reconstituée, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises, de tuiles, de clins P.V.C. bois, ou métal de teinte unie) devront recevoir un enduit teinté dans la masse ou une peinture. Les revêtements seront à majorité de couleur clair à l'exclusion du blanc pur. Sont interdits l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués, en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses ...) ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois

...

En secteur Ua, une peinture ou un élément coloré distinct de la tonalité générale peut être autorisé, s'il est motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

b) Couvertures :

Sauf cas d'expression architecturale et environnementale justifiée, les matériaux de couverture autorisés sont, selon l'environnement :

- La tuile plate naturelle ou vieillie,
- L'ardoise ou les matériaux d'aspect similaire.

Sont également admis:

- La tuile mécanique vieillie petit moule,
- Les matériaux métalliques s'ils sont dissimulés par des éléments d'architecture,
- Les bacs aciers à nervures rapprochées dans le cas de recherche d'expression architecturale contemporaine.

Sont interdits :

- L'ardoise modèle carré posée en diagonale,
- La plaque de fibrociment ondulée.

Bâtiments annexes sommaires :

Les constructions d'annexes réalisées par des moyens de fortune telles que clapiers, poulaillers, abris de fortune, sont interdites.

Abris de jardins :

Les abris de jardin standard du commerce d'une superficie inférieure ou égale à 12m² sont autorisés dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture, d'une pente minimum de 15°, revêtue soit des matériaux mentionnés ci-avant, soit de shingle. Au-delà de cette superficie ainsi que pour tout abri non standard du commerce, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies :

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, etc....) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses. Les éoliennes individuelles sont interdites. Les paraboles ne devront pas être visibles de l'espace public et être de préférence d'un ton gris soutenu. Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Les clôtures :

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Elles seront constituées :

- Soit de mur en pierre apparentes ou de clôtures pleines recouvertes d'un enduit ton pierre de Caen,
- Soit de grillage ou de tout dispositif à claire-voie doublée de haies vives. Les parties pleines sont autorisées si elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques.

Hauteur des clôtures sur voie et emprise publique

La hauteur des clôtures sera limitée à **1m50**.

Cette hauteur pourra toutefois être augmentée en cas de prolongement d'un mur en pierre existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ne respectant pas la hauteur visée plus haut et à la condition de ne pas entraîner de contraintes liées à la sécurité routière.

Hauteur des clôtures en limite séparative

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est fixée à **2 m**.

Cas particulier des clôtures édifiées le long de terrains en pente

Pour rappel, la hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du terrain naturel, c'est-à-dire du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou de remblaiement.

La hauteur maximale autorisée pourra néanmoins être augmentée progressivement, compte-tenu

de la pente du terrain, sans pouvoir dépasser 0,5 mètre.

La demande d'autorisation d'urbanisme relative à l'édification des clôtures sur des terrains en pente, devra être accompagnée d'un plan de clôture (en 2D) et d'une représentation matérialisant l'insertion paysagère de la clôture dans son environnement. Ces plans devront permettre d'évaluer l'impact du projet et de formuler le cas échéant des prescriptions, en cas de dépassement des hauteurs autorisées sur de grandes longueurs.

ARTICLE U.12 : Stationnement

En secteur Ua :

Pour les habitations, il doit être aménagé au moins deux places de stationnement par logement.

En secteurs Ub et Uc :

Pour les habitations, il doit être aménagé un minimum d'au moins deux places de stationnement par logement ; il pourra être imposé que ce minimum soit constitué de deux places non closes jouxtant la voie publique.

Sur toute la zone :

- Pour les entreprises artisanales et commerciales ainsi que pour les bureaux, il doit être aménagé une place de stationnement par 25 m² de surface fonctionnelle,
- Pour les hôtels, il doit être aménagé une place par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant,
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale,
- La règle applicable aux types d'occupation non prévus ci-dessus est celle valable pour les constructions auxquelles ils seraient le plus directement assimilables.

ARTICLE U.13 : Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence régionale,
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts,
- Des haies vives d'arbres d'essences locales seront plantées en limites des parcelles dont un ou plusieurs cotés servent de frontière à une zone N,
- Les clôtures constituées d'un grillage sur potelets métallique, d'une palissade, d'un treillis ou de lisses horizontales sur potelets en bois ou matériaux d'aspect similaire, en béton peint en blanc ou ton pierre, ou autres matériaux d'aspect similaire, seront doublées de haies vives à l'exclusion des thuyas.

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U.14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)

Cet article n'est pas réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE À VOCATION D'ACTIVITÉS

Zone Ue - Us

Caractère de la zone

La zone UE est destinée à l'accueil d'activités économiques (artisanales, industrielles, commerciales, ou de services) et d'équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la vocation est compatible avec les premières. Les prescriptions qui suivent s'appliquent dans la limite des dispositions propres à d'autres réglementations (installations classées pour la protection de l'environnement, incendie...).

Elle comprend un secteur **Ue** correspondant à un espace d'activités, des secteurs identifiés **Uea** à **Ued** et **Uef** correspondant au lotissement d'activités des Rives de l'Odon en cours d'aménagement.

Le **secteur Uea**, situé entre l'avenue du Parc et l'A84, ce secteur est destiné à tout type d'activité économique, dans une logique de mise en valeur de l'entrée de ville et de vitrine pour le territoire.

Le **secteur Ueb**, est placé en partie centrale du parc d'activités Les Rives de l'Odon. Il constitue le site d'accueil affecté aux programmes d'activités artisanales ou industrielles de moyenne et grande dimension. Bien que de deuxième rang, par rapport aux perceptions à partir de l'entrée et de l'extérieur du parc, les constructions devront participer à la «bonne tenue», exigée sur l'ensemble de la zone, par une architecture contemporaine et le souci de traiter les cours et parkings en cohérence avec la stratégie végétale définie dans l'environnement immédiat.

Le **secteur Uec**, principalement affecté aux programmes d'activités artisanales et commerciales, est situé au sud du parc d'activités Les Rives de l'Odon. Situé en façade de l'A84, le front bâti de ce secteur se doit d'être particulièrement exemplaire de la qualité recherchée pour l'ensemble. Les constructions seront d'expression contemporaine. Les bâtiments dont l'architecture, la couleur et l'expression publicitaire, constituent par eux-mêmes "l'enseigne", au cas où leur intégration ne serait assurée, ne pourront y trouver place que si une adaptation peut les mettre en cohérence avec le caractère général de la zone.

Le **secteur Ued** situé au Nord-Est du parc d'activités Les Rives de l'Odon, entre la voie structurante interne et l'A 84, en proximité immédiate et accessible de l'échangeur offre un environnement particulièrement propice à des implantations de type hôtelier, tertiaire, professions libérales, laboratoire etc.

Le **secteur Uef** concerne les terrains d'assiette des équipements et constructions d'intérêt public ou commun ainsi que des aménagements paysagers du parc d'activités Les Rives de l'Odon.

Le **secteur Us** est réservé à l'aérodrome et aux installations militaires ainsi qu'à toutes les activités qui y sont liées. Toute activité de substitution sera soumise à une adaptation préalable du document d'urbanisme.

ARTICLE Ue.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisés à l'article Ue2 sont interdits et en particulier :

- les constructions, lotissements ou groupes d'habitations, y compris ceux destinés au gardiennage ou à la surveillance des installations (même aménagés dans le volume du ou des bâtiments d'activités)
- excepté en secteur Uea, les installations classées, autres que celles liées à l'activité autorisée dans chaque secteur,
- les carrières, affouillements et exhaussements de sol,
- l'hébergement léger de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes conformément aux dispositions de l'article R111-43 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ue.2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sur toute la zone :

- les ouvrages d'infrastructure nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux,
- les ouvrages d'infrastructure indispensables aux technologies exercées dans la zone et son environnement,
- les affouillements et exhaussements liés aux projets autorisés et aux équipements publics,
- excepté en Uea, les logements de fonction sous réserve qu'ils soient directement liés au gardiennage ou au fonctionnement des installations construites et que leur architecture soit intégrée et en harmonie avec l'ensemble.

En secteur Ue :

Les constructions et installations à usage industriel, artisanal ou commercial.

En secteur Uea :

Sous réserve, si besoin est, que les façades des bâtiments (hors bâtiments de stockage et autres bâtiments non dédiés à la présence permanente des personnels) situés à moins de 65 mètres de l'axe de l'A84 disposent d'une isolation acoustique minimale de 40,0 dB(A) :

- Les activités industrielles, commerciales, artisanales, de logistique et de services,
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration sous réserve que leur fonctionnement soit compatible avec le voisinage,
- Les commerces non alimentaires et les constructions destinées à la restauration et à l'hôtellerie,
- les aménagements, constructions et installations à destination de bureaux, d'hébergement hôtelier et les CINASPIC.

En secteur Ueb :

- les activités industrielles ou commerciales, et services qui leur sont liés,
- les installations classées soumises à autorisation ou déclaration sous réserve qu'elles s'inscrivent dans les catégories citées plus haut et que leur fonctionnement soit compatible avec le voisinage,
- les activités artisanales et unités légères de production.

En secteur Uec :

- les activités commerciales,
- les activités artisanales,
- les installations communes de rencontre et restauration,

- les logements de fonction sous réserve qu'ils soient directement liés au gardiennage ou au fonctionnement des installations construites et que leur architecture soit intégrée et en harmonie avec l'ensemble,
- les ouvrages d'infrastructure indispensables au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux,
- les ouvrages d'infrastructure indispensables aux technologies exercées dans la zone et son environnement,
- les constructions et équipements d'intérêt public dont l'implantation n'est pas compatible avec l'habitat, tels que recyclage ou traitements de matériaux, déchetterie, etc.

En secteur Ued :

- les implantations de programmes hôteliers,
- les installations de rencontre et restauration,
- les établissements de formation,
- les établissements à caractère sanitaire,
- les activités tertiaires (bureaux et services), professions libérales,
- les unités légères de production et d'artisanat assimilables (électronique, laboratoires, etc.),
- les commerces non alimentaires sont autorisés sous réserve qu'ils n'occupent pas la totalité du secteur concerné.

En secteur Uef, la création de voies et cheminements nécessaires à la mise en relation et à la fonctionnalité des espaces voisins de ces secteurs justifiés par un projet d'ensemble.

En secteur Us, tous les types d'occupations et d'utilisation des sols liés à la présence de l'aérodrome et/ou à l'activité militaire.

ARTICLE Ue.3 : Accès et voirie

I - ACCÈS

En secteur Uea :

Tout accès direct à un terrain depuis une voie en secteur Uef est interdit. Les accès aux différents lots devront être aménagés de telle sorte que la manœuvre se fasse en marche avant et sans manœuvre sur la voie publique. Les accès réservés aux véhicules seront aménagés pour qu'en aucun cas un véhicule stationné ne déborde sur l'emprise publique des voies. A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes permettront de même manière la sortie en marche avant.

II - VOIRIE

Les voies privées, y compris à l'intérieur des unités foncières, devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'usage réel. Elles devront au minimum permettre l'accès du matériel de sécurité, de réputation et de lutte contre l'incendie, et assurer la visibilité lors des manœuvres d'entrée et sortie des parcelles.

ARTICLE Ue.4 : Desserte par les réseaux

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée aux réseaux publics de distribution et évacuation.

Les réseaux et branchements de toute nature, seront obligatoirement enterrés, sauf les eaux pluviales qui seront réalisées en respectant le principe général de leur traitement sur le parc d'activités tel que mentionné dans les cahiers des charges et en ce qui concerne le Parc d'activité des Rives de l'Odon

selon les prescriptions du dossier Loi sur l'Eau et de l'arrêté préfectoral.

L'évacuation des eaux résiduelles artisanales et commerciales ainsi que les eaux de ruissellement des aires de stationnement sont soumises à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE Ue.5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE Ue.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les alignements et marges de recul de principe éventuellement indiqués aux documents graphiques doivent être respectés.

En secteur Uea, les constructions doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 10 m de la limite d'emprise des voies existantes ou à créer,
- avec un recul minimum de 10 m de la limite d'emprise du secteur Uef,
- avec un recul minimum de 30 m depuis l'axe de la RD147a,
- avec un recul minimum de 50 m depuis l'axe de l'A84,
- avec un recul minimum de 35 m depuis l'axe de la bretelle de sortie de l'A84.

Les reculs indiqués ci-dessus pourront être réduits pour des constructions et des équipements de faible emprise, tels que les postes de contrôle, les barrières automatiques, etc.

En secteur Ueb, le retrait est de 10 m.

En secteur Uec, le retrait est de :

- 10 mètres de la limite d'emprise du secteur Uef,
- 30 mètres du RD 147a,
- 50 mètres du RD 675,
- 5 mètres de la limite d'emprise de toutes autres voies.

En secteur Ued, le retrait est de :

- 10 mètres de la limite d'emprise du secteur Uef,
- 30 mètres du RD 147a,
- 10 mètres de la limite d'emprise de toutes autres voies.

Cette distance pourra être réduite pour des constructions et des équipements de volume réduit tels que postes de contrôle, barrières automatiques, équipements publics, etc.

Sur toutes voies, d'autres implantations peuvent être autorisées voire imposées afin :

- de ménager des vues indispensables à la sécurité,
- de permettre un accès satisfaisant aux constructions et une desserte adaptée aux parkings internes.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE Ue.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

En secteurs Ue, Ueb, Uec et Ued, toute construction doit être en retrait de 5 m minimum de la limite de terrain autre que jouxtant une voie ou emprise publique.

En **secteur Uea**, toute construction doit être en retrait de 3 m minimum de la limite de terrain autre que jouxtant une voie ou emprise publique.

Cette disposition s'applique à toute division interne relative à un projet d'ensemble. Si plusieurs propriétaires établissent une servitude de cour commune par acte authentique, les dispositions de l'article Ue8 se substituent à cette disposition. Cette disposition n'autorise en rien de déroger à la réglementation des installations classées et à la sécurité, notamment l'incendie, à laquelle il doit être satisfait en tout état de cause.

Les dispositions du présent article ne sont applicables :

- ni aux équipements publics d'infrastructure,
- ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,
- ni à l'extension mesurée d'une construction existante dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie.

ARTICLE Ue.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf pour le cas de locaux d'habitation ou bureaux d'occupation permanente pour lesquels les baies principales devront être libres de tout masque sous un angle de 45°, aucune disposition particulière n'est requise.

ARTICLE Ue.9 : Emprise au sol des constructions

En **secteurs Ue et Uec**, l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 50% de la parcelle.

En **secteur Uea**, l'emprise au sol des constructions devra être au minimum de 20% de la surface de la parcelle.

En **secteur Ueb**, l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 60% de la parcelle.

En **secteur Ued**, l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 30% de la parcelle.

En **secteur Uef**, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Ue.10 : Hauteur des constructions

La hauteur est la distance la plus grande mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le niveau naturel du terrain avant travaux. Dans les terrains en pente une tolérance pour soubassement ne pourra excéder 2 mètres.

En **secteur Uea**, le long de l'A84, de la bretelle de sortie et de la RD 147a, la hauteur minimale des constructions est fixée à 9 m avec un maximum de 15 m à l'acrotère (au regard des activités attendues, d'une part, et de l'effet vitrine souhaité, d'autre part).

Sur le reste du secteur Uea la hauteur maximale des constructions est de 15 m.

En **secteur Ueb**, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 mètres.

En **secteur Uec**, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres.

En **secteur Ued**, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 mètres (Cette disposition ne s'applique pas à un projet d'ensemble présentant un épannelage complet des façades structuré et homogène).

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

L'ambition de la zone est de refléter dans son expression architecturale, l'ambition de modernité et dynamisme économique qui anime ses acteurs.

Aspect extérieur :

L'architecture devra être de style contemporain voire novateur. Sont exclues toutes connotations faisant référence à une architecture d'expression traditionnelle ou régionaliste. Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et arrière et toute surenchère publicitaire. Les bâtiments dont l'architecture, la couleur et l'expression publicitaire, constituent par eux-mêmes "l'enseigne", au cas où leur intégration ne serait assurée, ne pourront y trouver place que si une adaptation peut les mettre en cohérence avec le caractère général de la zone. Les matériaux de façade tels que métal et verre seront privilégiés. Les volumes seront purs et de modules harmoniques. Une note de présentation exposera les choix opérés et leur justification en regard des principes exposés ci-dessus et de l'adéquation de la proposition à l'environnement créé sur la zone.

Toitures :

Il n'est ni imposé ni exclu de type de couverture hormis les principes ci-dessous :

Toute couverture visible doit être considérée comme "la cinquième façade" :

- le parti de toiture proposé doit être justifié en regard de la volumétrie globale de la construction,
- les matériaux employés seront de qualité homogène avec les façades,
- aucune prise ou évacuation en toiture ne pourront avoir de disposition aléatoire, elles seront : soit sous grilles en façade ou pignon ; soit établies en forme architecturale opportune et intégrée en superstructure de la construction.
- les formes adoptées (pentes, courbes, etc.) devront être traitées avec soins dans l'esprit des alinéas ci-dessus, notamment au niveau des égouts de long pan ou d'éventuelles croupes, avec par exemple chenaux, larges débords etc., ou toute autre disposition à condition qu'elle soit justifiée par une démarche architecturale d'ensemble.

Tout ouvrage technique sera intégré ou en harmonie dans les volumes de construction : les éléments techniques tels que climatiseur, ventouse de chauffage, dispositif de ventilation, etc. seront dissimulés pour ne pas être visible depuis l'espace public. Les toitures terrasses végétalisées seront privilégiées.

Couleurs :

Les tonalités générales se situeront principalement dans la gamme des blancs, gris métal, gris vert éventuellement noir graphite. Accessoirement des couleurs d'expression architecturales pourront être utilisées à l'intérieur d'une gamme proposée en harmonie avec l'environnement.

Enseignes publicitaires :

Les panneaux publicitaires, hors des signalisations préconisées par l'aménageur sont interdits sur l'ensemble du secteur. Seules les enseignes sont autorisées sous réserve :

- qu'elles soient contenues à l'intérieur du volume de la construction et intégrées aux formes architecturales,
- qu'elles ne comportent que les inscriptions relatives à la raison sociale ou l'objet social de l'activité.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies :

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, etc....) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses. Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public et être de préférence d'un ton gris soutenu. Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Clôtures :

Clôtures sur limites séparatives

La hauteur des clôtures en limite séparative est limitée à 2,5 m de hauteur. Elles seront constituées de profils métalliques et doublées de plantations arbustives d'essence locale.

Clôtures sur voie

Elles auront une hauteur maximale de 2m. Elles seront composées d'un grillage rigide sur potelets de couleur sombre (gris anthracite ou noir), accompagné de part et d'autre d'une haie végétale taillée. Le portail sera dans une facture proche de celle de la clôture l'entourant. Elles masqueront depuis les voies, les aires de stationnement de véhicules utilitaires, les dépôts de matériel ou matériaux ou les cours de service. Elles seront exemptes de toute publicité ou raison sociale. Elles serviront de support pour l'intégration des coffrets des concessionnaires, des BAL et bacs de déchets dans un projet d'ensemble cohérent.

Clôture sur limites séparatives

Elles auront une hauteur maximale de 2m. Elles seront composées d'un grillage rigide sur potelets de couleur sombre (noir ou gris anthracite) et d'une haie végétale haie basse taillée.

ARTICLE Ue.12 : Stationnement des véhicules

Tout stationnement sur le domaine public est interdit, sur l'ensemble du secteur, en dehors des aires aménagées. Chaque opération doit assurer dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manœuvre, chargement et déchargement de tous véhicules concernés par son activité quelle qu'en soit leur nature (visiteurs, personnel, véhicules opérationnels, etc.).

Pour les catégories suivantes il est exigé au minimum :

Activités Artisanales :

- Personnel : Une place pour trois emplois,
- Visiteurs : Un minimum de 5 places,
- Véhicules utilitaires : 2 places minimum.

Activités commerciales d'une surface de plancher supérieure à 5000m² :

1 place de stationnement par 35m² de surface de plancher.

Bureaux et Services :

En-dessous de 200m² de surface de plancher : 1 place de stationnement par fraction de 40 m², avec un minimum de deux places par unité de moins de 40m² de surface de plancher,

Au-dessus de 200m² de surface de plancher : 1 place de stationnement pour 25 m² au-delà de 200 m² de surface de plancher, plus 5 places.

Logement, lorsqu'il est associé à une activité :

2 places minimum par logement.

Hôtels :

- 1 place par chambre,
- 1 place d'autocar pour les établissements de moins de 50 lits,
- 2 places d'autocars au delà.

Établissements de formation, conférences, ou réunions :

- 1 place pour 4 personnes,
- 1 place d'autocar par tranche de 200m² de salle de réunion.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle applicable aux établissements auxquels les constructions sont le plus directement assimilables.

Les parkings, seront réalisés en une ou plusieurs unités de stationnement, chaque unité ne pourra contenir plus de 40 places. Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre d'un projet d'ensemble dès lors qu'un schéma de distribution cohérent est proposé. Dans tous les cas, les parkings seront plantés d'arbres tiges à grand développement à raison d'au moins un arbre pour six places.

ARTICLE Ue.13 : Espaces libres et plantation

Les espaces extérieurs seront aménagés en cherchant à limiter l'imperméabilisation des sols. Le recours à des revêtements non imperméables est recommandé pour le traitement des aires de stationnement.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essence locale masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions, véhicules utilitaires et automobiles, et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.

Obligation de planter :

Le quota d'arbres le plus important sera pris en compte :

- 10% de l'unité foncière sera traité en espace vert et planté d'arbres à raison de 1 arbre de haute tige par tranche de 400m² d'unité foncière. Cette superficie est portée à 15% pour toute parcelle jouxtant l'A84. Dans le cadre d'un projet d'ensemble prévoyant l'aménagement et la mise en valeur de la partie d'espace Uef situé entre l'A84,
- les aires de stationnements des véhicules légers (pour le personnel ou la clientèle) seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement, de préférence plantés aléatoirement.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Zone AU

Sont classées en zone à urbaniser AU des zones naturelles non équipées destinées, compte tenu de leur situation, à l'extension maîtrisée de la commune. Elles pourront recevoir, outre l'habitat, toutes activités ou équipements liés et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante: artisans, commerces, services, équipements collectifs, etc.

Elles font l'objet d'une étude préalable à leur urbanisation, afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti; elles doivent respecter les principes d'aménagement figurant dans les orientations particulières.

ARTICLE AU.1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles définies à l'article AU2 sont interdites tant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation fixées par ce même article ne sont pas remplies.

Resteront interdites à l'issue de l'ouverture à l'urbanisation :

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation résidentielle dominante de la zone, soit en particulier :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les entrepôts, ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ou non.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- Tout hébergement léger de loisirs ou implantation de mobil home.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

1-Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'urbanisation de cette zone pourra être réalisée sous réserve :

- a) Que les études d'aménagement du secteur concerné soient actées par la commune et qu'une modification du PLU ou une procédure de même nature ouvre à l'urbanisation le secteur d'aménagement visé,
- b) Que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone, contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics et réalise les aménagements prévus par le règlement graphique et intègre les Orientations Particulières d'Aménagement,
- c) Que l'aménagement projeté concerne une superficie au moins égale à 1 ha (sauf s'il existe une étude préalable d'aménagement fixant d'autres principes) et respecte le phasage qui sera imposé par la collectivité; cette clause ne s'applique pas aux opérations terminales de la zone ou à l'implantation d'équipements ou services à vocation collective dès lors que sont réalisés les aménagements prévus par le règlement graphique,
- d) Que soient respectés les principes de délai, de typologie de logement et d'organisation urbaine prévus, lorsqu'elles existent, dans les Orientations Particulières d'Aménagement et/ou dans l'étude préalable qui précise les conditions d'aménagement de l'ensemble de la zone notamment sous l'angle du traitement paysager, de l'organisation de la trame viaire et de la répartition spatiale des

logements par nature d'occupation et partypologie,

e) Que chaque projet (ou que l'ensemble de la zone, si les conditions de répartition des typologies de logements sont prévues préalablement au démarrage du 1er projet) intègre les dispositions prévues au programme local de l'habitat (PLH),

f) Que l'urbanisation projetée ne compromette pas l'aménagement d'ensemble futur de la zone (ou du secteur) et qu'elle ne soit pas de nature à rendre l'aménagement plus onéreux.

2- Occupations et utilisations du sol autorisées avant l'ouverture à l'urbanisation :

Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux pluviales ou à la mise en valeur du milieu naturel.

ARTICLE AU.3 : Accès et voirie

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.

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporteront la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité.

Pour des questions de sécurité :

-Le jumelage de l'accès de deux (ou plusieurs) parcelles mitoyennes pourra être imposé.

-Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies (existante ou à créer), l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.

II - VOIRIE :

Les constructions et les 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.

Elles respecteront les principes d'aménagement précisés dans les orientations particulières d'aménagement.

La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

-Elles seront aménagées, en plus de la chaussée et d'éventuelles places de stationnement, de trottoirs ou de cheminements piétonniers contigus ou non à la chaussée.

-La réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus.

-Leur prolongement en espace non privatif vers les opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera imposé.

ARTICLE AU.4 : Desserte par les réseaux

I -EAU POTABLE :

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

II -ASSAINISSEMENT :

a. Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement.

b. Eaux Pluviales :

Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

ARTICLE AU.5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AU.6 : Implantations des constructions par rapport aux voies

Les nouvelles constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies existantes et des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5m.

L'organisation de l'implantation des constructions par rapport aux voies nouvelles créées est libre si aucune précision n'est fournie dans les Orientations Particulières d'Aménagement ou par l'étude préalable approuvée par le conseil municipal.

En l'absence de précisions, le projet établi devra s'intégrer dans la logique d'aménagement général du secteur.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Sur toutes les limites créées dans le cadre des projets :

-Les implantations joignant les limites séparatives peuvent être autorisées ; elles sont recommandées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement légal ou de l'alignement de fait,

-Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle doit être implantée avec un recul d'au moins 3 mètres,

-Si le projet le justifie, des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux limites séparatives créées à l'occasion de lotissements ou groupes d'habitations.

Sur toutes les limites périphériques des projets :

- La construction doit être implantée avec un recul d'au moins 3 mètres,
- Sont toutefois autorisées sur les limites séparatives :

-Les constructions présentant une verticale droite en limite séparative d'une hauteur de 4 mètres et une oblique maximale de 60° à laquelle peuvent échapper les pignons implantés en limite séparative. Lorsque le mur implanté en limite séparative est un mur pignon, la hauteur, sur une largeur minimale de 3 mètres depuis la limite, est limitée à 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'égout.

-En cas d'adossement à un bâtiment voisin existant si, dans la distance telle que déterminé ci-dessus, le bâtiment nouveau ne dépasse pas le gabarit du bâtiment voisin existant et sous réserve du respect des jours existants.

Les dispositions du présent article ne sont applicables :

- Ni aux équipements publics d'infrastructure,
- Ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie.

L'implantation des abris de jardin est autorisée sur toute la partie de la parcelle située à l'arrière de l'alignement de la façade ou du pignon sur rue(s) du bâtiment principal.

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU.9 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

Dans le cadre des Orientations Particulières d'Aménagement, ou de l'étude préalable approuvée par le conseil municipal, il pourra être préconisé des dispositions particulières en matière d'emprise au sol.

ARTICLE AU.10 : Hauteur des constructions

Sauf justification particulière dans le cadre des Orientations Particulières d'Aménagement ou de l'étude préalable approuvée par le conseil municipal, qui pourront préconiser des dispositions particulières, le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 3 non compris le ou les sous-sols, avec une hauteur maximale au faîtage de 10 mètres.

-Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,60 mètre. Sur les voies et terrains en pente, cette hauteur pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser 2 mètres,

-Compte-tenu de la nature du sol dans des secteurs identifiés (affleurement des nappes), la réalisation de sous-sol y est expressément déconseillée.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux constructions existantes dans leur volumétrie actuelle, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au

fonctionnement des services d'intérêt général.

Article AU.11 : Aspect extérieur

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

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite ainsi que tout pastiche d'architecture traditionnelle.

Le souhait est de permettre une expression architecturale variée intégrant une démarche environnementale forte qui devra être définie et justifiée dans chaque projet. A défaut, les projets traditionnels devront respecter les éléments suivants.

Formes et volumes :

-Pour les bâtiments d'habitation, les toitures à un seul versant sont interdites de même que les toitures à quatre pans de faible pente (inférieure à 40°). Les toitures à deux pans symétriques auront une pente comprise entre 40° et 60°. Ces dispositions ne concernent pas les vérandas,

-D'autres organisations de toitures (toiture-terrasse ou toiture-réservoir) sont admises dans le cas de recherche d'expression architecturale contemporaine et/ou de démarche environnementale.

Matériaux :

a) Façades :

Les murs de façades qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille naturelle ou reconstituée, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises, de tuiles, de clins P.C.V. bois, ou métal de teinte unie) devront recevoir un enduit teinté dans la masse ou une peinture de tonalité claire à l'exclusion du blanc pur. Sont interdits l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués, en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses ...) ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois.

b) Couvertures :

Sauf cas d'expression architecturale et environnementale justifiée, les matériaux de couverture autorisés sont, selon l'environnement :

-La tuile plate naturelle ou vieillie,
-L'ardoise ou les matériaux d'aspect similaire.

Sont également admis:

-La tuile mécanique vieillie petit moule,
-Les matériaux métalliques s'ils sont dissimulés par des éléments d'architecture,
-Les bacs aciers à nervures rapprochées dans le cas de recherche d'expression architecturale contemporaine.

Bâtiments annexes sommaires :

Les constructions d'annexes réalisées par des moyens de fortune telles que clapiers, poulaillers, abris de fortune, sont interdites.

Abris de jardins :

Les abris de jardin standard du commerce d'une superficie inférieure ou égale à 12m² sont autorisés dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture, d'une pente minimum de 15°,

revêtue soit des matériaux mentionnés ci-avant, soit de shingle.

Au-delà de cette superficie ainsi que pour tout abri non standard du commerce, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies :

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, etc....) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses. Les éoliennes individuelles sont interdites.

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public et être de préférence d'un ton gris soutenu. Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Clôtures sur rues et voies :

Les clôtures constituent un élément essentiel des futurs projets ; leur typologie, leur nature et couleur devront être définie en même temps que les projets de construction obligatoirement en harmonie avec les projets environnants.

ARTICLE AU.12 : Stationnement

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

Il doit être aménagé au moins deux places de stationnement par logement ; il pourra être imposé un minimum de 2 places extérieures non closes jouxtant la voie publique par logement.

ARTICLE AU.13 : Espaces libres et plantations

L'aménagement des espaces libres ainsi que la réalisation des plantations devront être conformes à un schéma d'organisation paysagère qui définira les principes de traitements des espaces publics et privés qui figureront soit dans les Orientations Particulières d'Aménagement soit dans l'étude préalable approuvée par le conseil municipal.

Ce schéma pourra préciser les pourcentages d'espaces verts communs à respecter.

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE AU.14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)

Cet article n'est pas réglementé.

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Zone 1AUz

ARTICLE 1AUz.1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites :

-Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation résidentielle de la zone.

ARTICLE 1AUz.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Néant.

ARTICLE 1AUz.3 : Accès et voiries

I - ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, un espace public ou une voie privée.

II - VOIRIE

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE 1AUz.4 : Desserte par les réseaux

I -EAU POTABLE:

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

II -ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées:

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement.

b) Eaux pluviales :

Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de

façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses d'écoulement à l'aval.

c) Autres réseaux :

a- Électricité :

Le branchement au réseau électrique basse-tension sera réalisé en souterrain entre le coffret et le tableau.

b- Téléphone :

Le branchement au réseau téléphone sera réalisé en souterrain entre le coffret et la construction.

c- Fibre optique :

Le branchement au réseau « fibre optique » sera réalisé en souterrain entre le coffret et la construction.

ARTICLE 1AUz.5 : Superficie minimum des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUz.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions devront être implantées à 1 mètre minimum, par rapport aux voies et/ou espaces publics.

Cet article ne s'applique pas aux extensions en alignement de façade des constructions existantes, ainsi qu'à leurs reconstructions à l'identique.

ARTICLE 1AUz.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Sur toutes les limites séparatives :

-Pour les bâtiments comptant jusqu'à deux niveaux (R+1 à R+1+comble ou attique) :

-Sur une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement légal ou de l'alignement de fait (zone de constructibilité principale) les implantations joignant les limites séparatives sont autorisées. Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle doit être implantée avec un recul minimum de 1 mètre. (Voir croquis en annexe)

-Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement légal ou de l'alignement de fait (zone de constructibilité secondaire) la construction joignant les limites séparatives est autorisée ; elle devra s'inscrire dans un gabarit constitué par un plan vertical de 4m de hauteur en limite séparative prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur de la parcelle. Lorsque la construction implantée en limite séparative est un pignon, la hauteur, sur une largeur minimale de 3m depuis la limite, est limitée à 6 mètres au faîtage et à 4 mètres à l'égout. (Voir croquis en annexe)

-Pour les bâtiments de plus de deux niveaux (R+2 à R+2+attique ou comble) :

-Pour les constructions principales, les constructions devront être implantées à 5 mètres minimum de la limite séparative ; les constructions annexes pourront être implantées en limite séparative avec une hauteur maximum de 3 mètres.

-En limite arrière des parcelles (limites opposées à la façade sur rue), un retrait minimum de 5 mètres

devra être respecté, en particulier en limite des espaces verts paysagers.

En cas d'impossibilité due à la configuration de certaines parcelles, ces règles pourront être adaptées.

ARTICLE 1AUz.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUz.9 : Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUz.10 : Hauteur des constructions

Le nombre maximum de niveau est fixé à : 4 (R+2+attique ou comble).

La hauteur maximale des constructions à leur niveau le plus élevé (faîtage ou attique) est fixée à 15 mètres. A compter de 3 niveaux (R+2), le dernier niveau devra être :

- Un « attique » en recul de 3 mètres maximum par rapport aux façades,
- Un pignon,
- Des combles.

Ces niveaux ne concernent pas les sous-sols enterrés ou semi-enterrés.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUz.11 : Aspect extérieur des constructions

Préambule :

Pour les constructions, quel que soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- À l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- À la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures
- À sa relation à l'environnement : continuité ou rupture urbaine et/ou paysagère qui devront être justifiées lors de la présentation du projet.

A - Les constructions nouvelles d'expression traditionnelle

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle de la plaine de Caen devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

1. L'implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. Le niveau des rez-de-chaussée de plein pied ne devra pas dépasser 0.30m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

2. Les volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

On évitera les trop nombreux décrochements de murs, de même que les pans de murs biais.

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux.

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente comprise entre 45° et 60°.

3. Les matériaux - aspect :

Toutes les façades des constructions principales ainsi que celles des annexes éventuelles seront traitées avec le même soin et réalisées avec les mêmes matériaux ou en harmonie avec eux.

Le toit des constructions principales doit être traité de manière à intégrer la qualité architecturale du bâtiment.

Les capteurs solaires sont autorisés dans la mesure où ils sont intégrés à la couverture.

Les souches de cheminées seront maçonnées en prolongement et axées sur les murs-pignons. Elles seront bardées dans le même matériau de toiture lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

Les débords de toiture ne devront pas rendre nécessaire la création d'un triangle raccordant l'égout de toit au mur de façade.

Le traitement des détails devra être simple et justifié.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits trop clairs ou trop vifs seront évités.

Les constructions traditionnelles faisant référence à une architecture d'une autre région que l'architecture de la plaine de Caen sont interdites.

B - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION MODERNE

Les constructions nouvelles, les extensions de bâtiments existants se référant à l'architecture moderne sont autorisées. Ces bâtiments devront attacher le même soin à leur insertion dans l'environnement naturel et bâti que ceux qui se réfèrent à une architecture traditionnelle, en utilisant avec pertinence la richesse du vocabulaire formel et expressif qui la caractérise. Les toits plats ou d'autres formes participant à la qualité architecturale du bâtiment sont autorisés.

Ces constructions devront respecter les règles générales du préambule.

C - LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc... devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel existant.

Sauf voisinage immédiat de construction d'expression moderne, ces constructions devront s'inspirer de l'architecture d'expression traditionnelle locale, notamment par :

- L'absence de toiture asymétrique de matériaux identiques ou différents,
- Les toits à deux pans égaux et symétriques sont fortement conseillés, dans des matériaux en harmonie avec la construction principale,
- Les murs seront enduits ou construits en bardage d'aspect bois.

D - LES ABRIS DE JARDIN

Leur implantation sera de préférence en continuité de la construction principale ; s'ils n'y sont pas accolés, ils devront respecter les zones de constructibilité.

- Leur surface sera inférieure à 20m²,
- Les abris de jardin préfabriqués du commerce avec toiture en pente dans le sens de la plus grande longueur ou toitures plates seront tolérés dans la mesure où ils seront lasurés de teinte foncée (ébène ou chêne foncé),
- Les abris de jardin en matériaux identiques à la construction principale, ainsi que les abris d'architecture « moderne » sont autorisés.

E - ÉQUIPEMENTS RELATIFS AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES

Les antennes et antennes paraboliques devront être positionnées et traitées de façon à être le moins visible possible ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments.

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (capteurs solaires, récupérateurs d'eau pluviale, etc...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les éoliennes individuelles à pales verticales sont interdites ; celles à axe vertical pourront être autorisées si leur échelle et leur intégration à l'architecture et au paysage est démontrée.

Les citernes de toute nature (eaux pluviales, gaz, fuel, etc...) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère.

F - CLOTURES SUR RUES, VOIES ET LIMITES

Les clôtures constituent un élément essentiel des futurs projets ; leur typologie ; leur nature et couleur devront être définies en même temps que les projets de construction obligatoirement en harmonie avec les projets environnants.

Les clôtures sur rue sont facultatives.

Compte tenu de l'environnement naturel affirmé du paysage, les clôtures seront végétales ; elles seront composées de « ganivelle » sur potelets bois (0.12+0.12), ou d'un grillage à mailles carrées (type « grillage à moutons ») sur potelets bois, d'une hauteur de 1.20 mètres, insérée ou doublée de haies vives et variées.

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc...

Dans la mesure du possible, les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés. Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région.

Sont interdites les clôtures en plaques de béton, en briques d'agglomérés de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture, les matériaux de fortune.

Les haies constituées d'alignements continus de même espèce (cyprès, thuyas, lauriers, palme, etc...) sont interdites.

ARTICLE 1AUz.12 : Stationnement

A - Il doit être prévu au moins :

Pour les constructions à usage d'habitation, une place par logement de moins de 80m² de surface de plancher et deux places pour les logements d'une surface de plus de 80m² de surface de plancher autres que les logements financés par un prêt aidé par l'État.

- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, une place de parking par logement,

- Pour les bureaux, une place pour 40m² de plancher affecté à cet usage,

- Pour les commerces, une place pour 25m² de surface de vente,

- Pour l'hébergement hôtelier et la restauration, une place par chambre et 10m² de salle de restaurant,

- Pour les établissements hospitaliers, foyers logements et maisons d'accueil pour personnes âgées une place pour 5 lits,

- Pour toutes les autres catégories, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins exprimés par l'activité en tenant compte du personnel et des visiteurs accueillis avec un minimum d'une place pour 30m² de surface de plancher.

Les aires de livraison et de retournement seront prévues sur les parcelles privées.

B - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L-123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUz.13 : Espaces libres et plantations

Le pourcentage d'espaces verts à respecter est de 35% des terrains libres hors emprise des constructions. Les surfaces traitées avec des matériaux de finition favorisant l'infiltration des eaux pluviales seront comptabilisées dans le pourcentage à respecter.

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

Sur l'emprise des haies à protéger au titre de la Loi Paysage, les voiries et constructions sont admises, sous réserve de compensation par la création de haies de nature et d'emprise équivalentes à celles ainsi supprimées.

ARTICLE 1AUz.14 : Coefficient d'occupation des sols

Cet article n'est pas réglementé.

TITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone A

Caractère de la zone

Sont classées en zone agricole les parties de territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

Elle comprend des sous-secteurs Aa destinés à accueillir des transferts de sièges d'exploitation sous réserve d'une intégration paysagère particulièrement étudiée.

ARTICLE A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisés à l'article A2 sont interdites et en particulier :

- Les constructions, lotissements ou groupes d'habitations,
- Les installations classées, autres que celles liées à l'activité agricole,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol,
- L'hébergement léger de loisirs,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes.

ARTICLE A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sur l'ensemble de la zone :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, peuvent être autorisés :

- L'aménagement et l'extension des constructions et des établissements existants et la construction des annexes,
- L'aménagement et l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, à condition que cela ne soit pas de nature à augmenter les nuisances,
- La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre,
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ou à l'activité agricole,
- Les installations et équipements publics d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation.

Les aménagements de type merlon visant à créer une isolation phonique sous réserve qu'ils soient intégrés dans un traitement paysager d'ensemble.

En secteur Aa :

Les constructions et bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole, (y compris celles à usage d'habitation, à condition qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants ou à créer).

Le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique dès lors que les contraintes liées à la présence de l'activité agricole ont disparu et que ce changement de destination s'intègre dans un projet d'organisation d'ensemble du corps de bâtiments et de leurs abords.

Dans les secteurs situés au nord de l'autoroute A84, toute construction à usage d'habitation, autre que celle rendue strictement nécessaire par une présence permanente, est interdite et toute implantation d'une construction d'autre nature ne pourra être autorisée que si le volet paysager intègre des mesures de réduction de l'impact visuel à partir des voies publiques. Cette étude précisera notamment les mesures compensatoires envisagées pour réduire les effets à partir de l'autoroute A84

ARTICLE A.3 : Accès et voirie

I – ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil ; en aucun cas, l'accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

II - VOIRIE

Les constructions et les 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 accès et voiries créés devront satisfaire aux conditions énumérées à l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme,

-Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil ; en aucun cas, l'accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

En secteur Aa, en cas de changement de destination des bâtiments, l'aménagement des accès sera limité et ne devra pas porter atteinte à l'architecture des façades sur rue.

ARTICLE A.4 : Desserte par les réseaux

I -EAU POTABLE:

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités le nécessitant, doit être branchée à une canalisation d'eau potable publique.

Ce réseau n'est réputé exister que si le raccordement ne compromet pas l'alimentation des installations existantes situées en aval.

Cette alimentation pourra toutefois se faire par captages, forages ou puits particuliers pour des activités et usages non destinés à l'alimentation humaine, sous réserve de conformité avec la

réglementation en vigueur. Il appartiendra aux pétitionnaires de s'assurer de leur faisabilité technique préalablement aux dépôts des demandes d'autorisation d'utilisation des sols.

II -ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

En application du schéma directeur d'assainissement :

-Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

-Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. Il appartiendra aux pétitionnaires de s'assurer de leur faisabilité technique préalablement aux dépôts des demandes d'autorisations d'utilisation des sols.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe et que cela est autorisé.

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 des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur- déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le milieu ou le réseau.

En outre, le constructeur réalisera sur sa parcelle et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

ARTICLE A.5 : Superficie minimale des terrains

En cas de changement de destination d'un bâtiment agricole tel que prévu à l'article A.2 ou lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000 m² par logement créés pour en permettre la réalisation.

ARTICLE A.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Le recul minimum suivant est exigé par rapport à l'axe des voies, mentionnées ci-dessous.

-Autoroutes A84	:	100 mètres
-Routes Départementales	:	25 mètres
-Autres voies	:	15 mètres

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension d'un bâtiment existant pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement

des services d'intérêt général.

ARTICLE A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'habitation seront obligatoirement en retrait par rapport aux limites séparatives de la parcelle. Ce retrait sera au moins égal à la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Les autres constructions ou types d'occupation du sol autorisés sont implantés à une distance de celle-ci au moins égale à 10m.

L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée si cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les dispositions du présent article ne sont applicables :

- Ni aux équipements publics d'infrastructure,
- Ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie.

ARTICLE A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A.9 : Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A.10 : Hauteur des constructions

Pour les constructions qui ne sont pas à usage d'habitations, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 2, y compris les combles aménageables ou non mais non compris le ou les sous-sols,
- Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,60 mètre.

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

ARTICLE A.11 : Aspect extérieur

Esthétique générale :

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Est interdit, tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Matériaux :

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

Les constructions à usage agricole seront revêtues de bardage de bois ou de tôles métalliques de type bac acier, non-brillantes de couleur sombre, elles pourront comprendre des soubassements en parpaings de béton non-enduit.

Pour les constructions qui ne sont pas à usage agricole les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. Les enduits ou peintures doivent être de tonalité claire, s'harmonisant avec le ton de la pierre. Toute peinture, ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

Couvertures :

Pour les constructions à usage agricole, les couvertures seront de couleur foncé (tel que gris ou couleur bleu ardoise).

Pour les autres constructions, les matériaux de couverture autorisés sont, selon l'environnement :

- La tuile plate naturelle ou vieillie,
- L'ardoise ou les matériaux d'aspect similaire.

Sont également admis:

- La tuile mécanique vieillie petit moule,
- Les matériaux métalliques s'ils sont dissimulés par des éléments d'architecture,
- Les bacs aciers à nervures rapprochées dans le cas de recherche d'expression architecturale contemporaine.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à ces dispositions.

Bâtiment annexes sommaires :

Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, etc.... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

- Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels,
- Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite,
- Tout pastiche d'architecture traditionnelle est interdit.

Clôtures :

Elles seront constituées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres en limite séparative et 1,20 m sur rue. Les éléments de maçonnerie devront être traités de la même façon que les façades des bâtiments. Les haies seront constituées d'essences locales.

ARTICLE A.12 : Stationnement

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

ARTICLE A.13 : Plantations

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'autorisation de travaux, le permis de construire seront subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou/et à la création d'espaces verts ou de haies bocagères correspondant à l'importance de l'opération à réaliser.

La végétation existante doit être respectée et celle créée devra s'inspirer de la végétation locale.

ARTICLE A.14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)

Cet article n'est pas réglementé.

TITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone N

Caractère de la zone

Sont classées en Zone Naturelle et Forestière les parties du territoire, équipées ou non où :

- L'intérêt des milieux naturels,
- La qualité des sites ou des paysages qui les composent,
- Les risques naturels justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation.

Elle comprend :

- Des **secteurs N** qui sont protégés de toute nouvelle implantation à l'exception de l'accompagnement des constructions existantes ainsi que des constructions et installations nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif,
- Des **secteurs NI** où peuvent être accueillis des aménagements, équipements ou constructions liés à des projets d'intérêt public à caractère sportif, touristique, pédagogique, scientifique, ludique ou encore des projets d'intérêt public ou privé à caractère maraîcher liés strictement au milieu naturel local.

ARTICLE N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2 sont interdites et en particulier :

- Les lotissements de toute nature,
- Les hébergements légers de loisirs,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les entrepôts, dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ou non,
- Les abris de fortune,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.
- Toute construction nouvelle d'habitation.

ARTICLE N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans toute la zone :

- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les équipements publics ou d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation,
- Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel et/ou à son ouverture au public,
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général tels que Merlon destinés à l'isolation phonique,
- Le changement d'affectation des bâtiments d'architecture traditionnelle en habitation dans la limite du volume existant après qu'une étude d'aptitude des sols à l'assainissement justifie de la possibilité d'assainissement individuel,

- L'aménagement des constructions existantes ainsi que leur extension limitée (à 50% si le bâtiment d'origine a une superficie inférieure à 100 m² et à 30% au-delà) et la construction de leurs annexes, sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec les habitations voisines,
- La réalisation d'annexes (abris de jardins, ...),
- Les constructions nécessaires à l'accueil d'animaux (box à chevaux, remises, etc.), dès lors qu'elles sont sans influence sur la quiétude du secteur.

Lorsqu'une habitation est présente sur une parcelle mais qu'elle n'offre pas des caractéristiques de salubrité, d'esthétique architecturale ou d'intégration dans la parcelle satisfaisante, elle peut être remplacée par une habitation neuve édifiée dans la limite de la surface d'emprise initiale augmentée des possibilités d'extension limitées prévues.

De plus :

En secteur NI :

Les aménagements (installations ou constructions) qui seront prévus devront préserver l'environnement naturel des lieux et prévoir les mesures adaptées d'intégration.

Les constructions envisagées pourront notamment accueillir :

- des activités sportives d'intérieur ou accompagner celles d'extérieur,
- des activités de maraîchage.

En outre, sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE N.3 : Accès et voirie

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.

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporteront la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité.

II - VOIRIE :

Les constructions et les 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.

En secteur NI, les voiries existantes ou projetées permettant l'accès à tout projet devront être aménagées et dimensionnées en fonction des fréquentations estimées.

ARTICLE N.4 : Desserte par les réseaux

I -EAU POTABLE :

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

II -ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

En application du schéma directeur d'assainissement :

- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles,
- Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. Il appartiendra aux pétitionnaires de s'assurer de leur faisabilité technique préalablement aux dépôts des demandes d'autorisations d'utilisation des sols.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe et que cela est autorisé.

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 des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur- déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le milieu ou le réseau.

En outre, le constructeur réalisera sur sa parcelle et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

ARTICLE N.5 : Superficie minimale des terrains

Néant.

ARTICLE N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Il n'est pas fixé de recul minimal par rapport aux voies.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante est implantée à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à 15 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

2- L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée si cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriété.

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.

Les distances d'implantation par rapport aux limites séparatives, concernant le remplacement d'une construction ancienne par une construction neuve conformément à l'article N2, peuvent demeurer identiques à celles de la construction existante ou s'appuyer sur des limites voisines déjà bâties, sous réserve de ne pas s'étendre au delà du gabarit bâti existant.

Toute extension de construction doit être édifiée :

- Soit en limite séparative de propriété,
- Soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 3m.

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N.9 : Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N.10 : Hauteur des constructions

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

ARTICLE N.11 : Aspect extérieur

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

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite, ainsi que tout pastiche d'architecture traditionnelle,

En particulier, les aménagements et extensions de bâtiments existants devront respecter le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

ARTICLE N.12 : Stationnement

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

ARTICLE N.13 : Plantations

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes (arbres, haies, ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en

bordure de voie, seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

Les haies seront constituées d'essences locales; à l'exclusion de thuyas ou autres résineux.

Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales ; il pourra être imposé qu'elles soient placées à l'arrière de la haie.

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.

ARTICLE N.14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)

Cet article n'est pas réglementé.