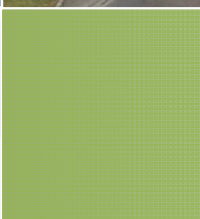
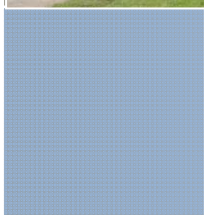


DEPARTEMENT DU CALVADOS

Moulins-en-Bessins
Commune de Martragny

Plan Local d'Urbanisme



4.1 ► Règlement

Approbation du P.L.U.	
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal n°..... En date du..... Approuvant le P.L.U. de la commune de Martragny. Le Maire,	

TECAM

47-49, rue Kléber
B.P. 80416
35300 FOUGERES

Tel : 02.99.99.99.49
Fax: 02.99.99.38.11

Sommaire

ZONES UA (URBAINE CENTRALE) ET UB (URBAINE EXTENSION)	2
ZONES UE (ACTIVITES ECONOMIQUES), US (EQUIPEMENTS SPORTIFS), ET UT (TOURISME ET LOISIRS)	11
ZONE AU – A URBANISER ET ZONE AUG (EQUIPEMENTS – RESIDENCE POUR PERSONNES AGEES)	17
ZONES A – AGRICOLE.....	25
ZONE N – NATURELLE.....	31
ANNEXE	36
PATRIMOINE BATI IDENTIFIE EN APPLICATION DU L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	36

Zones UA (urbaine centrale) et UB (urbaine extension)

ARTICLE UA ET UB 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux sauf ceux liés aux commerces de détail ;

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UA2 ;

Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UA2 ;

Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;

L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.



Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : Les sous-sols sont interdits

L'installation d'équipement d'assainissement autonome est interdite, sauf avis favorable du SPANC.

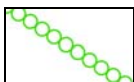
L'infiltration d'eau pluviale dans le sol est interdite.

ARTICLE UA et UB 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et exhaussements de sol, visés à l'article R421-23 f) du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.



La démolition de tous types de construction comprise en zone UA ou repérée au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme, soit par le figuré ci-contre.



Haies bocagères, alignement d'arbres et arbres isolés, identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- L'arrachage d'une haie pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.
- En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences végétales locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques).
- Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés.

Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies.

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :



Chemins ruraux et de randonnées et routes communales : Les axes figurants aux documents graphiques doivent être conservés en l'état. En cas de travaux sur ces éléments, il est demandé le maintien voire la plantation de haies sur talus. Les profils seront les suivants :

- Chemin rural : talus planté d'une haie – fossé (si nécessaire) – chemin – fossé (si nécessaire) – talus planté d'une haie
- Voie communale :
- En « espace rural » : talus planté d'une haie – fossé (si nécessaire) – voie – fossé (si nécessaire) – talus planté d'une haie
- En cœur de bourg : muret, mur en pierre ou talus planté – voies – muret, mur en pierre ou talus planté.



Cœur de bourg : Rue des Sources

Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

La reconstruction de bâtiments détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant initialement, pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.

Tout projet de construction à usage d'habitation pourra être refusé en cas d'inaptitude des sols à l'assainissement autonome (avis du service public d'assainissement non collectif requis).

ARTICLE UA et UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstruitible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

ARTICLE UA et UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

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

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

2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**a. Assainissement des eaux pluviales**

- En présence d'un réseau de collecte, les eaux pluviales des constructions nouvelles, doivent être récupérées ou infiltrées sur place.
- En cas d'impossibilité technique, le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire.
- Les dispositifs de récupération d'eau sur place sont autorisés.
- Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur, déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation de débits de rejets seront imposés (sur le terrain et à la charge du pétitionnaire) avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte, s'il existe, conformément aux règlements en vigueur.
- En l'absence de réseau de collecte ou en cas de réseau de collecte insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement aux dispositifs visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en conformité avec les règlements en vigueur.

b. Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif

- Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.
- L'évacuation des eaux résiduelles industrielles ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

c. Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Dans les zones d'assainissement non collectif, toute construction ou installation nouvelle doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuels conformément aux règlements en vigueur.

Les eaux usées traitées seront évacuées, selon les règles de l'art, par le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement, au niveau de la parcelle de l'immeuble, afin d'assurer la permanence de l'infiltration, si sa perméabilité est comprise entre 10 et 500 mm/h.

Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne respecte pas les critères définis ci-dessus, les eaux usées traitées sont :

- soit réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux, dans la parcelle, à l'exception de l'irrigation de végétaux utilisés pour la consommation humaine et sous réserve d'absence de stagnation en surface ou de ruissellement des eaux usées traitées ;
- soit drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur, s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

ARTICLE UA et UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UA et UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans tous les secteurs :

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celle-ci, sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée.

En secteur UA :

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait de l'alignement à la condition que la continuité du front bâti soit assurée par un mur de clôture ou des dépendances ayant l'aspect et/ou la teinte de la pierre locale ou la plantation d'une haie de charmille.

Lorsque le projet de construction ou d'extension jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) significative(s), de qualité et en bon état, implantée(s) différemment, l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

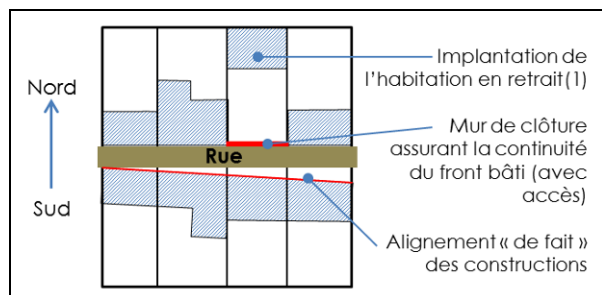


Illustration figurant à titre indicatif.

En secteur UB :

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de trois mètres de l'alignement.

Lorsque le **projet de construction jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) significative(s)**, de qualité et en bon état, implantée(s) différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

En secteur UA et UB, dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble (permis de construire groupé, permis de construire groupé valant division, permis d'aménager un lotissement créant des voies ou des espaces publics ou collectifs), ces règles ne sont imposées qu'au périmètre de l'opération.

ARTICLE UA et UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de trois mètres.

Dans le cas d'opération d'aménagement groupé, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.

ARTICLE UA et UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UA et UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de tous types de construction est limitée à 50%.

ARTICLE UA et UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain naturel, est limitée :

- à 11 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'égout du toit,
- à 7 mètres à l'acrotère (construction à toiture terrasse).

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.60 mètre, au-dessus du niveau du terrain naturel¹ avant travaux.

Dans le cas où la construction est implantée en limite séparative, en adossement à une construction existante protégée au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme, sa hauteur ne devra pas dépasser la hauteur maximale de la construction voisine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de bâtiments existants, dans la mesure où les travaux effectués respectent la hauteur du bâtiment initial.

Bâtiments annexes : la hauteur totale est limitée à 4,50 m.

ARTICLE UA et UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

REGLES GENERALES :

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Dans le respect de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Aspect extérieur :

D'une manière générale, sauf cas particuliers découlant d'une démarche de création architecturale² ou d'une démarche bioclimatique³, les constructions et les clôtures devront être de conception simple, semblables à l'architecture traditionnelle de la région.

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

² Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

³ La démarche bioclimatique repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale.

Constructions anciennes

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

Matériaux- enduits extérieurs :

Sont interdits, tous pastiches d'une architecture étrangère à la région.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité claire, respectant les tonalités observées dans la construction traditionnelle (pierre calcaire) : ocre claire, beiges. La teinte retenue devra être précisée dans la demande de permis de construire.

Les constructions en bois sont autorisées. On préférera le bois laissé naturel, utilisant des essences naturellement durables sans traitement ou peint dans les teintes ci-dessus listées ou lasuré en gris clair.

Les bâtiments annexes seront habillés en bois traité ou utiliseront des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Le bois vernis est interdit.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à la condition :

- d'être intégrés dans la toiture,
- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires.
- les panneaux solaires et photovoltaïques pourront aussi trouver place au sol, à la condition de ne pas être visible depuis la voie publique.

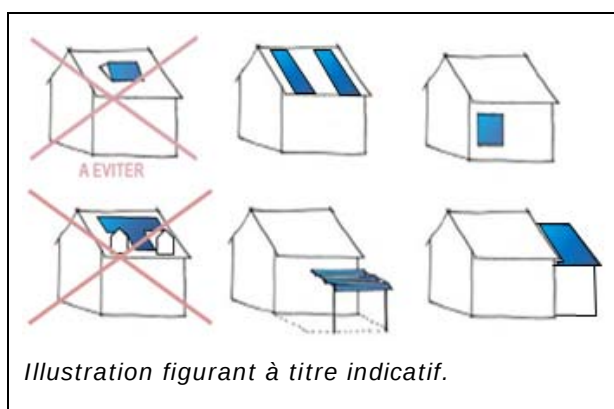


Illustration figurant à titre indicatif.

Les clôtures nouvelles seront d'un style simple en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Dans le cas de construction d'un muret, ce dernier devra présenter un traitement en harmonie avec la façade de la construction. Les haies vives seront composées d'essences locales⁴ et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures en plaques ciments sont interdites en limite sur voie ou espace public. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limites séparatives et sur la voie et autres emprises publiques.

La règle de hauteur des clôtures ne s'applique pas en zone UA, dans le cas de la construction d'un mur de clôture visant à assurer la continuité du front bâti.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

⁴ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églaïtier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier ...

Couvertures - Toitures

Les constructions principales devront être couvertes d'une toiture à deux pentes sur au moins 70% de la surface de la construction principale, et présenter des pentes de toitures de 40° minimum à 50° maximum.

Elles seront recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise ou de tuile plate aspect terre cuite.

Les bâtiments annexes et 30% maximum de l'emprise de la construction principale pourront présenter une toiture mono pente ou une toiture terrasse.

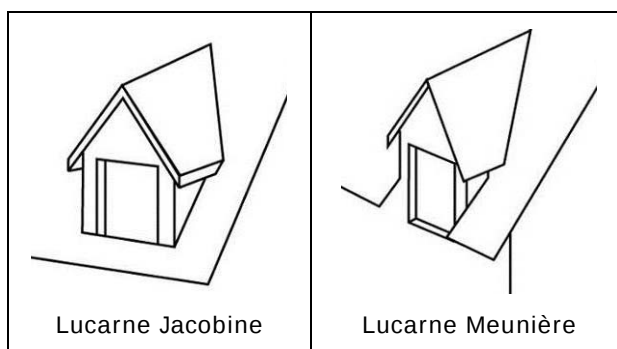
Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum de 40° peut être inférieur pour :

- Les annexes accolées ou non aux bâtiments principal,
- Les appentis et vérandas,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- Les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les matériaux utilisés pour les toitures présentant une pente inférieure à 40° pourront être les suivants : zinc, bac acier de teinte ardoise, verre ou tout matériau translucide, toiture végétalisée.

Les toitures courbes sont interdites.

Dans le cas d'implantation **de lucarnes**, ces dernières devront présenter les caractéristiques et proportions des lucarnes dites « jacobine » ou « meunière ».



Les ouvertures doivent présenter des proportions verticales, correspondant aux proportions observées sur les constructions voisines.

Les vérandas

L'implantation de celles-ci doit tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents. Elles doivent être conçues de manière à préserver ou retrouver les caractéristiques du bâtiment d'origine.

Elles devront présenter des ouvertures de proportions verticales (voir l'illustration ci-contre). La teinte de la structure devra s'harmoniser avec la teinte des menuiseries et/ou des ferronneries de la construction.



Les clôtures anciennes, implantées à l'alignement, en maçonnerie de pierre appareillée ou de blocage, ainsi que les grilles et portails anciens, seront conservés et restaurés.

Pour les constructions protégées en application du L.151-19 du code de l'urbanisme.



L'ensemble des éléments repérés au plan de zonage par les figurés ci-contre, sont concernés

Toute intervention sur ces édifices protégés devra être conçue dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques.

Les façades construites en pierre apparentes doivent conserver l'aspect de la pierre. Le format, la façon des joints doivent être respectés et restaurés.

Les éléments de décors et de serrurerie anciens (fer forgé ou fonte) marquises, garde-corps, balcons, grilles, soupiraux et tous les éléments de décor seront conservés et restaurés.

Lors des réfections de toiture, tous les ouvrages de toiture et autres accessoires (crêtes...) devront être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.

Les superstructures maçonnées émergentes des toitures ainsi que les souches de cheminées existantes devront être conservées.

ARTICLE UA et UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

Il sera exigé un minimum de deux places de stationnement par logement créé et aménagées sur la propriété. Cet objectif sera ramené à une place de stationnement par logement pour les programmes locatifs publics.

ARTICLE UA et UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Des haies d'essences bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 alinéa du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimée devra être remplacé.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces verts pour 25% de leur surface. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis...) sont interdites.

ARTICLE UA et UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

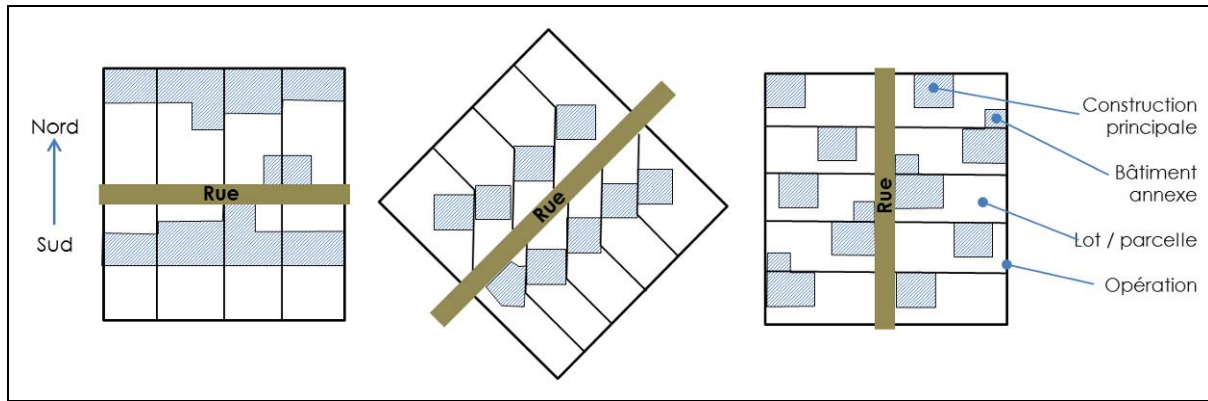
Non réglementé.

ARTICLE UA et UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

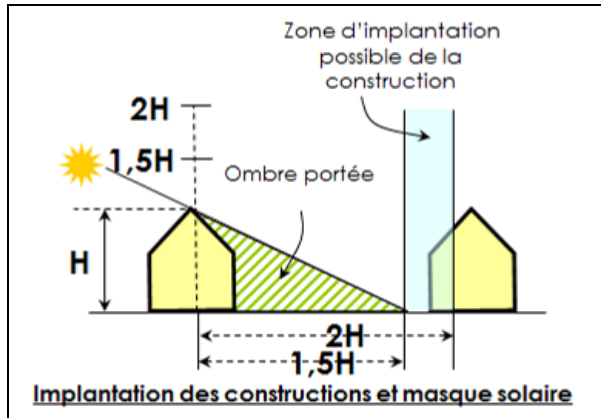
Les façades principales des constructions nouvelles devront être orientées plein sud, chaque fois que possible.

Les constructions devront présenter des volumes simples et une certaine compacité, conformes à l'aspect des constructions traditionnelles, et éviter la multiplication des décrochés sur les façades.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, l'implantation des voies de desserte et le découpage des lots devront être réfléchis de façon à permettre aux constructions de bénéficier d'un ensoleillement maximal, suivant les principes des schémas proposés ci-dessous.



Sauf en secteur UA, pour les constructions à usage d'habitation, en plus des règles d'implantation des constructions figurants aux articles 6 et 7 du présent règlement, la réflexion traitant de l'implantation des constructions à l'échelle des projets (parcelle ou opération d'aménagement) visant à éviter les masques solaire devra intégrer le principe figurant au schéma ci-dessous. A l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble, les règles d'implantation des constructions, propre à chacun des lots, devront figurer au plan de masse.



ARTICLE UA et UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout projet de lotissement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir la réalisation de fourreaux en vue d'assurer la desserte en NTIC (nouvelles technologies de l'information et de la communication).

Zones UE (activités économiques), US (équipements sportifs), et UT (tourisme et loisirs)
ARTICLE UE, US ET UT 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel

Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 2.

Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2.

Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;

L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home).

Le stationnement des caravanes.

Le risque d'inondation par remontée de nappe phréatique :


Les sous-sols sont interdits

L'installation d'équipement d'assainissement autonome est interdite, sauf avis favorable du SPANC.

L'infiltration d'eau pluviale dans le sol est interdite.

De plus, en secteur US sont interdits :

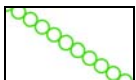
Tous types de construction ou installation qui ne sont pas directement liées ou nécessaires **aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.**

De plus, en secteur UT sont interdits :

Tous types de construction ou installation qui ne sont pas directement liées ou nécessaires **aux activités touristiques et de loisirs**, sauf celles prévues à l'article UT-2

ARTICLE UE, US ET UT 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et exhaussements de sol, visés à l'article R421-23 f) du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.



Haies bocagères, alignement d'arbres et arbres isolés, identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- L'arrachage d'une haie pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.
- En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences végétales locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques).
- Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés.

Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies.

De plus, en secteur UE :

Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.

De plus, en secteur US :

Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et au gardiennage des établissements implantés dans la zone, à la condition d'être intégrées au projet d'équipement.

De plus, en secteur UT :

La construction de piscine dès lors que toute disposition est prévue pour son insertion architecturale et paysagère.

Les constructions de toute nature (et dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère) et à la condition qu'elles soient liées aux activités de loisirs, de tourisme et/ou de santé.

Les travaux d'aménagement et de remise en état, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur le règlement graphique.

L'extension des bâtiments à la condition que le projet ne compromette pas l'activité d'une exploitation agricole.

Tout projet de construction pourra être refusé en cas d'inaptitude des sols à l'assainissement autonome (avis du service public d'assainissement non collectif requis).

ARTICLE UE, US ET UT 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

ARTICLE UE, US ET UT 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

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

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

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

b. Assainissement des eaux pluviales

- En présence d'un réseau de collecte, les eaux pluviales des constructions nouvelles, doivent être récupérées ou infiltrées sur place.
- En cas d'impossibilité technique, le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire.
- Les dispositifs de récupération d'eau sur place sont autorisés.
- Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur, déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation de débits de rejets seront imposés (sur le terrain et à la charge du pétitionnaire) avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte, s'il existe, conformément aux règlements en vigueur.
- En l'absence de réseau de collecte ou en cas de réseau de collecte insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement aux dispositifs visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en conformité avec les règlements en vigueur.

d. Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif

- Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

e. Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Dans les zones d'assainissement non collectif, toute construction ou installation nouvelle doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuels conformément aux règlements en vigueur.

Les eaux usées traitées seront évacuées, selon les règles de l'art, par le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement, au niveau de la parcelle de l'immeuble, afin d'assurer la permanence de l'infiltration, si sa perméabilité est comprise entre 10 et 500 mm/h.

Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne respecte pas les critères définis ci-dessus, les eaux usées traitées sont :

- soit réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux, dans la parcelle, à l'exception de l'irrigation de végétaux utilisés pour la consommation humaine et sous réserve d'absence de stagnation en surface ou de ruissellement des eaux usées traitées ;
- soit drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur, s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

ARTICLE UE, US ET UT 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UE, US ET UT 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans tous les secteurs :

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celle-ci, sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée.

En secteur US : Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de trois mètres de l'alignement.

En secteur UE :

Les constructions seront implantées à cinq mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UE, US ET UT 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à une distance minimale de quatre mètres.

Toutefois, si la limite séparative est commune avec la zone UA ou UB, la construction devra alors être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

ARTICLE UE, US ET UT 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, un espacement suffisant doit toujours être aménagé pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

Cet espace ne pourra être inférieur à quatre mètres.

ARTICLE UE, US ET UT 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE, US ET UT 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant décaissement, la hauteur est prise du sol au faîtage de la toiture ou à l'acrotère hors éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité et éléments constructifs spécifiques.

ARTICLE UE, US ET UT 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Dans le respect de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

ARTICLE UE, US ET UT 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

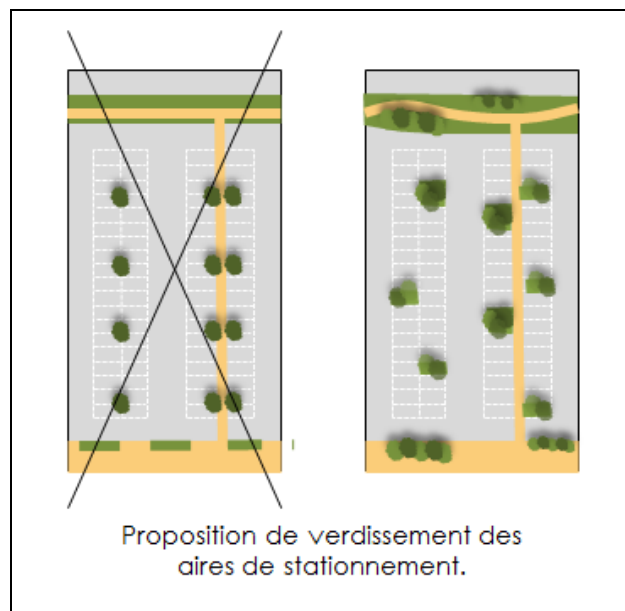
ARTICLE UE, US ET UT 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Des haies d'essences bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 III 2° alinéa du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimée devra être remplacé.

Les aires de stationnement, sur terrain naturel et en plein air, seront plantées ponctuellement d'arbres de haute tige et seront accompagnées de haies ou de plantes arbustives. Les plantations réalisées devront être organisée de façon aléatoire, dans le but de conserver un caractère « naturel » à la zone.

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.



Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les haies de palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis...) sont interdites.

ARTICLE UE, US ET UT 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UE, US ET UT 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE, US ET UT 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout projet de lotissement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir la réalisation de fourreaux en vue d'assurer la desserte en NTIC (nouvelles technologies de l'information et de la communication).

ZONE AU – à urbaniser et zone AUG (équipements – résidence pour personnes âgées)

ARTICLE AU ET AUG 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux⁵ ou agricoles ;
Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article AU2 ;
Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article AU2 ;
Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

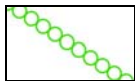
En secteur AUG : tous les types d'occupations sauf ceux mentionnés à l'article AU2.

ARTICLE AU ET AUG 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et exhaussement de sol, visés à l'article R421-23 f) du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des travaux de construction pour son inscription dans le relief, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

La construction des équipements publics,

Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;



Haies bocagères, alignement d'arbres et arbres isolés, identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- L'arrachage d'une haie pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.
- En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences végétales locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques).
- Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés.

Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies.

En secteur AUG :

Les constructions à vocation d'accueil et de résidence pour les personnes âgées et dépendantes

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à la condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance et à la direction des équipements et des fonctions urbaines présentes sur la zone ;

Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions.

⁵ Un entrepôt commercial est un bâtiment logistique destiné au stockage de biens.

ARTICLE AU ET AUG 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

ARTICLE AU ET AUG 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable**

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

2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**a. *En présence d'un réseau de collecte, les eaux pluviales des constructions nouvelles, doivent être récupérées ou infiltrées sur place.***

En cas d'impossibilité technique, le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire.

Les dispositifs de récupération d'eau sur place sont autorisés.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation de débits de rejets seront imposés (sur le terrain et à la charge du pétitionnaire) avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte, s'il existe, conformément aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau de collecte ou en cas de réseau de collecte insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement aux dispositifs visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en conformité avec les règlements en vigueur.

b. *Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif*

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

c. Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Dans les zones d'assainissement non collectif, toute construction ou installation nouvelle doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuels conformément aux règlements en vigueur.

Les eaux usées traitées seront évacuées, selon les règles de l'art, par le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement, au niveau de la parcelle de l'immeuble, afin d'assurer la permanence de l'infiltration, si sa perméabilité est comprise entre 10 et 500 mm/h.

Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne respecte pas les critères définis ci-dessus, les eaux usées traitées sont :

- soit réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux, dans la parcelle, à l'exception de l'irrigation de végétaux utilisés pour la consommation humaine et sous réserve d'absence de stagnation en surface ou de ruissellement des eaux usées traitées ;
- soit drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur, s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

ARTICLE AU ET AUG 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE AU ET AUG 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de trois mètres de l'alignement.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, des implantations en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, sont autorisées lorsqu'il s'agit de constructions devant être implantées conformément au « plan de composition » du permis d'aménager ou autres opérations d'aménagement.

ARTICLE AU ET AUG 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 3 mètres.

Dans le cas d'opération d'aménagement groupé, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.

ARTICLE AU ET AUG 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE AU ET AUG 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de tous types de construction est limitée à 50%.

ARTICLE AU ET AUG 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent, sauf à remettre en cause le

principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain naturel, est limitée :

- à 11 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'égout du toit,
- à 7 mètres à l'acrotère (construction à toiture terrasse).

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.60 mètre, au-dessus du niveau du terrain naturel⁶ avant travaux.

Dans le cas où la construction est implantée en limite séparative, en adossement à une construction existante protégée au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme, sa hauteur ne devra pas dépasser la hauteur maximale de la construction voisine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de bâtiments existants, dans la mesure où les travaux effectués respectent la hauteur du bâtiment initial.

Bâtiments annexes : la hauteur totale est limitée à 4,50 m.

ARTICLE AU ET AUG 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Dans le respect de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

D'une manière générale, sauf cas particuliers découlant d'une démarche de création architecturale⁷ ou d'une démarche bioclimatique⁸, les constructions et les clôtures devront être de conception simple, semblables à l'architecture traditionnelle de la région.

Matériaux- enduits extérieurs :

Sont interdits, tous pastiches d'une architecture étrangère à la région.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité claire, respectant les tonalités observées dans la construction traditionnelle (pierre calcaire) : ocre claire, beiges. La teinte retenue devra être précisée dans la demande de permis de construire.

Les constructions en bois sont autorisées. On préférera le bois laissé naturel, utilisant des essences naturellement durables sans traitement ou peint dans les teintes ci-dessus listées ou lasuré en gris clair.

Les bâtiments annexes seront habillés en bois traité ou utiliseront des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

⁶ Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

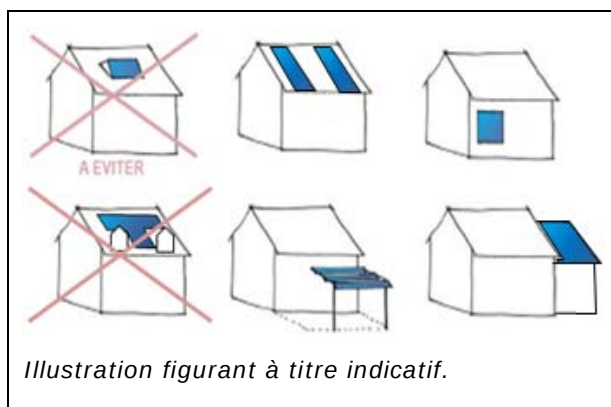
⁷ Sont considérés comme relevant d'une **démarche de création architecturale** les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural

⁸ La **démarche bioclimatique** repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale.

Le bois vernis est interdit.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à la condition :

- d'être intégrés dans la toiture,
- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires.
- les panneaux solaires et photovoltaïques pourront aussi trouver place au sol, à la condition de ne pas être visible depuis la voie publique.



Couvertures - Toitures

Les constructions principales devront être couvertes d'une toiture à deux pentes sur au moins 70% de la surface de la construction principale, et présenter des pentes de toitures de 40° minimum à 50° maximum.

Elles seront recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise ou de tuile plate petit moule aspect terre cuite.

Les bâtiments annexes et 30% maximum de l'emprise de la construction principale pourront présenter une toiture mono pente ou une toiture terrasse.

Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum de 40° peut être inférieur pour :

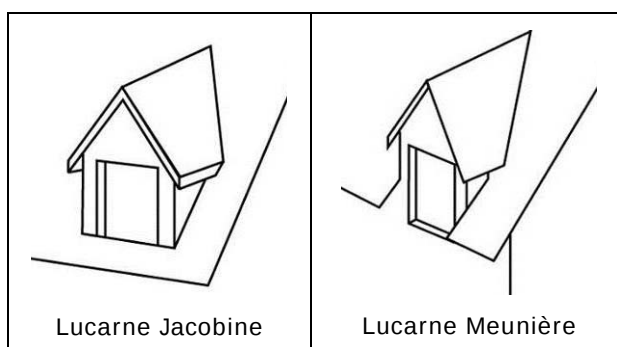
- Les annexes accolées ou non aux bâtiments principaux,
- Les appentis et vérandas,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- Les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les matériaux utilisés pour les toitures présentant une pente inférieure à 40° pourront être les suivants : zinc, bac acier de teinte ardoise, verre ou tout matériau translucide, toiture végétalisée.

Les toitures courbes sont interdites, y compris pour les constructions découlant d'une démarche de création architecturale ou d'une démarche bioclimatique.

Les toitures terrasses ou à faible pente sont admises pour la construction de logement collectif⁹ ou de résidence pour personnes âgées.

Dans le cas d'implantation **de lucarnes**, ces dernières devront présenter les caractéristiques et proportions des lucarnes dites « jacobine » ou « meunière ».



Les ouvertures doivent présenter des proportions verticales ou des menuiseries à proportions verticales, sauf dans le cas où la proportion des baies horizontales participe à la qualité architecturale du projet.

⁹ Logements collectifs : logement compris dans un immeuble collectif comprenant deux logements ou plus.

Les vérandas : les menuiseries devront présenter des proportions verticales et respecter les caractéristiques de la construction à laquelle elle s'adosse (voir les illustrations ci-après).



Les clôtures seront d'un style simple en harmonie avec le paysage environnant, l'aspect des clôtures voisines et la construction principale. Les haies vives seront composées d'essences locales¹⁰ et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage. Les clôtures en plaques ciments sont interdites en limite sur voie ou espace public. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limites séparatives et 1,40 mètre sur la voie et autres emprises publiques.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

ARTICLE AU ET AUG 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé un minimum de deux places de stationnement, non couvertes et sur la parcelle, par logement créé. Cet objectif sera ramené à une place de stationnement par logement pour les programmes locatifs publics.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il est demandé la réalisation d'une place de stationnement pour trois logements en espace commun, par excès.

Des équipements pour le stationnement des vélos sont mis en place aux abords des équipements publics. Leur nombre sera déterminé en fonction de la nature et de la localisation de l'établissement.

ARTICLE AU ET AUG 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Des haies d'essences bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimée devra être remplacé.

Les aires de stationnement seront plantées ponctuellement d'arbre de haute tige seront accompagnées de haies ou de plantes arbustives.

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté et 20% de sa surface doit être constitué d'espace vert. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

¹⁰ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églañtier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier tin (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cottonaster sp, le Cormier...

Les haies de palmes (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...) sont interdites.

Il est rappelé que les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AU ET AUG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

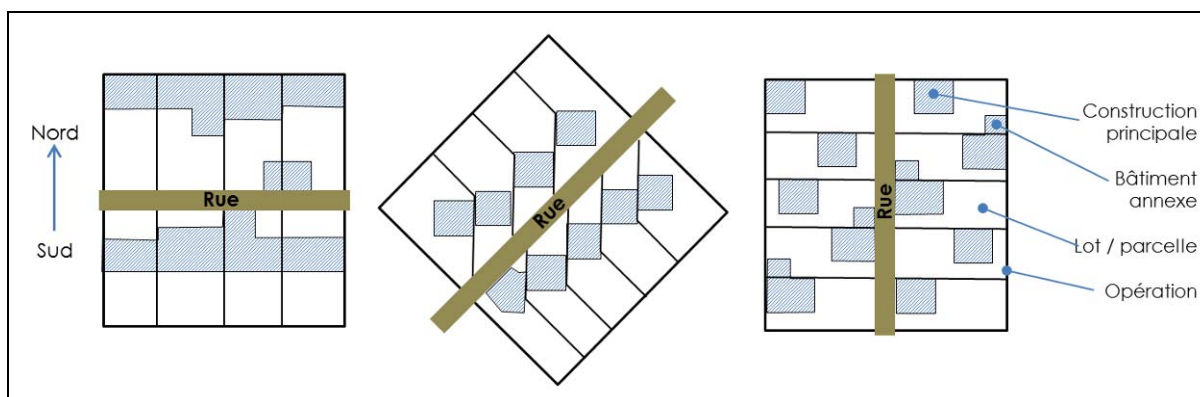
Non réglementé.

ARTICLE AU ET AUG 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

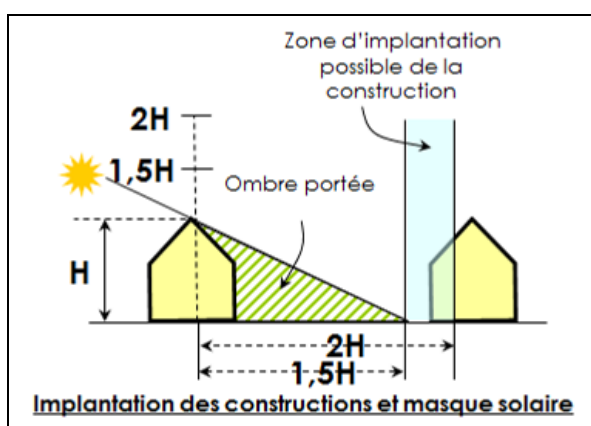
A l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble, 75% des constructions devront présenter une façade principale orientée plein sud.

Les constructions devront présenter des volumes simples et une certaine compacité, conformes à l'aspect des constructions traditionnelles, et éviter la multiplication des décrochés sur les façades.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, l'implantation des voies de desserte et le découpage des lots devront être réfléchis de façon à permettre aux constructions de bénéficier d'un ensoleillement maximal, suivant les principes des schémas proposés ci-dessous.



Pour les constructions à usage d'habitation, en plus des règles d'implantation des constructions figurants aux articles 6 et 7 du présent règlement, la réflexion traitant de l'implantation des constructions à l'échelle des projets (parcelle ou opération d'aménagement) visant à éviter les masques solaires devra intégrer le principe figurant au schéma ci-dessous. A l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble, les règles d'implantation des constructions, propre à chacun des lots, devront figurer au plan masse.



ARTICLE AU ET AUG 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout projet de lotissement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir la réalisation de fourreaux en vue d'assurer la desserte en NTIC (nouvelles technologies de l'information et de la communication).

ZONES A – agricole

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article A-2.

Les Zones humides



Les zones humides répertoriées sur le territoire font l'objet d'un figuré particulier repérés aux documents graphiques.

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article A-2.

Le risque d'inondation par remontée de nappe phréatique :



Dans les secteurs identifiés au plan, toute nouvelle construction est interdite.

La zone inconstructible en application du L.111-6 du code de l'urbanisme :



Dans les zones couvertes par le figuré ci-contre, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres calculées depuis l'axe de la route nationale n°13.

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions, réhabilitations et installations nécessaires à l'exploitation agricole,

Les affouillements et exhaussement de sol, visés à l'article R421-23 f) du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des travaux de construction, à l'exercice de l'activité agricole, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public.



Pour les bâtiments désignés par le figuré ci-contre, sont admis :

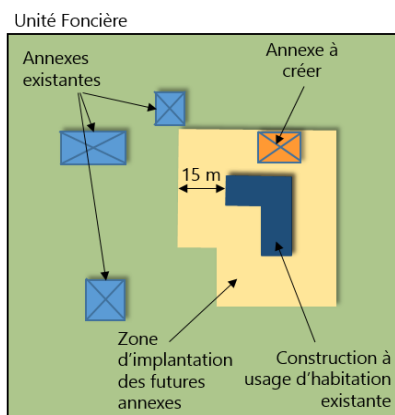
- Les travaux de changement de destination pour la création d'habitation, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et qu'il soit situé à 100 mètres de bâtiments agricoles en activité. Pour information : les changements de destination, en zone A, sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.
- Les extensions¹¹ des constructions à usage d'habitation existantes, à condition :
 - que la hauteur au faîtage¹² de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ;
 - que l'extension soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la

¹¹ **Extension** agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie

¹² **Faîtage** ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture

construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².

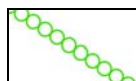
- Les annexes¹³ des constructions à usages d'habitations existantes sont autorisées à condition :



- Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 3,5 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
- Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20 % de la surface du terrain sur lequel elle se situe ;
- Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 15 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.

Les Zones humides

Sont admis en zone humide les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.



Haies bocagères, alignement d'arbres et arbres isolés, identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- L'arrachage d'une haie pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.
- En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques).
- Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés.

Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie, sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies.

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :



Chemins ruraux et de randonnées et routes communales : Les axes figurants aux documents graphiques doivent être conservés en l'état. En cas de travaux sur ces éléments, il est demandé le maintien voire la plantation de haies sur talus. Les profils seront les suivants :

¹³ **Annexe** construction dépendante d'une construction (ou d'un ensemble de constructions) plus importante, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale. Exemples : garage, piscine, abri de jardin ...

- Chemins ruraux : talus planté d'une haie – fossé (si nécessaire) – chemin – fossé (si nécessaire) – talus planté d'une haie
- Voie communale : talus planté d'une haie – fossé (si nécessaire) – voie – fossé (si nécessaire) – talus planté d'une haie



Rue de l'Ormelet

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (3,50 m minimum).

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

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

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

2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

a. Assainissement des eaux pluviales

- En présence d'un réseau de collecte, les eaux pluviales des constructions nouvelles, doivent être récupérées ou infiltrées sur place.
- En cas d'impossibilité technique, le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire.
- Les dispositifs de récupération d'eau sur place sont autorisés.
- Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur, déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation de débits de rejets seront imposés (sur le terrain et à la charge du pétitionnaire) avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte, s'il existe, conformément aux règlements en vigueur.
- En l'absence de réseau de collecte ou en cas de réseau de collecte insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement aux dispositifs visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en conformité avec les règlements en vigueur.

b. Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif

- Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

c. Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Dans les zones d'assainissement non collectif, toute construction ou installation nouvelle doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuels conformément aux règlements en vigueur.

Les eaux usées traitées seront évacuées, selon les règles de l'art, par le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement, au niveau de la parcelle de l'immeuble, afin d'assurer la permanence de l'infiltration, si sa perméabilité est comprise entre 10 et 500 mm/h.

Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne respecte pas les critères définis ci-dessus, les eaux usées traitées sont :

- soit réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux, dans la parcelle, à l'exception de l'irrigation de végétaux utilisés pour la consommation humaine et sous réserve d'absence de stagnation en surface ou de ruissellement des eaux usées traitées ;
- soit drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur, s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter :

- soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies,
- soit à l'alignement de fait lorsqu'il existe.

Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou à 1 mètre minimum.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général, les constructions pourront être implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum.

Dans le but de maintenir une haie, une clôture, un talus et/ou d'assurer le libre écoulement des eaux (fossé), il pourra être imposé une distance minimale de 5 mètres.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage de logement est limitée à 150 m².

L'extension mesurée d'une construction existante ne devra pas dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction initiale.

Les bâtiments à usage d'activité agricole : non règlementé

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne devront pas dépasser 11 mètres au faîtage, 7 mètres à l'égout du toit.

Les bâtiments à usage d'activité agricole : non règlementé

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

REGLES GENERALES :

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

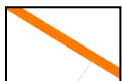
Dans le respect de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Les clôtures : elles devront présenter une maille large et seront sans soubassement pour permettre le passage de la petite faune.

Pour les constructions protégées en application du L.151-19 du code de l'urbanisme.



L'ensemble des éléments repérés au plan de zonage par les figurés ci-contre, sont concernés.



Les murs et façades constituant le front bâti, repéré par le figuré ci-contre, devront être préservés et rénovés dans le respect des constructions avoisinantes.

Toute intervention sur ces édifices protégés devra être conçue dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques.

Les façades construites en pierre apparentes doivent conserver l'aspect de la pierre. Le format, la façon des joints doivent être respectés et restaurés.

Les éléments de décors et de serrurerie anciens (fer forgé ou fonte) marquises, garde-corps, balcons, grilles, soupiraux et tous les éléments de décor seront conservés et restaurés.

Lors des réfections de toiture, tous les ouvrages de toiture et autres accessoires (crêtes...) devront être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.

Les superstructures maçonnées émergentes des toitures ainsi que les souches de cheminées existantes devront être conservées.

Les ouvertures nouvellement créées devront présenter des proportions verticales.

Projet de construction de bâtiment d'activité agricole :

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois...).

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Espaces boisés identifiés et protégés

Les haies bocagères, parcelles boisées et arbres isolés recensées aux plans de zonage sont identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Obligation de planter :

Les bâtiments professionnels devront être accompagnés par des écrans de verdure.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier le choix des essences sera à l'image de la végétation locale.

Les plantations réalisées aux abords des accès ne devront pas gêner la visibilité et tenir compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les haies de palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis...) sont interdites.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

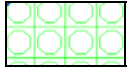
Non réglementé.

ZONE N – naturelle

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions et opérations de toute nature, sauf celles prévues à l'article N-2.

Les espaces boisés classés :



Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

La zone inconstructible en application du L.111-6 du code de l'urbanisme :



Dans les zones couvertes par le figuré ci-contre, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres calculées depuis l'axe de la route nationale n°13.

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

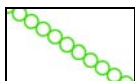
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils ne se sont pas incompatibles avec la sensibilité environnementale (zone humide, cours d'eau, bois...) de l'unité foncière où ils sont implantés,

Les affouillements et exhaussements du sol, les drainages uniquement liés :

- à la conservation, la restauration ou la création des zones humides,
- à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec),
- à la sécurité incendie
- à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone.

Les constructions et installations qui sont nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la mise en valeur d'un site dans la zone.

Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.



Haies bocagères et parcelles boisées, identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :



- L'arrachage d'une haie pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.
- En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques).
- Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés.

Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie, sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie, soit une largeur minimale de 3,50 mètres. Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Le permis de construire peut-être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable**

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

2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement***a. Assainissement des eaux pluviales***

- En présence d'un réseau de collecte, les eaux pluviales des constructions nouvelles, doivent être récupérées ou infiltrées sur place.
- En cas d'impossibilité technique, le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire.
- Les dispositifs de récupération d'eau sur place sont autorisés.
- Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur, déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation de débits de rejets seront imposés (sur le terrain et à la charge du pétitionnaire) avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte, s'il existe, conformément aux règlements en vigueur.
- En l'absence de réseau de collecte ou en cas de réseau de collecte insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement aux dispositifs visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en conformité avec les règlements en vigueur.

b. Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif

- Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

c. Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Dans les zones d'assainissement non collectif, toute construction ou installation nouvelle doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuels conformément aux règlements en vigueur.

Les eaux usées traitées seront évacuées, selon les règles de l'art, par le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement, au niveau de la parcelle de l'immeuble, afin d'assurer la permanence de l'infiltration, si sa perméabilité est comprise entre 10 et 500 mm/h.

Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne respecte pas les critères définis ci-dessus, les eaux usées traitées sont :

- soit réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux, dans la parcelle, à l'exception de l'irrigation de végétaux utilisés pour la consommation humaine et sous réserve d'absence de stagnation en surface ou de ruissellement des eaux usées traitées ;
- soit drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur, s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions devront s'implanter :

- soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies,
- soit à l'alignement de fait lorsqu'il existe.

Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général, pourront être implantés à l'alignement ou à une distance minimale de un mètre.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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

Les constructions seront implantées à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général, les constructions pourront être implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum.

Dans le but de maintenir une haie, une clôture, un talus et/ou d'assurer le libre écoulement des eaux (fossé), il pourra être imposé une distance minimale de 5 mètres.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, à l'échelle de l'ensemble des zones N, ne devra pas excéder 5% et chaque abri de jardin n'excèdera pas une 9 m².

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne devront pas dépasser 9 mètres au faîtage, 5 mètres à l'égout du toit. La hauteur totale des abris de jardin n'excèdera pas 3.50m.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Dans le respect de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Les clôtures : elles devront présenter une maille large et seront sans soubassement pour permettre le passage de la petite faune.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Espaces boisés classés : tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, est interdit.

Espaces boisés identifiés et protégés

Les haies bocagères, parcelles boisées et arbres isolés recensées aux plans de zonage sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Obligation de planter :

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Les bâtiments techniques devront être accompagnés par des écrans de verdure.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- Le choix des essences sera conforme à la végétation locale.
- Les milieux, dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations

Les plantations réalisées aux abords des accès ne devront pas gêner la visibilité et tenir compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les haies de palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis...) sont interdites.

Le traitement des haies se traduira par des choix de végétaux champêtres mélangés en vue de multiplier les feuillages, les couleurs.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Non réglementé.

Annexe

Patrimoine bâti identifié en application du L.151-19 du code de l'urbanisme

Le tableau ci-dessous liste l'ensemble des éléments du patrimoine bâti, identifié sur le plan de zonage au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme. Sur ces éléments, il est institué un permis de démolir. Le court descriptif et la photographie qui l'accompagne permettent de faire un état des lieux de ce patrimoine au moment de l'arrêt du présent projet de P.L.U. Cette liste est non exhaustive et ne recense que le patrimoine bâti visible depuis les espaces publics, sauf quelques constructions où la situation du chemin (privé ou public) était indéterminée, ou les propriétaires ont accepté la prise de vue au moment de la visite de terrain.

Lieu-dit	Eléments protégés	Photographie	Référence cadastrale
Le bourg, Rue de l'Ormelet	Château de Martragny : il présente les caractéristiques des bâtiments de la période classique en Normandie.	 Façade nord  Façade sud	Section cadastrale OA Parcelles n°426 et 423
Le bourg, Route de Creully	Portail monumental, deux portes voutées, en bois.		Section cadastrale OB, parcelle n°336.

Route de Creull	« La Tour » : ancien moulin à vent, édifié en 1839 pour moudre les graines de colza (sources wikipédia) Tour en pierre de Caen, présentant des ouvertures à proportions verticales.		Section cadastrale B, parcelle n°216.
--------------------	--	--	---------------------------------------