

Département du Calvados

Commune de Valambray



PLAN LOCAL D'URBANISME D'AIRAN

REGLEMENT ECRIT

PIECE D

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 18 mars 2019,
Le Maire*

NEAPOLIS

3 Allée du Green
14 520
PORT EN BESSIN

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| SOMMAIRE | 1 |
| TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE | 2 |
| CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA | 2 |
| SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL | 2 |
| SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL | 4 |
| SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL..... | 13 |
| CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB | 14 |
| SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL | 14 |
| SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL | 16 |
| SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL..... | 24 |
| CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE | 26 |
| SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL | 26 |
| SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL | 27 |
| SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL..... | 31 |
| CHAPITRE 4 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX | 32 |
| SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL | 32 |
| SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL | 33 |
| SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL..... | 39 |
| TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER | 40 |
| CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU | 40 |
| SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL | 40 |
| SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL | 42 |
| SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL..... | 50 |
| TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A | 51 |
| CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A..... | 51 |
| SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL | 51 |
| SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL | 54 |
| SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL..... | 62 |
| TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N | 63 |
| CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N..... | 63 |
| SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL | 63 |
| SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL | 66 |
| SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL..... | 74 |
| LEXIQUE | 75 |
| ANNEXE 1 : ESSENCES VEGETALES | 82 |

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Rappel - Extrait du rapport de présentation :

Les zones U correspondent aux tissus actuellement bâtis d'AIRAN. La zone UA a été définie pour répondre aux caractéristiques architecturales et urbanistiques des noyaux bâtis anciens.

Il s'agit d'une zone à dominante résidentielle, où toutefois les activités économiques, notamment les commerces de proximité, les services ainsi que les équipements d'intérêt collectif y sont admis.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – UA : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques, ou au caractère résidentiel de la zone ;
- Les constructions à destination d'industrie et à destination d'entrepôt ;
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les casses automobiles,
 - Les terrains de camping et de caravanage,
 - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Le changement de destination des locaux à usage de commerces et activités de services est interdit. Toutefois, en cas d'absence d'activités dans ces locaux pendant une durée de 5 ans, le changement de destination sera alors possible.

Dans les secteurs des zones UA, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 2.5 mètres**, (Cf Pièce E3¹), seront interdits :

- Les constructions et installations avec sous-sols

¹ La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

Article 2 – UA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Rappels (extraits du rapport de présentation) :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Le zonage parasismique de la France place la commune d'AIRAN en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible).

Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

Dans les périmètres de protection des forages, inscrits sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique (Pièce F1b – SUP AS1), les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux portant Déclaration d'utilité Publique, en vigueur.

Sont admis :

- Les constructions et installations du sol liées à l'habitation, au commerce et activités de services, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, aux activités des secteurs secondaires ou tertiaires et à l'exploitation agricole compatibles avec le caractère résidentiel de la zone urbaine,
- Les projets d'équipements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente, sous réserve de respecter les conditions (générales et spécifiques) d'implantation fixée au sein du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (D.A.A.C.) du SCoT de Caen Métropole,
- Les changements de destination sous réserve que leur nouvel usage soit compatible avec le caractère résidentiel de la zone urbaine sauf dans les secteurs mentionnés à l'article UA1,
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les différentes servitudes,
- Les installations classées si elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publiques ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée et à la création ou à la restructuration de talus plantés.

Dans les zones inondables délimités sur le plan de zonage (Cf. Pièce E3), sont seules autorisées :

- Les travaux et installations d'intérêt collectif,
- Les travaux, constructions et installations de nature à réduire les risques identifiés,
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la restructuration et/ou à la création de talus plantés.
- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol.
- La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés, dans le cas où le dommage n'a pas de lien avec le risque identifié ;
- Les annexes aux constructions existantes, sous condition d'avoir une emprise de moins de 20 m². Ces annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.

L'ensemble de ces travaux ne seront autorisés que s'ils n'aggravent pas les risques et ne sont pas susceptibles d'en provoquer de nouveaux, et si les cotes plancher du rez-de-chaussée des nouvelles constructions sont situées au-dessus du niveau de l'aléa inondation par débordement de cours d'eau.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – UA : Accès et voiries

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

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

3.2 Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse.

Article 4 – UA : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement individuel au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées :

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant un assainissement.

Il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique : elles prévoient que toute déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

4.3 Eaux pluviales :

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions

susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.

Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de manière à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics.

4.4 Autres réseaux

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – UA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ou en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 3 mètres.

Quand le projet s'inscrit dans un front bâti continu, aligné sur la rue, ce dernier doit être préservé et conforté en zone UA. En cas de nouvelles constructions, ce continuum bâti est à maintenir ou à recréer par une implantation des façades, des murs pignons ou encore des clôtures à l'alignement.

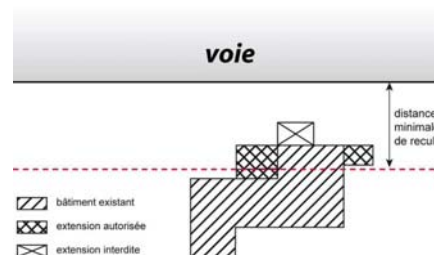
Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public : Ils peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise publique.

Pour les constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



Le long des cheminements doux, non ouverts à la circulation automobile et quel que soit leur largeur, les constructions peuvent s'implanter en retrait.

Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

Article 7 – UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

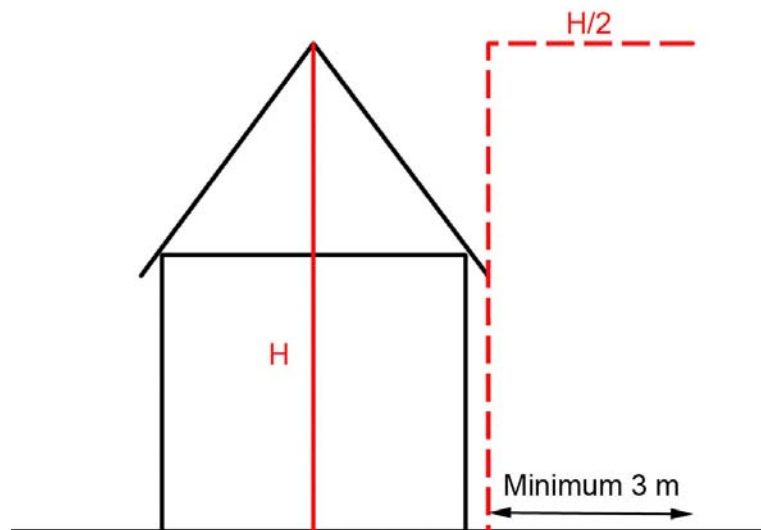
Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6 m au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Règle générale

Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur la limite de propriété :

- Lorsqu'il s'agit d'édifier une construction ou partie de construction dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 3 m,
- Lorsqu'il s'agit de s'adosser sur un bâtiment existant sur la limite séparative voisine, et dans ce cas, la construction nouvelle doit être d'une hauteur sensiblement équivalente ;
- En cas de projet architectural commun.

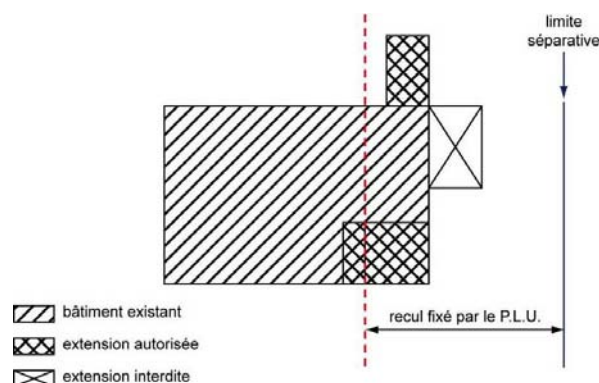
Le nu de la façade des constructions annexes, dont la hauteur hors tout est inférieure à 3 mètres, pourront s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 0,50 mètre.

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public : Ils peuvent s'implanter en limite ou avec un retrait minimal de 1 mètre.

Pour les travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

Ceux-ci pourront être implantés en limite ou avec un retrait.

Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

Cas des cours d'eau

En zone inondable, les annexes aux constructions existantes, autorisées à l'article UA2, doivent être édifiées à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

Article 8 – UA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – UA : Emprise au sol

Non réglementé.

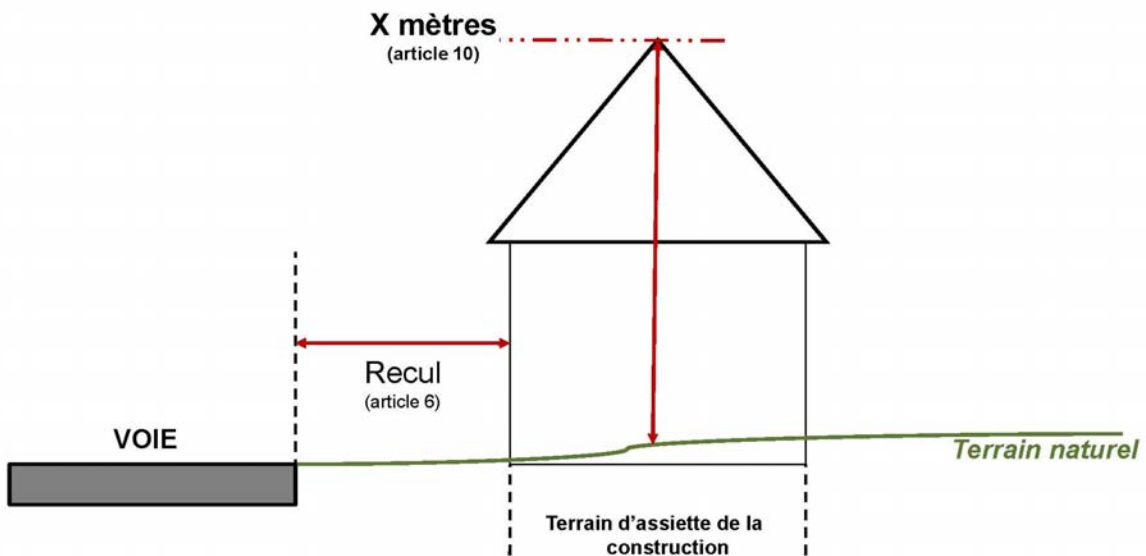
Article 10 – UA : Hauteur des constructions

Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

- La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir d'un point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,6 m.

Mode de calcul : par rapport à un point moyen du terrain d'assiette de la construction :



X = nombre de mètres fixé dans le règlement

Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 11 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Article 11 – UA : Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté).

11.2 Interventions sur les constructions existantes

Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

Matériaux et aspect des constructions

Les murs ou ouvrages en pierre ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

Les matériaux bruts destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part, la nature de la construction et d'autre part, les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie.

Ravalement

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt patrimonial. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

11.3 Constructions nouvelles et extensions

Principes généraux

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée lorsqu'elle se distingue par sa valeur créative, par l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

Façades et pignons

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.

Toitures

La pente des toitures sera comprise entre 40° et 60°. La pente des toitures devra être en harmonie avec celles des constructions mitoyennes. Les toitures à deux pans symétriques sont recommandées, toutefois sont admises les toitures à un seul versant de faible pente pour les constructions ou annexes implantées en limite séparative.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- soit de ne pas couvrir les bâtiments les plus importants, mais les volumes accolés ;
- soit d'assurer la jonction entre deux volumes ;
- soit d'être conçues pour assurer la gestion ou la récupération des eaux pluviales et/ou l'isolation thermique. Dans ce cas, elles devront être traitées avec le plus grand soin de façon à présenter un aspect esthétique satisfaisant à plus forte raison lorsqu'elles sont visibles depuis les constructions voisines, et ne pas représenter plus 40% de l'emprise au sol de la construction projetée.

Dans tous les cas, les toitures terrasses seront autorisées à condition de ne pas rompre la continuité architecturale d'un front bâti donnant sur la voie publique.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal. Elles devront adopter l'un des aspects suivants :

- ardoise ;
- tuile plate naturelle ;
- zinc

Pour les toitures à faible pente, sont également autorisées la poly tuile de la même teinte que la construction principale, le bac-acier à condition que la construction soit dotée d'un acrotère. Les toitures terrasses seront préférentiellement végétalisées.

En cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

11.4 Clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures et portails existants anciens en maçonnerie ou en fer forgé doivent, dans la mesure du possible, être maintenus et restaurés.

Dans les zones inondables délimités sur le plan de zonage (Cf. Pièce E3), les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux : le recours à des clôtures végétalisées ou perméables est imposé.

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. En règle générale, il sera préféré un traitement à dominante minérale et une végétation plus architecturée en limite de voie et un traitement plus végétal, comme une haie vive composée de plusieurs essences locales en limite séparative.

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,5 mètre de hauteur.
- Leur hauteur, exception faite des éléments de clôture constitutifs du portail, doit être au plus égale à 2 mètres sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.

Nonobstant, les dispositions précédentes, pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de moyenne ou basse tige, ou de haies bocagères.

Article 12 – UA : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitations, ni dans le cas d'extensions des constructions existantes, sous condition de ne pas réduire les possibilités de stationnement existantes sur l'unité foncière concernée. Ces règles s'imposent en revanche dans le cadre des changements de destination des bâtiments.

Ces règles de stationnement ne s'imposent pas pour les logements locatifs aidés, financés avec un prêt aidé par l'Etat.

12.1 Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement exigé, par logement, est de deux places au minimum, quelque soit la surface de plancher.

Pour les bâtiments à destination de commerce, activités de services, activités des secteurs secondaire et tertiaire, le stationnement doit correspondre aux besoins de l'activité.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins nécessaires au fonctionnement de l'équipement et pour l'accueil du public.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme : « Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. »

12.2 Règles relatives au stationnement des deux roues non motorisés

Des aires de stationnement pour les vélos devront être réalisées pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 13 – UA : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Les normes ne s'appliquent pas au projet de réhabilitation ou au projet créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

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

La surface végétalisée doit être au moins égale à **25%** de l'unité foncière. Cette disposition pourra être assouplie pour les unités foncières de moins de 400 m² sans toutefois être inférieure à 10% de la surface de l'unité foncière.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) ;
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres....)
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Les éléments de paysage repérés au document graphique dénommé "plan de zonage" sont protégés au titre de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (recepape, balivage...). La destruction d'un élément du paysage identifié pourra être autorisée pour les raisons suivantes :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour faciliter les conditions d'exercice de l'activité agricole ou des services publics (élargissement d'accès – nouvel accès, etc...),
- pour la gestion et la mise en valeur des rives des cours d'eau.

Si elle est autorisée par la commune, la destruction des éléments végétaux sera compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarnissage de haies discontinues, etc...).

Conditions des mesures compensatoires :

- le demandeur doit reconstituer un linéaire au moins identique à celui détruit ;
- le demandeur doit au minimum reconstituer le même type d'ouvrage que celui détruit (talus planté, talus nu, haie) ;
- les travaux d'embellissement du siège d'exploitation (haies ornementales) ne constituent pas une mesure compensatoire.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – UA : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 – UA : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores.

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Article 16 – UA : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Rappel - Extrait du rapport de présentation :

Les zones U correspondent aux tissus actuellement bâtis d'AIRAN. La zone UB a été définie pour répondre aux caractéristiques architecturales et urbanistiques des tissus bâtis après 1950.

Il s'agit d'une zone à dominante résidentielle, où toutefois les activités économiques, notamment les commerces de proximité, les services ainsi que les équipements d'intérêt collectif y sont admis.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – UB : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques, ou au caractère résidentiel de la zone ;
- Les constructions à destination d'industrie et à destination d'entrepôt ;
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les casses automobiles,
 - Les terrains de camping et de caravanage,
 - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Dans les secteurs des zones UB, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 2.5 mètres**, (Cf Pièce E3²), seront interdits :

- Les constructions et installations avec sous-sols

² La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

Article 2 – UB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Rappels (extraits du rapport de présentation) :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Le zonage parasismique de la France place la commune d'AIRAN en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible).

Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

Dans les périmètres de protection des forages, inscrits sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique (Pièce F1b – SUP AS1), les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux portant Déclaration d'utilité Publique, en vigueur.

Sont admis :

- Les constructions et installations du sol liées à l'habitation, au commerce et activités de services, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, aux activités des secteurs secondaires ou tertiaires et à l'exploitation agricole compatibles avec le caractère résidentiel de la zone urbaine,
- Les projets d'équipements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente, sous réserve de respecter les conditions (générales et spécifiques) d'implantation fixée au sein du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (D.A.A.C.) du SCoT de Caen Métropole,
- Les changements de destination sous réserve que leur nouvel usage soit compatible avec le caractère résidentiel de la zone urbaine,
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les différentes servitudes,
- Les installations classées si elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publiques ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée et à la création ou à la restructuration de talus plantés.

Dans les zones inondables délimités sur le plan de zonage (Cf. Pièce E3), sont seules autorisées :

- Les travaux et installations d'intérêt collectif,
- Les travaux, constructions et installations de nature à réduire les risques identifiés,
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la restructuration et/ou à la création de talus plantés.
- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol.
- La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés, dans le cas où le dommage n'a pas de lien avec le risque identifié ;
- Les annexes aux constructions existantes, sous condition d'avoir une emprise de moins de 20 m². Ces annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.

L'ensemble de ces travaux ne seront autorisés que s'ils n'aggravent pas les risques et ne sont pas susceptibles d'en provoquer de nouveaux, et si les cotes plancher du rez-de-chaussée des nouvelles constructions sont situées au-dessus du niveau de l'aléa inondation par débordement de cours d'eau.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – UB : Accès et voiries

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

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

3.2 Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse.

Article 4 – UB : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement individuel au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées :

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant un assainissement.

Il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique : elles prévoient que toute déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

4.3 Eaux pluviales :

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.

Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de manière à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics.

4.4 Autres réseaux

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 3 mètres.

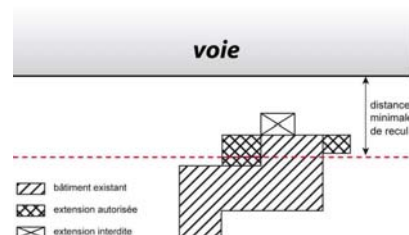
Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public : Ils peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise publique.

Pour les constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



Le long des cheminements doux, non ouverts à la circulation automobile et quel que soit leur largeur, les constructions peuvent s'implanter en retrait.

Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

Article 7 – UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

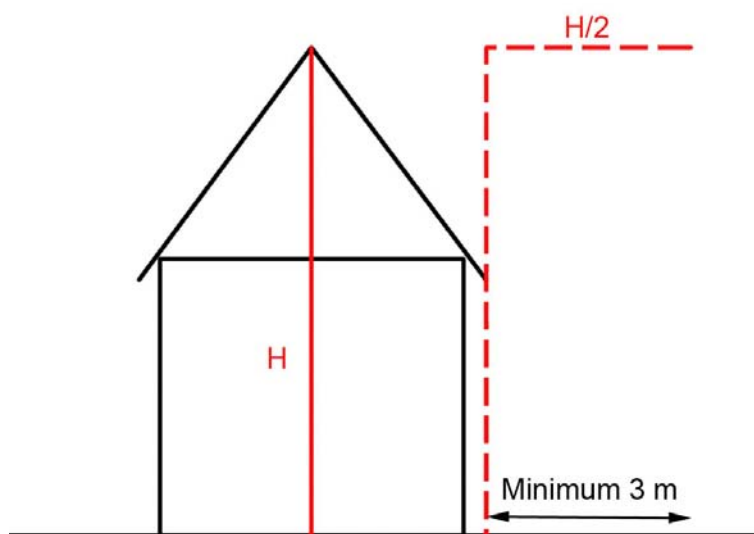
Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6 m au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Règle générale

Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur la limite de propriété :

- Lorsqu'il s'agit d'édifier une construction ou partie de construction dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 3 m,
- Lorsqu'il s'agit de s'adosser sur un bâtiment existant sur la limite séparative voisine, et dans ce cas, la construction nouvelle doit être d'une hauteur sensiblement équivalente ;
- En cas de projet architectural commun.

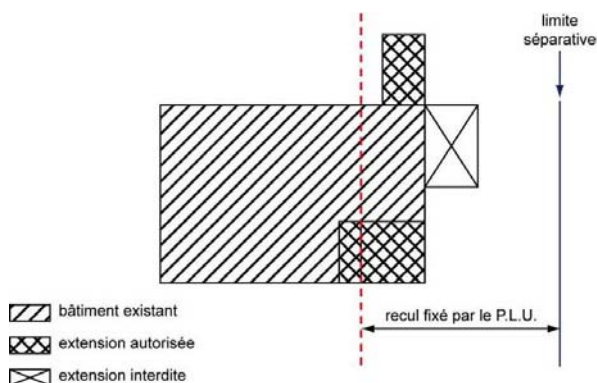
Le nu de la façade des constructions annexes, dont la hauteur hors tout est inférieure à 3 mètres, pourront s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 0,50 mètre.

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public : Ils peuvent s'implanter en limite ou avec un retrait minimal de 1 mètre.

Pour les travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

Ceux-ci pourront être implantés en limite ou avec un retrait.

Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

Cas des cours d'eau

En zone inondable, les annexes aux constructions existantes, autorisées à l'article UB2, doivent être édifiées à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

Article 8 – UB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – UB : Emprise au sol

Non réglementé.

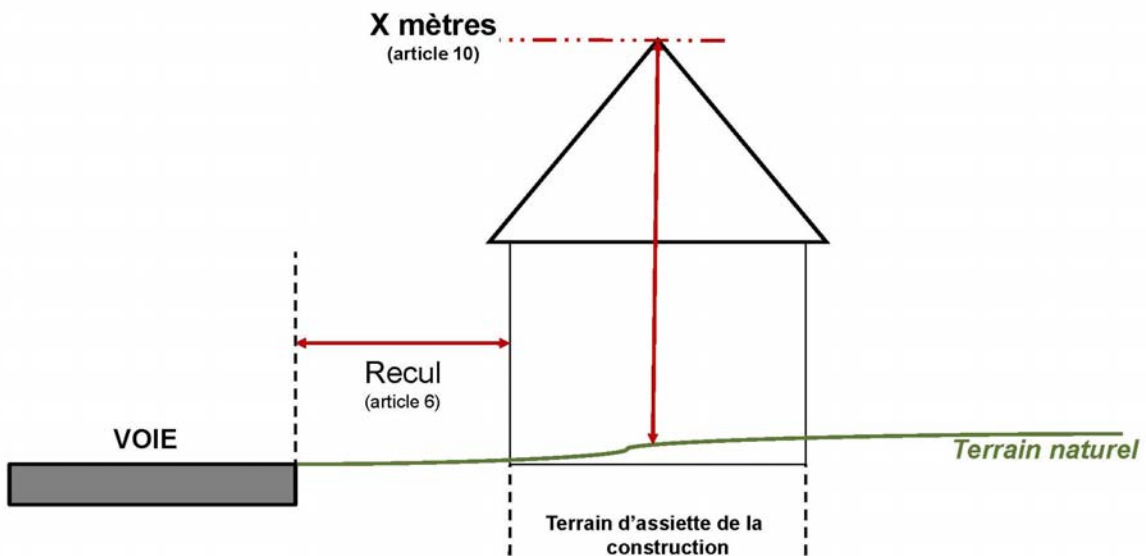
Article 10 – UB : Hauteur des constructions

Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

- La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir d'un point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,6 m.

Mode de calcul : par rapport à un point moyen du terrain d'assiette de la construction :



X = nombre de mètres fixé dans le règlement

Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur des constructions individuelles ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions à usage de logements collectifs ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 12 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Article 11 – UB : Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté).

11.2 Interventions sur les constructions existantes

Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

Matériaux et aspect des constructions

Les murs ou ouvrages en pierre ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

Les matériaux bruts destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part, la nature de la construction et d'autre part, les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie.

Ravalement

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt patrimonial. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

11.3 Constructions nouvelles et extensions

Principes généraux

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée lorsqu'elle se distingue par sa valeur créative, par l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

Façades et pignons

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.

Toitures

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis. Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines, si ces dernières présentent un intérêt architectural, ou qu'elles contribuent à l'identité du bourg.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal.

En cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

11.4 Clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Dans les zones inondables délimités sur le plan de zonage (Cf. Pièce E3), les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux : le recours à des clôtures végétalisées ou perméables est imposé.

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. En règle générale, il sera préféré un traitement à dominante minérale et une végétation plus architecturée en limite de voie et un traitement plus végétal, comme une haie vive composée de plusieurs essences locales en limite séparative.

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,5 mètre de hauteur.
- Leur hauteur, exception faite des éléments de clôture constitutifs du portail, doit être au plus égale à 2 mètres sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.

Nonobstant, les dispositions précédentes, pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de moyenne ou basse tige, ou de haies bocagères.

Article 12 – UB : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitations, ni dans le cas d'extensions des constructions existantes, sous condition de ne pas réduire les possibilités de stationnement existantes sur l'unité foncière concernée. Ces règles s'imposent en revanche dans le cadre des changements de destination des bâtiments.

Ces règles de stationnement ne s'imposent pas pour les logements locatifs aidés, financés avec un prêt aidé par l'Etat.

12.1 Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement exigé, par logement, est de deux places au minimum, quelque soit la surface de plancher. Des aires de stationnement non closes, d'une surface de 25 m² au minimum par logement, seront aménagés par les futurs propriétaires.

Pour les bâtiments à destination de commerce, activités de services, activités des secteurs secondaire et tertiaire, le stationnement doit correspondre aux besoins de l'activité.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins nécessaires au fonctionnement de l'équipement et pour l'accueil du public.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme : « Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. »

12.2 Règles relatives au stationnement des deux roues non motorisés

Des aires de stationnement pour les vélos devront être réalisées pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 13 – UB : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Les normes ne s'appliquent pas au projet de réhabilitation ou au projet créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

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

La surface végétalisée doit être au moins égale à **30%** de l'unité foncière. Cette disposition pourra être assouplie pour les unités foncières de moins de 400 m² sans toutefois être inférieure à 10% de la surface de l'unité foncière.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) ;
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons,

- les aires de jeux,
- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres....)
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Les éléments de paysage repérés au document graphique dénommé "plan de zonage" sont protégés au titre de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (recepape, balivage...). La destruction d'un élément du paysage identifié pourra être autorisée pour les raisons suivantes :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour faciliter les conditions d'exercice de l'activité agricole ou des services publics (élargissement d'accès – nouvel accès, etc...),
- pour la gestion et la mise en valeur des rives des cours d'eau.

Si elle est autorisée par la commune, la destruction des éléments végétaux sera compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarnissage de haies discontinues, etc...).

Conditions des mesures compensatoires :

- le demandeur doit reconstituer un linéaire au moins identique à celui détruit ;
- le demandeur doit au minimum reconstituer le même type d'ouvrage que celui détruit (talus planté, talus nu, haie) ;
- les travaux d'embellissement du siège d'exploitation (haies ornementales) ne constituent pas une mesure compensatoire.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – UB : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 – UB : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementales

Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores.

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Article 16 – UB : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le secteur de zone UE correspond aux zones d'équipements publics ou d'intérêt général.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – UE : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées en l'article 2.

De plus, dans les secteurs des zones UE, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 2.5 mètres**, (Cf Pièce E3³), seront interdits :

- Les constructions et installations avec sous-sols

Article 2 – UE : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels (extraits du rapport de présentation) :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Le zonage parasismique de la France place la commune d'AIRAN en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible).

Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

Dans les périmètres de protection des forages, inscrits sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique (Pièce F1b – SUP AS1), les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux portant Déclaration d'utilité Publique, en vigueur.

Sont admis :

³ La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Les constructions et les installations à usage sportif, culturel ou de loisirs ;
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les différentes servitudes ;
- Les installations classées si elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publiques ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée et à la création ou à la restructuration de talus plantés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – UE : Accès et voiries

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

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

3.2 Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse.

Article 4 – UE : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement individuel au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées :

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant un assainissement.

Il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique : elles prévoient que toute déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

4.3 Eaux pluviales :

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.

Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de manière à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics.

4.4 Autres réseaux

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – UE : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – UE : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ou en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 4 mètres.

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public : Ils peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise publique.

Article 7 – UE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6m au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Règle générale

Toute construction devra s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

Ceux-ci pourront être implantés en limite ou avec un retrait.

Lorsque la limite séparative jouxte des terrains classés en zone UA et UB du PLU, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative concernée.

Article 8 – UE : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – UE : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – UE : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée

Article 11 – UE : Aspect extérieur :

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté).

Pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres ou de haies bocagères.

Article 12 – UE : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Des aires de stationnement pour les vélos devront être réalisées pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 13 – UE : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

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

On veillera à éviter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – UE : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 – UE : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementales

Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores.

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Pour les équipements publics, tout dispositif technique de production autonome d'énergie décarbonée (solaire, biomasse, géothermie,...) est autorisé.

Article 16 – UE : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

CHAPITRE 4 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – UX : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées en l'article 2.

De plus, dans les secteurs des zones UE, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 2.5 mètres**, (Cf Pièce E3⁴), seront interdits :

- Les constructions et installations avec sous-sols

Article 2 – UX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels (extraits du rapport de présentation) :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Le zonage parasismique de la France place la commune d'AIRAN en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible).

Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

Sont admis :

- Les constructions et installations du sol liées à l'exploitation agricole et forestière, aux commerces et activités de services, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, et aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, à condition que soient prévues toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- Les projets d'équipements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente, sous réserve de respecter les conditions (générales et spécifiques) d'implantation fixée au sein du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (D.A.A.C.) du SCoT de Caen Métropole,

⁴ La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que soient prises des dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les différentes servitudes ;
- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions à usage d'habitations existantes, ainsi que leurs annexes;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – UX : Accès et voiries

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

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

3.2 Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse.

Article 4 – UX : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement individuel au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées :

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant un assainissement.

Il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique : elles prévoient que toute déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

4.3 Eaux pluviales :

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.

Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de manière à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics.

4.4 Autres réseaux

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

4.5 Dispositions permettant la collecte sélective des déchets

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles au sens du code de la construction et de l'habitation, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets.

Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles depuis la voie de desserte.

Article 5 – UX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – UX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres.

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public : Ils peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise publique.

Article 7 – UX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**Champ d'application :**

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6m au dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Règles d'implantation :

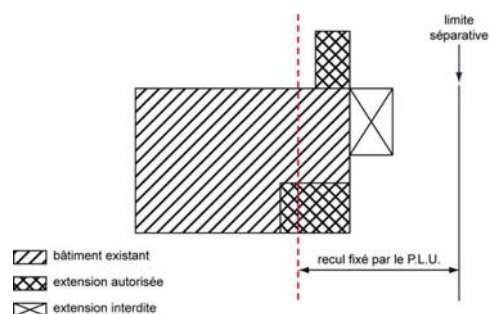
Les constructions ou installations doivent s'implanter en retrait de 4 mètres minimum vis-à-vis des limites séparatives de l'unité foncière.

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public : Ils peuvent s'implanter en limite ou avec un retrait minimal de 1 mètre.

Pour les travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

Ceux-ci pourront être implantés en limite ou avec un retrait.

Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

Article 8 – UX : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 – UX : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – UX : Hauteur des constructions

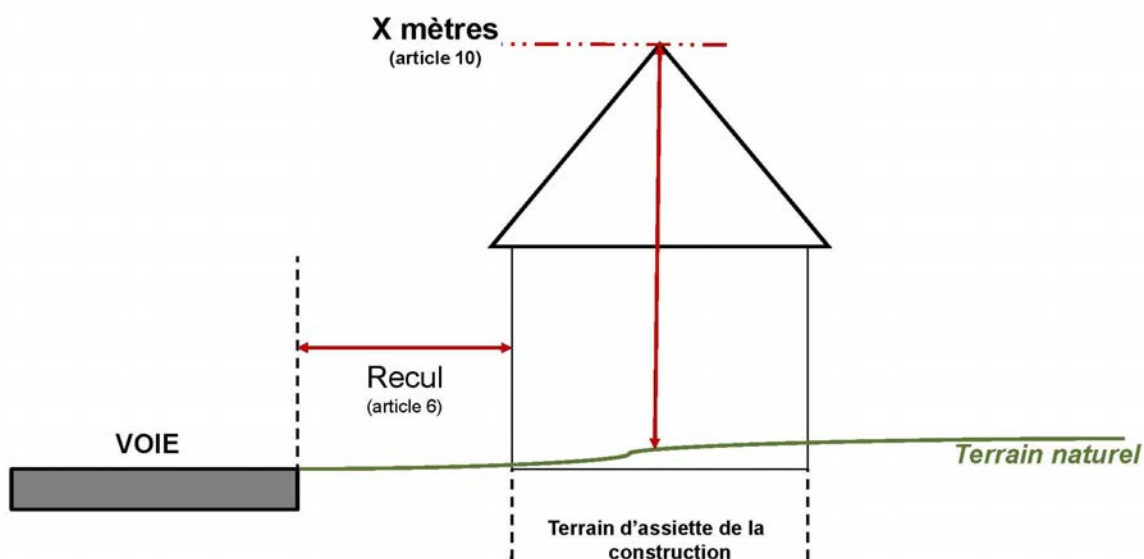
Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,6 m.

Mode de calcul : par rapport à un point moyen du terrain d'assiette de la construction :



X = nombre de mètres fixé dans le règlement

Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère est fixée à 12 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Article 11 – UX : Aspect extérieur :

11.1 Dispositions générales :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 11.2 et suivants pourront être admises pour des constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique se distinguant par leur valeur créative, l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté).

11.2 Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- a. Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.
- b. Le nombre de matériaux utilisés sera limité.

La combinaison d'éco-matériaux (exemple : bardage bois non traité, claustras, etc...) avec des matériaux industriels (polycarbonate, acier, etc...) peut être mise en place.

11.3 Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- a. En choisissant des teintes dominantes sourdes ou sombres
- b. En choisissant des textures non réfléchissantes ;
- c. En associant ponctuellement les couleurs vives : pour les menuiseries, les revêtements des volumes secondaires, les enseignes et signalétiques.

11.4 Toitures

Les toitures à pans et les toitures terrasses devront s'insérer dans le gabarit défini à l'article 10 du présent règlement.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

11.5 Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.

Qu'elles soient sur limite d'emprise publique ou sur limite séparative, elles devront être constituées de haies vives, pouvant être doublées d'un grillage sombre.

Nonobstant, les dispositions précédentes, pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de basse tige ou de haies bocagères.

11.6 Stockages extérieurs

Les aires de stockage extérieures devront être le moins visibles possible depuis les espaces publics. Les écrans seront réalisés principalement par des plantations végétales (linéaire ou petit bosquet).

Article 12 – UX : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article 13 – UX : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Les normes ne s'appliquent pas au projet de réhabilitation ou au projet créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

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

La surface végétalisée doit être au moins égale à **20%** de l'unité foncière. Cette disposition pourra être assouplie pour les unités foncières de moins de 400 m² sans toutefois être inférieure à 10% de la surface de l'unité foncière.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) ;
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres....)
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Les espaces paysagers repérés au document graphique dénommé "plan de zonage" sont protégés au titre de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (recepape, balivage...). La destruction d'un élément du paysage identifié pourra être autorisée pour les raisons suivantes :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour faciliter les conditions d'exercice de l'activité agricole ou des services publics (élargissement d'accès – nouvel accès, etc...).

Si elle est autorisée par la commune, la destruction de certains linéaires bocagers sera compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarnissage de haies discontinues, etc...).

Conditions des mesures compensatoires :

- le demandeur doit reconstituer un linéaire au moins identique à celui détruit ;
- le demandeur doit au minimum reconstituer le même type d'ouvrage que celui détruit (talus planté, talus nu, haie) ;
- les travaux d'embellissement du siège d'exploitation (haies ornementales) ne constituent pas une mesure compensatoire.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – U : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 – UX : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementales

Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores.

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Pour les équipements publics, tout dispositif technique de production autonome d'énergie décarbonée (solaire, biomasse, géothermie,...) est autorisé.

Article 16 – UX : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques, ou au caractère résidentiel de la zone ;
- Les constructions à destination d'industrie et à destination d'entrepôt ;
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les casses automobiles,
 - Les terrains de camping et de caravanage,
 - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole et/ou à l'élevage.

Dans les secteurs des zones 1AU, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 2.5 mètres**, (Cf Pièce E3⁵), seront interdits :

- Les constructions et installations avec sous-sols

⁵ La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

Article 2 – 1AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Conditions générales d'urbanisation :

Les occupations et utilisations du sol peuvent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone :

- le réseau d'eau,
- le réseau d'eau pluviale, si techniquement nécessaire,
- le réseau d'assainissement collectif,
- le réseau d'électricité,
- le réseau d'éclairage public,
- la voirie,
- la protection incendie.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

L'aménagement des secteurs à urbaniser sera autorisé sous réserve d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

2.2 Occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs :

Rappels (extraits du rapport de présentation) :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Le zonage parasismique de la France place la commune d'AIRAN en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible).

Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

Dans les périmètres de protection des forages, inscrits sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique (Pièce F1b – SUP AS1), les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux portant Déclaration d'utilité Publique, en vigueur.

Sont admis :

- Les constructions et installations du sol liées à l'habitation, au commerce et activités de services, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, et aux activités des secteurs secondaires ou tertiaires compatibles avec le caractère résidentiel de la zone urbaine,
- Les projets d'équipements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente, sous réserve de respecter les conditions d'implantation (générales et spécifiques) fixées au sein du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (D.A.A.C.) du SCoT de Caen Métropole,

- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager,
- Les installations classées si elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publiques ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée et à la création ou à la restructuration de talus plantés.
- Les aires de jeux et de sports (non motorisés), et les espaces verts ouverts au public.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – 1AU : Accès et voiries

3.1 Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Toute opération devra prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée des logements collectifs.

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

3.2 Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, les voies nouvelles et les espaces publics doivent, dans leur tracé, leur caractéristique et leur fonction être compatibles avec ces orientations (pièce C du dossier du PLU).

Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse.

Article 4 – 1AU : Desserte par les réseaux

Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement individuel au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées :

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant un assainissement.

Il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique : elles prévoient que toute déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

Les réseaux doivent être séparatifs.

4.3 Eaux pluviales :

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.

Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de manière à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication. Ces coffrets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage.

Article 5 – 1AU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – 1AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ou en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 3 mètres.

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public : Ils peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise publique.

Le long des cheminements doux, non ouverts à la circulation automobile et quel que soit leur largeur, les constructions peuvent s'implanter en retrait.

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

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

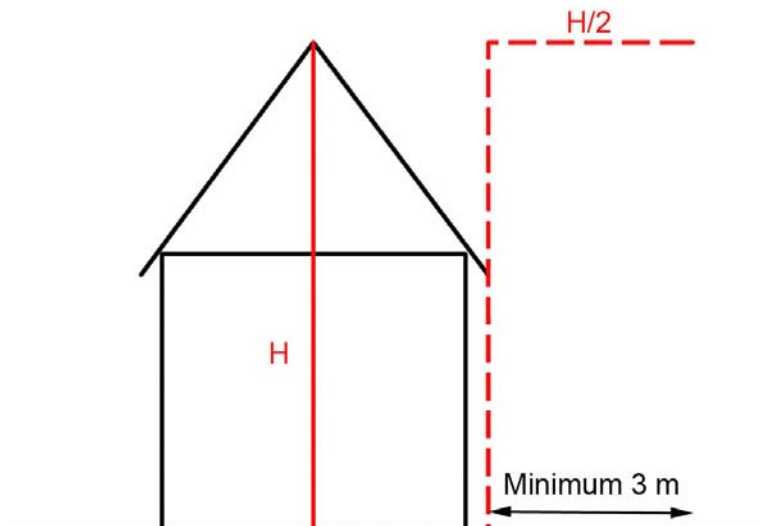
Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6m au dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Règle générale

Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur la limite de propriété :

- Lorsqu'il s'agit d'édifier une construction dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 3 m,
- En cas de projet architectural commun.

Le nu de la façade des constructions annexes, dont la hauteur hors tout est inférieure à 3 mètres, s'implantera sur limite séparative ou avec un recul minimal de 0,50 mètre.

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public : Ils peuvent s'implanter en limite ou avec un retrait minimal de 1 mètre.

Article 8 – 1AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – 1AU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – 1AU : Hauteur des constructions

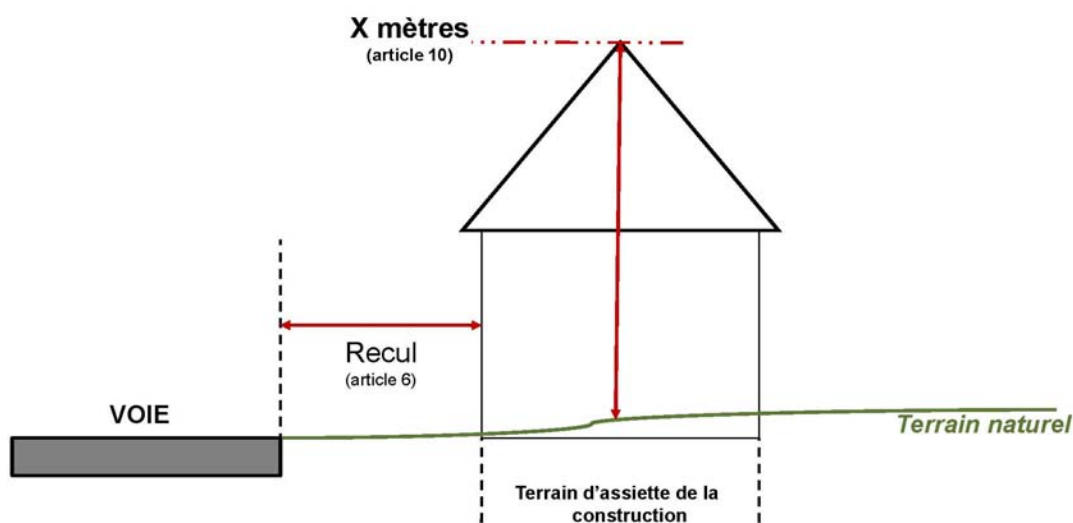
Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage à partir d'un point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,6 m.

Mode de calcul : par rapport à un point moyen du terrain d'assiette de la construction :



X = nombre de mètres fixé dans le règlement

Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur des constructions individuelles ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions à usage de logements collectifs ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 12 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Article 11 – 1AU : Aspect extérieur :

11.1 Dispositions générales :

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté).

11.2 Constructions nouvelles et extensions

Principes généraux

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée lorsqu'elle se distingue par sa valeur créative, par l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

Façades et pignons

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.

Toitures

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis. Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal.

En cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

11.3 Clôtures :

Les hauteurs des clôtures

La hauteur maximale d'une clôture est de 1,8 m en limite d'emprise publique ou en limite séparative.

La composition des clôtures :

En limite d'emprise publique, ouverte à la circulation automobile :

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnants.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures en limite d'emprise publique devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Dans leur conception, les clôtures éventuelles doivent participer au traitement paysager du front bâti. Elles peuvent, par exemple, être constituées de haies vives ou taillées, éventuellement doublées d'un mur bahut ou d'une structure grillagée, d'un mur bahut surmonté d'une grille...

En limite d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile (espaces libres et paysagers – sentes piétonnes – etc...) :

Les clôtures seront constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage sombre.

Nonobstant, les dispositions précédentes, pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de moyenne ou basse tige, ou de haies bocagères.

Article 12 – 1AU : Stationnement :

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doivent être assurés en dehors du domaine public.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitations, ni dans le cas d'extensions des constructions existantes, sous condition de ne pas réduire les possibilités de stationnement existantes sur l'unité foncière concernée. Ces règles s'imposent en revanche dans le cadre des changements de destination des bâtiments.

Ces règles de stationnement ne s'imposent pas pour les logements locatifs aidés, financés avec un prêt aidé par l'Etat.

12.1 Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

Pour les autres constructions à usage d'habitation, le nombre de place de stationnement exigé, par logement, est de deux places au minimum, quelque soit la surface de plancher.

Ces aires de stationnement devront comprendre une surface de 25 m² minimum non close, aménagée par les futurs propriétaires.

Pour les autres constructions : Elles devront disposer de places de stationnement suffisantes, adaptées aux besoins et à la nature de l'activité. Ainsi au minimum, deux places de stationnement devront être créées auxquelles s'ajoutera une place supplémentaire par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher créée.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme : « Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. »

12.2 Règles relatives au stationnement des deux roues non motorisés :

Des aires de stationnement sécurisées pour les vélos devront être réalisées pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour les bâtiments neufs d'habitation groupant au moins deux logements, et pour les bâtiments à usage tertiaire.

Article 13 – 1AU : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Les normes ne s'appliquent pas au projet d'extension créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

Espaces libres et plantations

Sur l'emprise publique du projet, il est imposé une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables : cette part représentera au minimum 10% de la superficie totale de l'opération d'ensemble.

Sur les parcelles privées, la surface végétalisée doit être au moins égale à **25 %** de l'unité foncière. Cette disposition pourra être assouplie pour les unités foncières de moins de 400 m² sans toutefois être inférieure à 10% de la surface de l'unité foncière.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) ;
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en plein terre (pelouse, massif, noues, prairies....)
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

Les parcelles seront plantées d'arbres de moyenne ou basse tige à raison d'un arbre au moins par tranche entamée de 400 m² de terrain.

On veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, devront recevoir un traitement paysager.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – 1AU : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 – 1AU : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementales

Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores.

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle et à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Article 16 – 1AU : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – A : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées en article 2.

Dans les secteurs inondables (Cf Pièce E3), seront interdits toutes nouvelles constructions et exhaussements.

Dans les secteurs de débordement de nappes, localisés sur le document graphique E3, seront interdites toutes nouvelles constructions.

Dans les secteurs des zones A, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 2.5 mètres, (Cf Pièce E3⁶), seront interdits :

- Les constructions et installations avec sous-sols ;
- Les constructions et installations nécessitant un assainissement individuel (sauf avis favorable du SPANC)

Dans les territoires humides avérés identifiés sur le plan de zonage (Cf. Pièce E3), sont interdites toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (notamment les remblais et les déblais). Il sera possible de déroger à cette interdiction si une étude spécifique, réalisée par un bureau d'études spécialisé, démontre l'absence de zones humides.

Notamment, dans les secteurs des zones A, concernés par les zones d'effets létaux du phénomène dangereux de référence majorant, la servitude SUP1 est instituée (Cf. Pièce F1B) : dans cette zone, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, à défaut du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du Code de l'Environnement.

Notamment, dans les secteurs des zones A, concernés par les zones d'effets létaux et par la zone d'effets létaux significatifs du phénomène dangereux de référence réduit, les servitudes SUP2 et SUP3 sont instituées (Cf. Pièce F1B) : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

^{6 6} La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

Article 2 – A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels (extraits du rapport de présentation) :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Le zonage parasismique de la France place la commune d'AIRAN en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible).

Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

Dans les secteurs affectés par le bruit, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et délimités sur le document graphique E3, des prescriptions d'isolement acoustique sont édictées en application du Code de l'Environnement.

Dans les périmètres de protection des forages, inscrits sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique (Pièce F1b – SUP AS1), les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux portant Déclaration d'utilité Publique, en vigueur.

Certains secteurs de la commune sont susceptibles d'être affectés par des chutes de blocs ou des glissements de terrain. Ces zones sont reportées sur le document graphique E3 : il est rappelé au pétitionnaire qu'il est imposé de réaliser avant le dépôt de toute demande d'autorisation d'urbanisme, une étude afin de s'assurer de la faisabilité du projet au regard des risques mouvements de terrain.

Dans les secteurs concernés par ce risque :

- l'assainissement autonome est à proscrire ;
- la gestion des eaux pluviales devra être réalisée en prenant en compte ce risque.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation par débordement de cours d'eau localisés sur le document graphique E3, sont seules autorisées :

- Les travaux et installations d'intérêt collectif,
- Les travaux, constructions et installations de nature à réduire les risques identifiés,
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la restructuration et/ou à la création de talus plantés.
- Les clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements.

L'ensemble de ces travaux ne seront autorisés que s'ils n'aggravent pas les risques et ne sont pas susceptibles d'en provoquer de nouveaux.

Sont admis en zone A :

- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité des exploitations agricoles et forestières, dans la mesure où elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage. Les installations classées, le cas échéant, sont visées par cet alinéa ;

- Les constructions destinées à l'habitation sous les conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles existants ou projetés;
 - que la présence de l'agriculteur soit indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni au caractère de la zone. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans la pièce F1B, et mentionnés dans la liste des servitudes (Pièce F1A).
- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) et les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes, implantées en zone A, sont autorisées dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition
 - Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 m, ou à 3 m 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 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m² et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m² et sans avoir une emprise au sol de plus de 50 m² par annexe.
 - Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.30 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².

Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, implantées en zone A, sont autorisées dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
 - Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 6 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses;
 - Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 140 m².⁷
 - Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.30 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.20 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes, dans le respect des éléments architecturaux traditionnels (s'ils existent) ;
- Les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié ;
- Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer.

⁷ Dans le cadre d'une construction générant une surface de plancher et une emprise au sol, la solution la plus favorable au pétitionnaire peut être retenue.

- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la restructuration et/ou à la création de talus plantés.
- Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol, identifiés par un tramage spécifique au sein du règlement graphique, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – A : Accès et voiries

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

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

3.2 Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Article 4 – A : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

A défaut de réseau public, cette alimentation peut être opérée par forage, captage ou puits particuliers, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

4.2 Eaux usées :

En zone d'assainissement collectif, le PLU rappelle l'obligation de raccordement posée aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique, pour les constructions dont le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire.

En zone d'assainissement non collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation par remontées de nappes, les installations individuelles d'assainissement sont interdites sauf avis contraire du SPANC.

4.3 Eaux pluviales :

Selon la nature du sol, le pétitionnaire prendra les mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales.

4.4 Autres réseaux

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les nouvelles constructions ou installations, à usage autres que l'habitation, doivent respecter un recul minimum de :

- 75 m de part et d'autre de la RD613 (voie classée à grande circulation), à modifier ou à créer.
- 35 mètres de part et d'autre des autres routes départementales existantes, à modifier ou à créer ;
- 10 mètres de part et d'autre des autres voies existantes, à modifier ou à créer.
- 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres. Aussi, les annexes des constructions d'habitations existantes, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), seront entièrement implantées à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Dispositions particulières

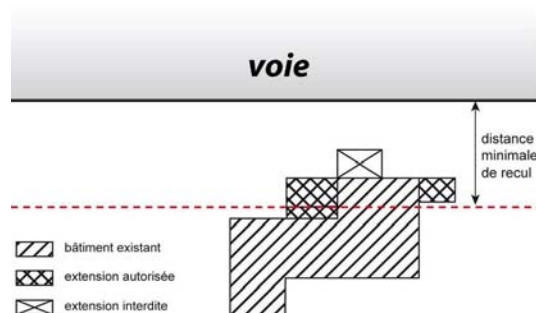
Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public : Ils peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Le long des cheminements doux, non ouverts à la circulation automobile et quel que soit leur largeur, les constructions peuvent s'implanter en retrait.

Pour les constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

Article 7 – A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6 m au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Règle générale :

Les constructions, annexes et extensions à usage autre que l'habitation sont implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 4 mètres.

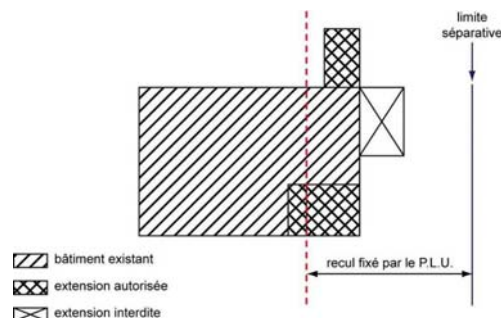
Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives de l'unité foncière. Ce retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public : ils peuvent s'implanter en limite ou avec un retrait minimal de 1 mètre.

Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

Cas des cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

Cas des forêts

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres par rapport aux lisières forestières.

Article 8 – A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – A : Emprise au sol

La réalisation d'annexes aux constructions d'habitations existantes ne doit pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m² et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m² et tout en limitant l'emprise au sol à 50 m² par annexe.

La réalisation d'extension aux constructions d'habitations existantes doit être limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 140 m².

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage autre que l'habitation n'est pas réglementée.

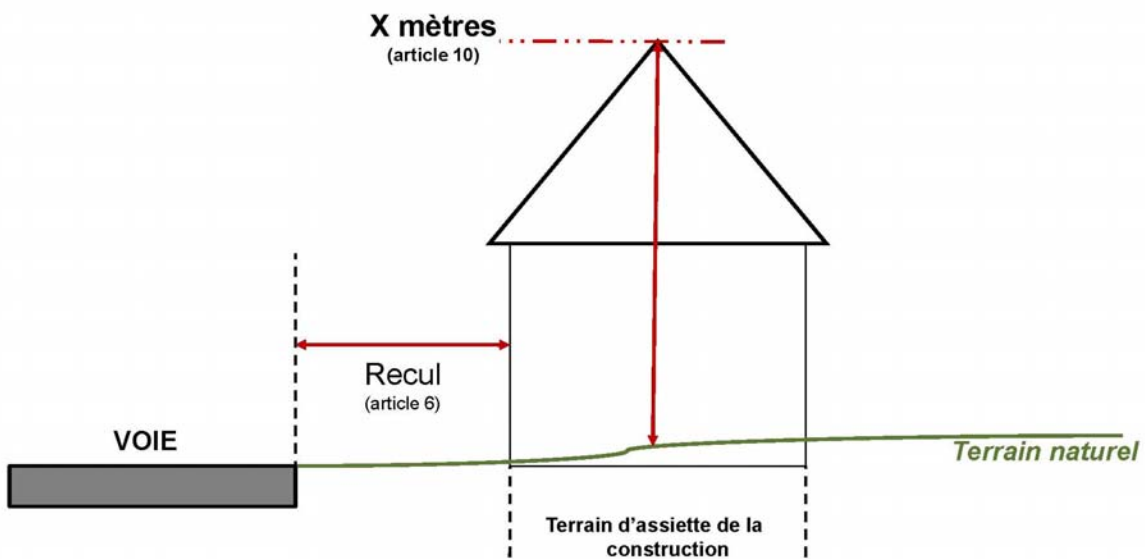
Article 10 – A : Hauteur des constructions

Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère (dans le cas d'une toiture terrasse), à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Mode de calcul : par rapport à un point moyen du terrain d'assiette de la construction :



X = nombre de mètres fixé dans le règlement

Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Constructions à usage autre que l'habitation :

Il n'est pas fixé de hauteur pour ces constructions.

Constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 9 mètres.

La hauteur maximale mesurée à l'acrotère est fixée à 7 mètres.

Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes :

Les conditions de hauteurs sont indiquées au sein de l'article A2.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus. Les éoliennes sont exclues de ces ouvrages.

Article 11 – A : Aspect extérieur :

11.1 Dispositions générales :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté).

11.2 Interventions sur les constructions existantes

Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

Matériaux et aspect des constructions

Les murs ou ouvrages en pierre ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

Les matériaux bruts destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part, la nature de la construction et d'autre part, les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie.

Ravalement

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt patrimonial. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

11.3 Constructions nouvelles et extensions

Dispositions communes à toute construction

Principes généraux

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée lorsqu'elle se distingue par sa valeur créative, par l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

Façades et pignons

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit, à l'exception des soubassements des bâtiments agricoles.

Toitures

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis. Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines, si ces dernières présentent un intérêt architectural, ou qu'elles contribuent à l'identité du bourg.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal.

En cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Dispositions particulières

Prescriptions spécifiques aux bâtiments agricoles

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Les nuances de façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives, ainsi que le blanc.

11.4 Clôtures :

Les talus arborés existants et les murs de clôtures en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Article 12 – A : Stationnement :

Pour les nouvelles constructions à usage de logement, ainsi que dans le cadre des changements de destination des bâtiments repérés sur le document graphique, le nombre de places de stationnement exigé, par logement, est de deux places au minimum, quelque soit la surface de plancher.

Dans les autres cas, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – A : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Les normes ne s'appliquent pas au projet de réhabilitation ou au projet d'extension créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

Espaces libres et plantations

La végétation existante, les arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être préservés (notamment les haies et talus bordant les voies) ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Les éléments de paysage identifiés

Les éléments de paysage repérés au document graphique dénommé "plan de zonage" sont protégés au titre de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (recepape, balivage...). La destruction d'un élément du paysage identifié pourra notamment être autorisée pour les raisons suivantes :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour faciliter les conditions d'exercice de l'activité agricole ou des services publics (élargissement d'accès – nouvel accès, etc...).

Si elle est autorisée par la commune, la destruction de certains linéaires bocagers sera compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarnissage de haies discontinues, etc...).

Conditions des mesures compensatoires :

- le demandeur doit reconstituer un linéaire au moins identique à celui détruit ;
- le demandeur doit au minimum reconstituer le même type d'ouvrage que celui détruit (talus planté, talus nu, haie) ;
- les travaux d'embellissement du siège d'exploitation (haies ornementales) ne constituent pas une mesure compensatoire.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique dénommé "plan de zonage", sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – A : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 – A : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementales

Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores.

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Article 16 – A : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N correspond aux espaces à dominante naturelle, protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, ou en raison de l'existence de risque naturel.

Elle comprend plusieurs deux sous-secteurs :

- **La zone Np** est une zone naturelle protégée accueillant les secteurs de ZNIEFF de type 1, Bois et Coteaux de Valmeray;
- **La zone Nj** : elle correspond à des espaces naturels urbains, favorisant la création d'une ceinture bocagère au Nord du bourg ;

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – N : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées en l'article 2.

Dans les secteurs inondables (Cf Pièce E3), seront interdits toutes nouvelles constructions et exhaussements.

Dans les secteurs de débordement de nappes, localisés sur le document graphique E3, seront interdites toutes nouvelles constructions.

Dans les secteurs des zones N, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 2.5 mètres, (Cf Pièce E3⁸), seront interdits :

- Les constructions et installations avec sous-sols ;
- Les constructions et installations nécessitant un assainissement individuel (sauf avis favorable du SPANC)

Dans les territoires humides avérés identifiés sur le plan de zonage (Cf. Pièce E3), sont interdites toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (notamment les remblais et les déblais). Il sera possible de déroger à cette interdiction si une étude spécifique, réalisée par un bureau d'études spécialisé, démontre l'absence de zones humides.

Notamment, dans les secteurs des zones N, concernés par les zones d'effets létaux du phénomène dangereux de référence majorant, la servitude SUP1 est instituée (Cf. Pièce F1B) : dans cette zone, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, à défaut du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du Code de l'Environnement.

Notamment, dans les secteurs des zones N, concernés par les zones d'effets létaux et par la zone d'effets létaux significatifs du phénomène dangereux de référence réduit, les servitudes

^{8 8} La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

SUP2 et SUP3 sont instituées (Cf. Pièce F1B) : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Article 2 – N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels (extraits du rapport de présentation) :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Le zonage parasismique de la France place la commune d'AIRAN en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible). Il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments.

Ce zonage implique l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves.

Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

Dans les périmètres de protection des forages, inscrits sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique (Pièce F1b – SUP AS1), les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux portant Déclaration d'utilité Publique, en vigueur.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation par débordement de cours d'eau localisés sur le document graphique E3, **sont seules autorisées** :

- Les travaux et installations d'intérêt collectif,
- Les travaux, constructions et installations de nature à réduire les risques identifiés,
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la restructuration et/ou à la création de talus plantés.
- L'adaptation ou la réfection des constructions existantes, sous réserve de ne pas nuire à la qualité des sites et des paysages.
- Les clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements.

L'ensemble de ces travaux ne seront autorisés que s'ils n'aggravent pas les risques et ne sont pas susceptibles d'en provoquer de nouveaux.

Sont admises dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes, lorsqu'elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole et/ou forestière, sous réserve de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site, et sous réserve de ne pas excéder 50 m² d'emprise au sol par unité foncière ;
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors

- qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées,
 - qu'elles ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni au caractère de la zone,
- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) et les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes, implantées en zone N, sont autorisées dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
 - Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 m, ou à 3 m 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 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m² et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m² et sans avoir une emprise au sol de plus de 50 m² par annexe.
 - Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.30 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².

Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, implantées en zone N, sont autorisées dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition:
 - Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 6 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses;
 - Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 140 m².⁹
 - Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.30 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.20 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².
- Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes, dans le respect des éléments architecturaux traditionnels (s'ils existent) ;
- Les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée et à la création de talus plantés.

Sont seules autorisées en zone Nj :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, et notamment :
 - Les aires de jeux et de loisirs (non motorisés) ouvertes au public ;

⁹ Dans le cadre d'une construction générant une surface de plancher et une emprise au sol, la solution la plus favorable au pétitionnaire peut être retenue.

- Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces.
- Les affouillements et exhaussements des sols, à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone, et à la restructuration, à la création de talus plantés.

Sont seules autorisées en zone Np :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes, dans le respect des éléments architecturaux traditionnels (s'ils existent) ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone, et à la restructuration, à la création de talus plantés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – N : Accès et voiries

3.1 Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

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

3.2 Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute chaussée nouvelle, quelle que soit sa fonction (piétonnière, cycliste ou automobile) doit être conçue, dans son tracé, son emprise et le traitement de ses abords, ainsi que par son revêtement, afin de préserver les sites naturels concernés et limiter son impact visuel.

Article 4 – N : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées :

En zone d'assainissement collectif, le PLU rappelle l'obligation de raccordement posée aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique, pour les constructions dont le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire.

En zone d'assainissement non collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation par remontées de nappes, les installations individuelles d'assainissement sont interdites sauf avis contraire du SPANC.

4.3 Eaux pluviales :

Selon la nature du sol, le pétitionnaire prendra les mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales.

4.4 Autres réseaux

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les nouvelles constructions ou installations, à usages autres que l'habitation, doivent respecter un recul minimum de :

- 35 mètres de part et d'autre des routes départementales existantes, à modifier ou à créer ;
- 10 mètres de part et d'autre des autres voies existantes, à modifier ou à créer.
- 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation doivent être implantées à l'alignement ou en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres. Aussi, les annexes des constructions d'habitations existantes, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), seront entièrement implantées à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

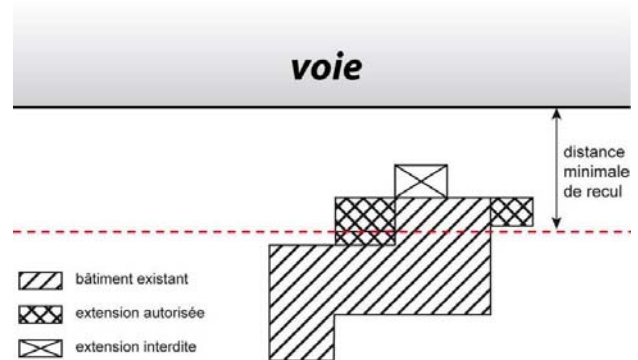
Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public : Ils peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Pour les constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

Le long des cheminements doux, non ouverts à la circulation automobile et quel que soit leur largeur, les constructions peuvent s'implanter en retrait.

Article 7 – N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6m au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Règles d'implantation :

Les constructions, annexes et extensions autres qu'à usage d'habitation sont implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 4 mètres.

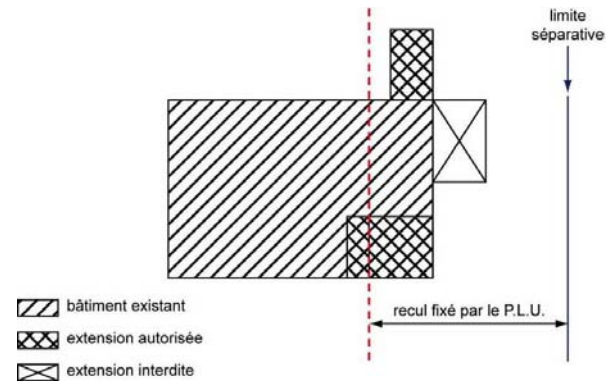
Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives, latérales et de fond de l'unité foncière. Ce retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Constructions existantes

- L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



- **Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public** : ils peuvent s'implanter en limite ou avec un retrait minimal de 1 mètre.
- **Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.**

Cas des cours d'eau

- Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Cas des forêts

- Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres par rapport aux lisières forestières.

Article 8 – N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – N : Emprise au sol

La réalisation d'annexes aux constructions d'habitations existantes ne doit pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m² et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m² et tout en limitant l'emprise au sol à 50 m² par annexe.

La réalisation d'extension aux constructions d'habitations existantes doit être limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 140 m².

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage autre que l'habitation n'est pas réglementée.

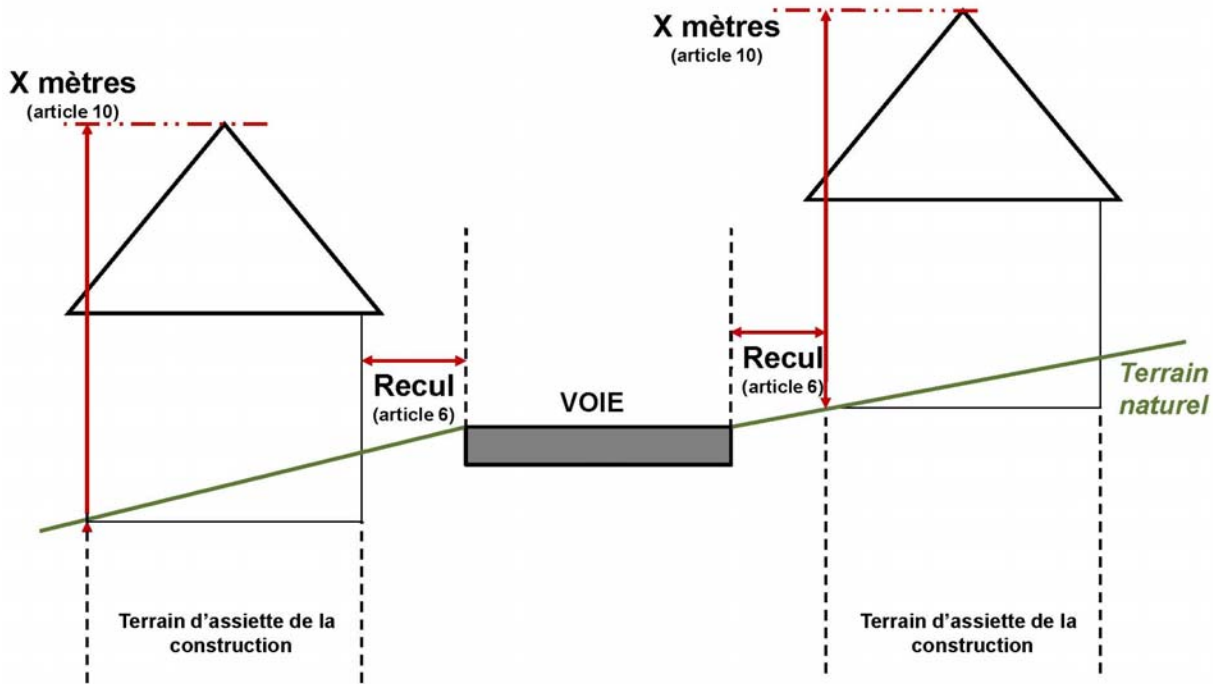
Article 10 – N : Hauteur des constructions

Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère (dans le cas d'une toiture terrasse), à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Mode de calcul : par rapport au point le plus bas du terrain d'assiette de la construction :



Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur des constructions à usage d'habitation, ne peut excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.

Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes :

Les conditions de hauteurs sont indiquées au sein de l'article N2.

Pour les autres constructions :

La hauteur calculée à partir du terrain naturel ne peut excéder 6 mètres au point le plus haut de la construction.

La hauteur des équipements publics et d'intérêt général et des installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus. Les éoliennes sont exclues de ces ouvrages.

Article 11 – N : Aspect extérieur :

11.1 Dispositions générales :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une reconstitution du terrain si la topographie de celui-ci le justifie ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté).

11.2 Interventions sur les constructions existantes

Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

Matériaux et aspect des constructions

Les murs ou ouvrages en pierre ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

Les matériaux bruts destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part, la nature de la construction et d'autre part, les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie.

Ravalement

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt patrimonial. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

11.3 Constructions nouvelles et extensions

Dispositions communes à toute construction

Principes généraux

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée lorsqu'elle se distingue par sa valeur créative, par l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

Façades et pignons

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit, à l'exception des soubassements des bâtiments agricoles.

Toitures

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis. Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines, si ces dernières présentent un intérêt architectural, ou qu'elles contribuent à l'identité du bourg.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal.

En cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Dispositions particulières

Prescriptions spécifiques aux bâtiments agricoles

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Les nuances de façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives, ainsi que le blanc.

Les bâtiments doivent être implantés à l'arrière de plantations (haies bocagères par exemple), afin d'en diminuer l'impact visuel.

11.4 Clôtures :

Les talus arborés existants et les murs de clôtures en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

La conception des clôtures, situées en limite séparative, doit permettre le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérisson, fouine...).

Article 12 – N : Stationnement :

Pour les nouvelles constructions à usage de logement, ainsi que dans le cadre des changements de destination des bâtiments repérés sur le document graphique, le nombre de place de stationnement exigé, par logement, est de deux places au minimum, quelque soit la surface de plancher.

Dans les autres cas, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – N : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Tous les espaces libres devront par leur traitement paysager contribuer à la conservation et à la mise en valeur de la qualité du site.

Espaces libres et plantations

La végétation existante, les arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être préservés (notamment les haies et talus bordant les voies) ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

Les surfaces de stationnement et de circulation resteront perméables aux eaux pluviales et de ruissellement.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Les espaces paysagers repérés au document graphique dénommé "plan de zonage" sont protégés au titre de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (recepape, balivage...). La destruction d'un élément du paysage identifié pourra notamment être autorisée pour les raisons suivantes :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour faciliter les conditions d'exercice de l'activité agricole ou des services publics (élargissement d'accès – nouvel accès, etc...).

Si elle est autorisée par la commune, la destruction de certains linéaires bocagers sera compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarnissage de haies discontinues, etc...).

Conditions des mesures compensatoires :

- le demandeur doit reconstituer un linéaire au moins identique à celui détruit ;
- le demandeur doit au minimum reconstituer le même type d'ouvrage que celui détruit (talus planté, talus nu, haie) ;
- les travaux d'embellissement du siège d'exploitation (haies ornementales) ne constituent pas une mesure compensatoire.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique dénommé "plan de zonage", sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – N : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 – N : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementales

Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores.

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

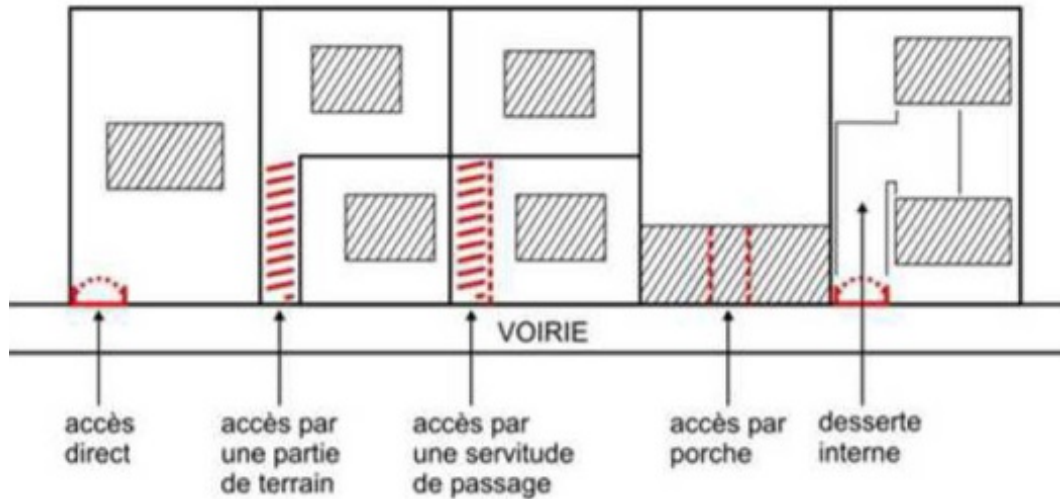
Article 16 – N : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

LEXIQUE

ACCES

L'accès correspond à l'entrée sur le terrain d'assiette du projet, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte. Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique.

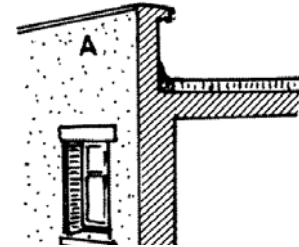


ACROTERE

Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Acrotère (source : DICOBAT)



AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DU SOL

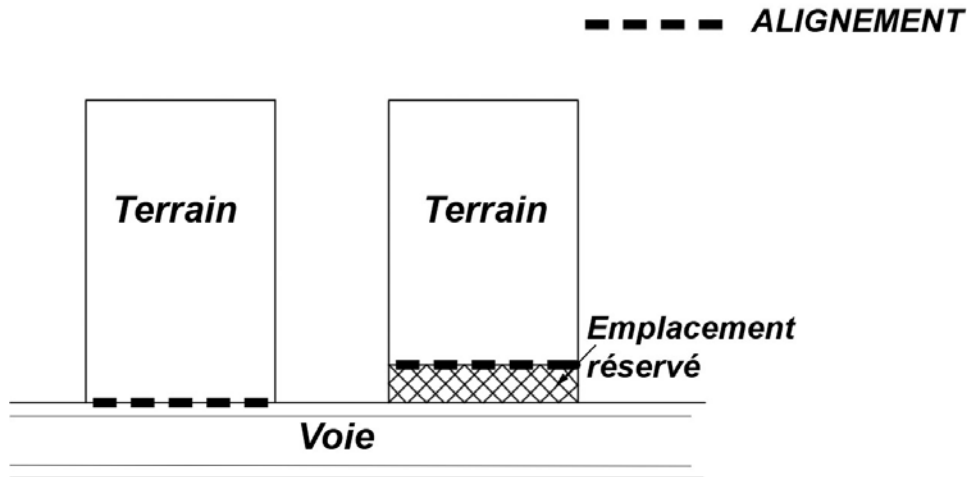
Creusement et surélévation de terrain, soumis à procédure à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fonds privé et ce qui est le domaine public.

Une servitude d'alignement peut être instituée sur un fonds privé afin de revoir les limites de la voie.





ANNEXES

La notion d'annexe dépend tout d'abord du point de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi, un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes, mais une extension. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe. D'autre part, une annexe complète la construction principale et dispose d'un lien fonctionnel.

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

ARBRE DE HAUTES TIGES

Arbre ayant une taille moyenne de 7 mètres à l'âge adulte.

Selon l'article 671 du Code civil « il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers.

ARTISANAT

L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment.

ATTIQUE

Un niveau en attique correspond au niveau ou aux niveaux supérieurs d'une construction dont une ou plusieurs façades sont implantées en recul par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction.

CHAUSSEE

La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

CLOTURE

La clôture est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclaver un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du Code Civil.

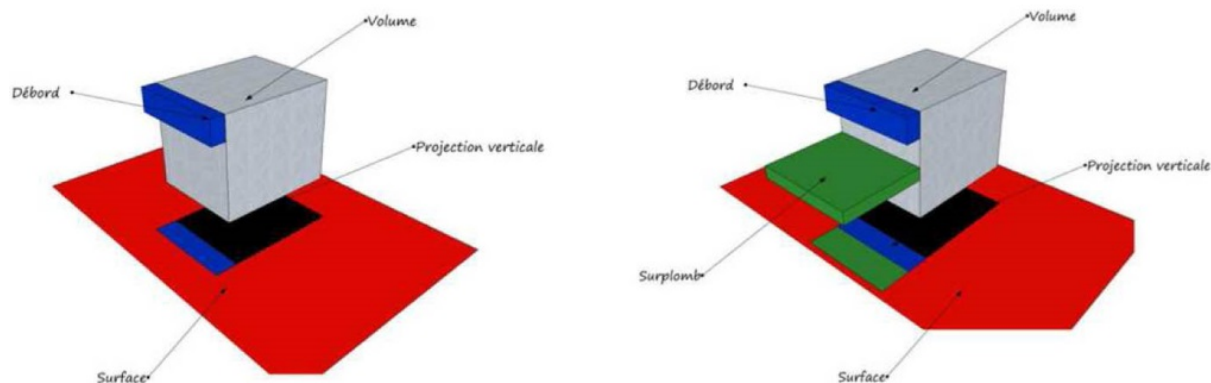
EMPLACEMENT RESERVE

L'emplacement réservé a pour objet, dans un périmètre où doivent être réalisés des équipements publics, d'éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future.

À ce titre, la réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

EMPRISE AU SOL

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



EMPRISE PUBLIQUE

Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les emprises publiques correspondent notamment aux places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes.

La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fonds public et le fonds privé.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin ; il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

ESPACES LIBRES

Cette définition concerne l'application de l'article 13 du règlement par zone.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si son épaisseur excède 2 m.

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

FAITAGE

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

FRONT BÂTI

Un front bâti correspond à un alignement construit ou à un ensemble bâti composé de plusieurs constructions principales et / ou de murs de pierre d'une hauteur supérieure à 2 mètres qui peut servir de référence pour l'implantation des constructions neuves. Le front bâti s'apprécie du même côté de voie que le terrain d'assiette du projet.

JOUR

Un jour est une ouverture à verre dormant (fixe) qui laisse seulement passer la lumière et n'autorise pas le regard chez autrui.

La création de jours de souffrance dans un mur non mitoyen est possible, s'il s'agit d'une ouverture à châssis fixe, destinée à éclairer une pièce et qui n'autorise ni le regard chez autrui, ni le passage de l'air. De plus, les jours ne peuvent être établis qu'à 2,60 m au-dessus du plancher si la pièce est au rez-de-chaussée, ou à 1,90 m si la pièce est à l'étage. Mais la dimension des jours n'est pas réglementée.

LEGER RECU

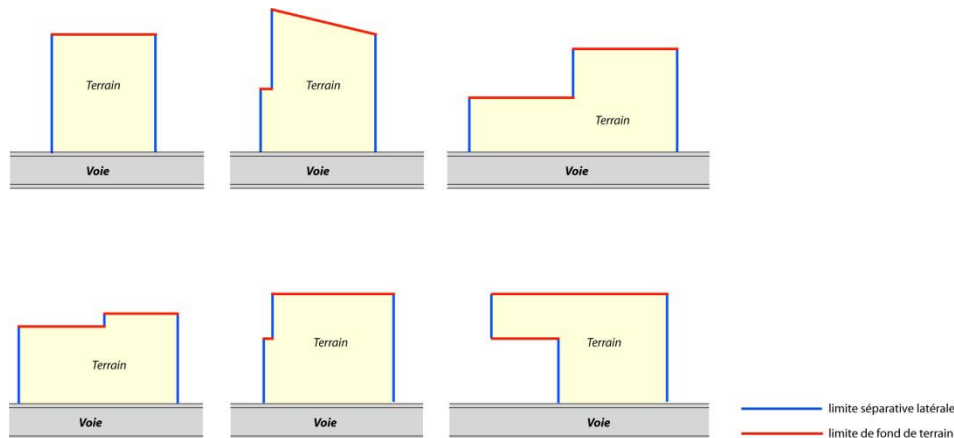
L'implantation en léger recul par rapport aux limites séparatives permet le débord de toit par rapport au nu de la façade et l'entretien de la construction avec un recul maximal de 0.70 mètres.

LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives concernent l'ensemble des limites du terrain avec un autre terrain ne constituant pas une voie. Elles incluent tant les limites latérales que les limites de fond de terrain.

Les limites de fonds : Limite entre deux terrains n'aboutissant pas à l'alignement.

Les limites latérales : Limite entre deux terrains aboutissant à l'alignement.



MODENATURE

Ensemble des différents décors de la façade (encadrement, corniche, bandeau.....).

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

En posant la condition liée à l'aménagement d'ensemble, le code de l'urbanisme s'inscrit dans l'obligation d'utilisation économe de l'espace posée à l'article L. 121-1.

L'objectif est d'éviter l'existence de « reliquats » de terrains n'ayant pas donné lieu à une opération d'aménagement, alors que telle était pourtant leur vocation.

L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains constituant un groupe « homogène ». À titre d'exemple, tel devra être le cas lorsque les voies existantes ou dont la création est prévue par les orientations d'aménagement permettent de délimiter clairement des ensembles ou « blocs » de terrains cohérents, notamment lorsqu'un groupe de parcelles est entouré de voies sur chaque côté. Dans cette hypothèse, ces terrains devront faire l'objet d'une opération d'aménagement sur leur totalité. Les autres parcelles de la zone AU pourront quant à elles donner lieu à une opération distincte.

L'urbanisation de la zone AU peut donc logiquement être opérée par la voie d'une opération. En l'absence de jurisprudence contraire à ce jour, il n'apparaît pas impossible qu'elle puisse également

Commune de VALAMBRA

Plan Local d'Urbanisme d'AIRAN – Règlement écrit

NEAPOLIS Cabinet d'Urbanisme

se faire sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant, au final, à un aménagement d'ensemble

OPERATION GROUPEE

Opération portant sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments et faisant l'objet d'un seul permis de construire. Par opposition au lotissement, cela sous-entend que l'architecture des différentes constructions est homogène, et procède d'une même recherche d'intégration.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Elles définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs en restructuration particulière et peuvent se traduire par des schémas. Les opérations de construction doivent être compatibles avec les orientations c'est-à-dire qu'elles doivent respecter son esprit.

PETITIONNAIRE

Personne faisant la demande d'autorisation d'urbanisme.

PLEINE TERRE

Terre qui n'est pas située sur des constructions (dalle, toit...).

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment son raccordement à la nappe phréatique. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

SERVITUDE DE PASSAGE (Art. 682 à 685-1 du Code civil - Art. 697 à 702 du Code civil)

Le propriétaire dont les fonds* sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner (Code civil, art. 682).

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds, dit fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. (Code civil, art. 637). La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière). C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente. *Fonds : terrain, propriété foncière

SOLS NATURELS EXISTANTS

Niveau du sol considéré avant la réalisation des travaux faisant l'objet d'une autorisation.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher remplace automatiquement la SHON et la SHOB à compter du 1^{er} mars 2012. La surface de plancher de la construction (art. R.112-2 du code de l'urbanisme) est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TOITURES VEGETALISEES

La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé d'un substrat de croissance (matière organique et volcanique), qui accueille une couche végétale pré-cultivée (aspect engazonné) ou une couche de substrat léger (sédum, vivaces, graminées,...).

UNITE FONCIERE

Désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

VOIE

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

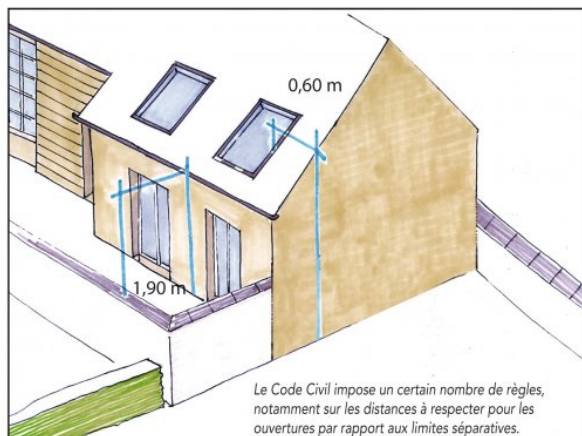
Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

VUE

Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin.

Une vue droite est une vue parallèle au fonds voisin. Lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture on a une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête.

Une vue oblique ou latérale est perpendiculaire au terrain voisin, elle permet une vue de côté ou de biais en se penchant ou en tournant la tête.



Création d'ouverture avec vue :

Certaines règles de distance doivent être respectées lorsque vous créez une ouverture (porte, fenêtre, balcon...) qui vous permet de voir chez votre voisin.

À savoir : vous pouvez vous affranchir de ces règles avec l'accord écrit de votre voisin mais devez toutefois obtenir les [autorisations d'urbanisme](#) éventuellement nécessaires dans le cadre de vos travaux.

Vue droite (ou directe)

Si l'ouverture vous permet de voir directement chez votre voisin depuis l'intérieur de chez vous sans avoir à vous pencher, on parle d'une *vue droite*.

Dans ce cas, une distance de 1,9 mètres doit être respectée entre :

- l'extérieur de l'ouverture créée (ou son extrémité s'il s'agit d'un balcon ou d'une terrasse),
- et la limite du terrain voisin.

Vue oblique (ou indirecte)

Si l'ouverture vous permet de voir chez votre voisin, non pas directement, mais en vous penchant à l'extérieur (accès visuel indirect), on parle de *vue oblique*.

Dans ce cas, une distance de 0,6 mètre doit être respectée entre :

- l'extérieur de l'ouverture créée (ou son extrémité s'il s'agit d'un balcon ou d'une terrasse),
- et la limite du terrain voisin.

Création d'ouverture sans vue :

Lorsqu'elle ne permet pas de porter de regard chez votre voisin, la création d'une ouverture est soumise au respect de certaines règles de hauteur si l'ouverture donne du côté de la propriété voisine. Dans le cas contraire, aucune règle spécifique de hauteur ou de distance ne s'applique.

Ouverture sur voisinage pour éclairage

Vous pouvez aménager des *jours de souffrance*, c'est-à-dire des fenêtres laissant uniquement passer la lumière sans permettre de voir chez un voisin.

Pour cela, ils doivent être constitués d'un châssis fixe (non ouvrant) et de verre translucide et opaque, garni d'un treillis de fer.

De plus, ils ne peuvent être placés qu'à :

- 2,6 mètres au-dessus du plancher si c'est au rez-de-chaussée,
- 1,9 mètre au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

Leur dimension n'est pas réglementée.

Ouverture hors voisinage

Si aucune vue n'est possible sur le terrain voisin, les règles de distance ne s'appliquent pas.

C'est le cas par exemple lorsque la fenêtre donne :

- sur un mur,
- sur un toit fermé,
- ou sur le ciel.

ANNEXE 1 : ESSENCES VEGETALES

Liste non exhaustive des essences végétales

Ajonc – *Ulex europaeus*

De délicates fleurs d'un jaune cuivré jaillissent au printemps de ce redoutable buisson hérissé. Accompagnement à privilégier sur les sols pauvres.

Aubépine – *Crataegus monogyna*

Seules les variétés greffées sont autorisées : leur floraison rose ou rouge est remarquable, isolée ou haie décorative.

Aulne Glutineux – *Alnus glutinosa*

Très exigeant en eau, il apprécie les bords de rivières et les fonds des vallées.

Bourdaïne – *Frangula alnus*

Présente sur les sols acides, elle est remarquable par les baies qu'elle propose aux oiseaux à l'arrière-saison.

Planter la bourdaïne pour ses fruits.

Charme – *Carpinus betulus*

Sauf en zone très calcaire ou très sèche, pour tous les types de haies, choisir des plants forts (1 mètre de hauteur, de 3 à 4 ans).

Châtaignier – *Castanea sativa*

Pour constituer l'étage des cépées ou quelques arbres de haut jet, en mélange.

Chêne – *Quercus pedunculata* – *Quercus petraea*

Chêne pédonculé dans le bocage et chêne sessile en forêt

Cornouiller Sanguin – *Cornus sanguinea*

Son nom provient de la couleur des feuilles à l'automne et des jeunes rameaux. Ses fruits ne sont pas comestibles pour l'homme, mais très appréciés des oiseaux.

Planter en accompagnement, pour la diversité. Dans les haies décoratives pour la couleur.

Eglantier – *Rosa arvensis* ou *rosa canina*

L'églantier ou rosier sauvage, commun, protège du bétail des végétaux plus sensibles. Il produit les cynorrhodons, très riches en vitamine C, à partir desquels sont confectionnés d'excellents sirops et confitures.

Planter l'églantier pour ses fleurs.

Erable Sycomore – *Acer pseudoplatanus*

Pour obtenir des arbres de haut jet dans des conditions difficiles comme avec l'érable platane.

Erable Champêtre – *Acer campestre*

Sa rusticité, son intérêt comme brise vent, sa beauté en font un arbuste de premier choix pour toutes les replantations.

Frêne - *Fraxinus excelsior*

A utiliser en haut jet ou en taillis, sauf en bordure de labour.

Fusain d'Europe – *Evonymus europaeus*

Il illumine le bocage de ses feuilles colorées et ses baies rougeoyantes, les « bonnets d'évêque » à l'automne. Il fournit un charbon de très haute qualité apprécié des dessinateurs.

Planter en accompagnement, pour la diversité. Dans les haies décoratives pour la couleur.

Genêt – *Cytisus scoparius*

Ses fleurs jaunes vifs annoncent la fin de l'hiver.
Accompagnement à privilégier sur les sols pauvres

Hêtre – *Fagus Sylvatica*

Pour produire des arbres de haut jet dans les bocages bien abrités. Pour des haies basses, par la taille, car il garde ses feuilles sèches l'hiver.

Houx – *Ilex aquafolium*

Présent dans le bocage ou dans les sous-bois, le houx, riche en fruit d'hiver, est précieux pour les oiseaux.

Systématiquement, quand les conditions lui sont favorables (sols frais, abri du vent et du soleil). Par groupe de 4 ou 5 plants (en godets), pour résister à la concurrence des autres arbustes.

Merisier – *Prunus avium*

Dans les secteurs où il est déjà présent, comme arbre de haut jet.

Ailleurs au titre de la diversité ou comme porte-greffe, en mélange avec des poiriers et pommiers sauvages.

Néflier - *Mespilus germanica*

Arbuste bas et étalé, remarquable par ses très belles fleurs printanières. A l'automne, les nègles sont très acerbes, puis comestibles après les premières gelées, donnant d'excellentes confitures.

Plantation : systématiquement de façon éparse, dans toutes les plantations.

Noisetier– *Corylus avellana*

Le noisetier, ou coudrier, est un des arbustes typiques du bocage bien qu'il soit absent du bocage à ormes, du fait de son incompatibilité avec les terrains calcaires.

Pour tous les types de haies, penser au noisetier pourpre et aux variétés à grosses noisettes.

Noyer – *Juglans regia*

Il demande des sols riches et profonds. Isolé ou en alignement avec une végétation d'accompagnement lente (houx, fusain).

Orme champêtre – *Ulmus campestris*

(pour une haie arbustive *Ulmus resistans* – pour des arbres de haut jet *Ulmus Lutèce*).

Pommier – *Malus sylvestris*

Poirier – *Pyrus Pyraeaster*

Le pommier et le poirier, comme l'alisier et le cormier favorisent la biodiversité et fournissent un bois de grande qualité.

Prunellier – *Prunus spinosa*

Epine noire très représentée dans l'ensemble du bocage – remarquable par ses fleurs qui devancent les feuilles, son bois fut autrefois utilisé en marqueterie. Il prospère naturellement dans les talus.

Prunier sauvage – *Prunus fruticans*

Très vigoureux et productif, le *Prunus cerasifera* (ou prunier myrobolan) peut être utilisé en mélange dans les replantations de haies bocagères.

Robinier – *Robinia pseudoacacia*

Communément appelé acacia ou faux acacia, excellent mellifère – médiocre combustible.

Sureau noir – *Sambucus nigra*

La multiplicité de ses fourches facilite la mise en place de nids (merles, grives, fauvettes) ; très mellifère, il est aussi décoratif par sa floraison abondante. Rustique, il s'accommode de tas de pierres.

A privilégier dans les conditions difficiles (terrains pauvres).

Tamier – *Tamus communis*

Appelé « herbe aux femmes battues » car il soigne les contusions, le tamier, une plante grimpante est reconnaissable par ses feuilles en forme de cœur.

Troène – *Ligustrum vulgare*

Arbuste de grande valeur par sa semi-persistance et sa rusticité, le troène commun est présent dans le bocage.

A utiliser largement en accompagnement des essences de production.

Viorne obier – *viburnum opulus*

La « boule de neige » sauvage apprécie les sites frais et humides. Sa floraison printanière et son feuillage à l'arrière-saison sont magnifiques. Ses fruits rouge vif sont en revanche très toxiques.

Planter la viorne pour ses teintes automnales.

Et d'autres essences, comme :

Alisier Torminal

Bouleau Pubescent

Bouleau Véruqueux

Cerisier à Grappes

Cormier

Cerisier de Ste Lucie

Cornouiller Mâle

Cytise

Lilas Commun

Nerprun

Noyer Noir d'Amérique

Peuplier Tremble

Peuplier Noire

Peuplier Blanc

Saule Blanc

Saule Roux

Saule Cendré

Saule Fragile

Saule Marsault

Saule à Oreillettes

Saule à trois étamines

Saule des vanniers

Sorbier des Oiseaux

Tilleul à Grandes feuilles

Tilleul à petites feuilles

Viorne lantan