



PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE BAVENT

MODIFICATION N°1

Vu pour être annexé à la délibération qui l'a

Approuvée le 11 octobre 2023

4. REGLEMENT LITTERAL

SOMMAIRE

Titre I :

REGLES et DEFINITIONS COMMUNES à toutes les zones 5

Chapitre 1 – Champ d’application, porté et contenu du règlement 7

I - Champ d’application territorial 7

II - Champ d’application matériel 7

Chapitre 2 – Division du territoire en zones 7

I - Les différentes zones..... 7

II : règles applicables à l’ensemble du territoire communal..... 8

Titre II :

REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 11

Zone Ua 13

Zones Ub, Uba & Ubi..... 21

Zones Ue, Uec & Uest 29

Zone Uz 35

Titre III :

REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 41

Zones 1 AU & 1AUe..... 43

Zone 1 AUZ..... 51

Zone 2 AU..... 59

Titre IV :

REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 63

Zones N, Nh & Ns 65

Titre V :

REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 75

Zone A 77

Titre VI :

ANNEXES..... 85

ESPACES BOISES CLASSES ET HAIES PROTEGEES 87

EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS
D’INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS 88

LEXIQUE..... 89

Titre I :

**RÈGLES et DÉFINITIONS
COMMUNES à toutes les zones**

Chapitre 1 - CHAMP D'APPLICATION, PORTÉE ET CONTENU DU RÈGLEMENT

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

I - Champ d'application territorial

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

II - Champ d'application matériel

Le règlement gère les dispositions d'urbanisme concernant les modalités d'occupation et d'affectation des sols. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, qu'elle soit ou non assujettie à autorisation ou déclaration exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou toutes autres réglementations (code minier, code forestier, code rural, code de la construction et de l'habitation, code civil, code de l'environnement...).

Chapitre 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I - Les différentes zones

Le présent règlement comprend :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières applicables dans chaque zone précisant l'affectation et l'utilisation des sols.

1) Les zones urbaines

- la zone Ua : zone urbaine mixte dense du centre bourg
- la zone Ub : zone urbaine mixte de densité moyenne
- la zone Uba : parc de stationnement à Chef de Rue
- la zone Ubi : zone urbaine soumise au risque de submersion marine (prédisposition forte)
- la zone Ue : zone urbaine d'équipements publics
- la zone Uz : zone urbaine à vocation d'activités économiques

2) Les zones à urbaniser

- la zone 1 AU : zone à urbaniser immédiatement en continuité du centre bourg
- la zone 1AUz : zone à urbaniser immédiatement à vocation d'activité
- la zone 2 AU : zone à urbaniser à échéance après levée de certaines contraintes
- la zone 2 AU z : zone à urbaniser à terme à vocation d'activités
- la zone 3AU : zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat dans le long terme.

3) Les zones naturelles

- la zone N : zone naturelle inconstructible.
- la zone Nh : zone où seules les extensions des constructions existantes sont admises.
- la zone Ns : zone naturelle stricte et inconstructible.

4) La zone agricole

- la zone A : zone à vocation strictement agricole.

II - règles applicables à l'ensemble du territoire communal

Règle 1 : affectation des sols

Pour chaque zone du plan, l'ensemble des activités, utilisations et occupations du sol non interdites ou soumises à conditions aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone sont autorisées.

Règle 2 : extensions mesurées

L'extension mesurée sera appréciée en fonction du volume du bâtiment préexistant et de son insertion dans le paysage. Le caractère mesuré de l'extension sera analysé au regard de la vocation de la zone et de l'atteinte aux intérêts protégés dans celle-ci.

Règle 3 : effets des emplacements réservés

Sous réserve qu'il ne conduise pas, par son étendue, à dénaturer la vocation de la zone dans laquelle il est créé, l'emplacement réservé vaudra disposition particulière d'utiliser le sol aux fins prévues par la réserve.

Cette disposition n'est pas applicable si l'objet de la réserve est trop général pour que ses conséquences aient pu être normalement appréciées lors de l'enquête publique.

Règle 4 : construction d'ouvrage public

Les ouvrages publics qui, par nature ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet article.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation et de densité.

Règle 5 : édifices vétustes ou détruits par sinistre et constructions à caractère exceptionnel

L'autorisation de restaurer pourra être accordée en non-conformité de tout ou partie des articles 5 à 13 du règlement de chaque zone si les 3 conditions suivantes sont remplies :

1. L'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable
2. Le projet de restauration doit respecter l'architecture du bâtiment initial,
3. Le projet doit respecter les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle Pour les constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent règlement s'avéreraient inadaptées (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, station d'épuration, etc.) l'autorisation de construire pourra être délivrée nonobstant les règles du présent règlement.

Règle 6 : changement de destination

En cas de changement de destination d'une construction, il est rappelé que le pétitionnaire doit effectuer une demande d'autorisation d'occupation du sol dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

Règle 7 : adaptations mineures

L'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme dispose que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Règle 8 : emprise

L'emprise au sol doit être comprise comme étant la surface occupée par le bâtiment au sol par rapport au terrain naturel avant travaux.

Règlement écrit

Règle 9 : cheminements

Les chemins piétonniers et les sentes ne sont pas assimilés à des voies au sens du présent règlement.

Règle 10 : hauteur

La hauteur des constructions sera mesurée entre tout point du terrain naturel avant travaux et tout point du faîtage (hors cheminées et antennes de réception hertzienne ou numérique).

Règle 11 : réseaux

Les réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) doivent être rendus entièrement étanches.

Règle 12 : risques d'inondation

Les sous-sols de toutes les nouvelles constructions sont interdits.

Règle 13 : les périmètres de protection des captages d'eau potable

Ils sont reportés sur les documents graphiques du dossier de PLU.

Toutes les occupations des sols susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines sont à proscrire.

Règle 14 : les risques de remontées de nappe phréatique et les risques d'inondation par débordement de cours d'eau

- Ces deux risques sont intégrés dans la définition des zonages règlementaires du PLU. Toutefois, ils ne sont pas reportés sur les documents graphiques mais dans les annexes du présent dossier de PLU.
- Dans les zones affectées par un risque de remontée de nappe phréatique et de débordement de cours d'eau identifiées en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes.

Règle 15 : la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005

Tout aménagement nouveau, toute construction nouvelle, devront respecter les dispositions de cette loi, notamment son article 45 qui précise que « *la chaîne du déplacement, qui comprend le cadre bâti, la voirie, les aménagements des espaces publics, les systèmes de transport et leur intermodalité, est organisée pour permettre son accessibilité dans sa totalité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite* ».

Les articles n°3 et n°12 du présent règlement relaient cette obligation.

Règle 16 : voiries départementales

- Conformément au code de la voirie routière et au Code général des collectivités territoriales, toute création d'accès au domaine public routier départemental sera soumise à l'obtention préalable d'une permission de voirie.
- Tout aménagement en lien avec le réseau routier départemental devra faire l'objet d'une concertation et d'un accord exprès du département.

Règle 17 : prise en compte du Risque de submersion marine

Les zones A, Ns, Nh, Ub et Ubi de la commune sont soumises au risque de submersion marine. Ce risque est fonction de l'altimétrie de la zone submersible par rapport au niveau marin centennal de 4,55 m IGN 69 à Barent (cf. : *Atlas régional des zones sous le niveau marin*).

Le degré de vulnérabilité de la zone impose des prescriptions particulières en matière de constructibilité. Plus la zone se situe en dessous du niveau marin centennal, plus elle est vulnérable au risque de submersion.

Des adaptations réglementaires sont proposées par zone concernée pour prendre en compte des risques Une bande de précaution de 100 m située aux abords des cordons dunaires ou des ouvrages de défense contre la mer est particulièrement sensible à ce risque.

Règlement écrit

Règle 18 : prise en compte du Risque lié au transport de matière dangereuse

Les zones A, et NH sont soumises à la prise en compte de ces risques.

3 types de zones sont définis et reportés sur les documents graphiques :

- La zone de dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs ; dans cette zone, les constructions et les extensions d'immeubles de grandes hauteurs et d'établissements recevant du public (plus de cent personnes) sont interdites
- La zone de dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux ; dans cette zone, les constructions et les extensions d'immeubles de grandes hauteurs et d'établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie
- La zone de dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles ; dans cette zone, le porteur du projet doit être informé du risque afin qu'il analyse les éventuels impacts sur la canalisation.

Règle 19 : Prise en compte du risque de retrait gonflement des argiles

Dans les zones soumises à ces risques (reportés sur les documents graphiques), il est conseillé au constructeur de réaliser une étude géotechnique sur la parcelle afin de réaliser les fondations appropriées au type de sol en place.

Titre II :

**RÈGLES APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**



Zone Ua

Article Ua 1

Occupations et utilisations du sol interdites

- Les locaux et les activités agricoles et les constructions à usage agricole.
- Les locaux à vocation d'activités artisanales et industriels incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les locaux à vocation de commerces d'une SURFACE DE PLANCHER de plus de 1 000 m² par commerces (surfaces de vente et de stockage clos de murs et de toitures).
- Les entrepôts d'une SURFACE DE PLANCHER de plus de 1 000 m²
- Les aires et les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations génératrices de bruits et de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que les
- Véhicules désaffectés.

Article Ua 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans objet.

Article Ua 3

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

• **Accès**

Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

• **Desserte**

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

• **Voirie**

- Les voies en impasse doivent être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour.
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.

L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Article Ua 4

Dessertes par les réseaux

Généralités

- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.
- Les eaux de piscine devront être rejetées dans les conditions prévues par le code de la santé publique et le règlement d'assainissement de la collectivité.

Les réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) doivent être rendus entièrement étanches en zone inondable et notamment en secteur U inondable déterminé sur le document graphique.

- **Alimentation en eau potable**

Le branchement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

- **Assainissement**

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

Tout rejet artisanal devra faire l'objet d'un prétraitement conforme aux conditions prévues par l'article L 1331-10 du code de la santé publique

- **Eaux pluviales**

Si le réseau existe, le raccordement est obligatoire.

Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fonds inférieur et les dispositifs réalisés devront permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

Pour les installations le nécessitant, le constructeur réalisera à sa charge des équipements tels que : séparateur d'hydrocarbure, bassin de rétention....

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées.

- **Réseaux divers**

Electricité, gaz et réseau de chaleur

Tout raccordement électrique basse tension, tout branchement gaz ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble)

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article Ua 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article Ua 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales, les annexes et les extensions des constructions principales, sous réserve de réunir les conditions nécessaires à la sécurité routière, devront être implantées :

- Soit à l'alignement des voies.
- Lorsque les implantations de bâtiments présentent un alignement de fait, ce dernier devra être respecté.
- Soit en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies existantes reportées sur les documents graphiques ou des voies à créer.

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul d'au moins 35 mètres depuis l'axe des Routes Départementales 37 et 513.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux distances de reculement précitées.

Article Ua 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les extensions des constructions principales devront être implantées :

- Soit sur au moins une limite séparative.
- Soit en retrait d'au moins 2m.

Les constructions principales et les annexes devront être implantées :

- Soit sur au moins une limite séparative.
- Soit en retrait à une distance de 5 m minimum.

Article Ua 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété, ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article Ua 9

Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article Ua 10

Hauteur maximale des constructions

Les constructions principales et leurs extensions ne devront pas dépasser 12 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus élevé de la construction.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis au nombre limité de niveaux. Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,60m.

Article Ua 11

Aspect extérieur

L'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur l'ensemble de cette zone. La création architecturale doit être favorisée, en tenant compte du type architectural dominant qui découle de l'historique de la commune.

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

Le patrimoine en colombage et toit de chaume existant doit être protégé. Les travaux s'y rapportant devront être particulièrement respectueux de l'existant, des ordonnancements de façades et le style des percements. Il en est de même pour les « suédoises »

Les matériaux de couverture auront l'aspect de :

- La petite tuile plate,
- La petite tuile mécanique,
- L'ardoise naturelle petit modèle,
- Tout matériau qui présentera un intérêt du point de vue du développement durable et des économies d'énergie.

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

Elles pourront avoir des caractéristiques différentes de celles énoncées ci-après dans les opérations d'aménagement qui disposent d'un règlement particulier et faisant preuve d'une qualité architecturale claire et d'une prise en compte de l'environnement urbain dans lequel elles devront s'intégrer

Les clôtures devront avoir une hauteur maximale de 2 mètres comptés entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point de sa limite supérieure.

Pour les clôtures sur rue

- La hauteur maximale est de 1,80m si le matériau utilisé est la pierre.
- La hauteur maximale est de 1,50m dans les autres cas.

Les piliers de portail d'entrée ne peuvent pas dépasser 3mètres sauf pour être ou rester en harmonie avec l'existant (cas de modification ou réhabilitation)

Les clôtures contribuant à façonner la rue, devront en outre être en accord et en harmonie avec celles des constructions riveraines, quand celles-ci présentent un intérêt qualitatif certain.

Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés en façade,
- Les murs de parpaing ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- Les grillages et grilles non cachés par une haie vive.

Article Ua 12**Obligations en matière de stationnement**

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions substitutives prévues par le Code de l'Urbanisme.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,40 m

Dégagement : 5,50 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

SURFACE DE STATIONNEMENT :

- Dans la mesure du possible, et pour des aires de stationnement non utilisées de façon intensive, des revêtements perméables seront privilégiés.
- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Pour les logements sociaux : au moins 1 place par logement.
- Pour les constructions nouvelles à usage de logement : au moins 2 places de stationnement par logement.

Pour les établissements publics ou accueillants du public, il est obligatoire de prévoir des aires de stationnements de vélos, en proximité immédiate des bâtiments. Ces aires seront dimensionnées en adéquation avec leur nature, le taux et le rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existant à proximité,

Article Ua 13**Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement, végétalisation des aires de stationnement, etc.).

Les haies, clôtures et plantations d'alignement devront se conformer aux indications dispensées dans le guide de plantation et d'entretien des haies du Conseil Général du Calvados placé en annexe du présent règlement.

Dans les différentes opérations d'aménagement il doit être aménagé un ou plusieurs espaces communs dimensionnés en fonction de l'importance de l'opération, avec un minimum de 30m² par logements pour les opérations comportant plus de 10 logements.

Article Ua 14**Le coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.



**Zone Ub, Uba &
Ubi**

Article Ub 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les zones Ub et Uba

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles.
- Les activités artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les commerces d'une SURFACE DE PLANCHER de plus de 1 000 m².
- Les entrepôts d'une SURFACE DE PLANCHER de plus de 1 000 m².
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations génératrices de bruits.
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que les véhicules désaffectés.

Plus particulièrement en zone Uba :

Toutes les constructions nouvelles sauf conditions particulières.

En zone Ub et Ubi situées dans les zones submersibles (A Robehomme) (zones situées jusqu'à 1 m au-dessus de la côte de référence de 4.55m IGN 69 et en dessous) :

- Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées en fonction des dispositions de l'article R111-2 du CU.
- Les remblais sont interdits.
- Les sous-sols sont interdits.

Dans les zones situées à plus d'un mètre au-dessous du niveau marin centennal, toutes constructions, extensions, annexes et changements de destination sont interdits, sauf celles autorisées à l'article Ub2.

Article Ub 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les zones Ub et Uba

Les démolitions/reconstructions à l'identique ou non, après sinistre ou non sont néanmoins autorisées.

Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances supplémentaires.

Les aménagements, extensions et créations d'installations classées quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations.

Plus particulièrement en zone Uba :

Tous les aménagements ou les constructions qui pourront être autorisés devront impérativement avoir un lien avec le stationnement de véhicules particuliers ou de transport en commun.

Prise en compte des risques de submersions marines :

Dans la zone Ubi

Les aménagements des bâtiments visant à réduire la vulnérabilité à la submersion marine sont autorisés (niveau refuge, accès de secours, étage avec couverture permettant l'évacuation, toiture terrasse accessible depuis le bâtiment).

Dans la zone Ub située à Robehomme les autorisations seront accordées sous réserve de la création d'une zone refuge (étage, toiture terrasses, combles) permettant l'évacuation avec accès de secours.

Article Ub 3

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dans les zones Ub et Uba

- **Accès**

Terrains enclavés

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

Desserte

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

- **Voirie**

Les voies en impasse doivent être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour.

Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.

L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Article Ub 4

Dessertes par les réseaux

Dans les zones Ub et Uba

Généralités

Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement.

Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau.

La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible.

La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

Les eaux de piscine devront être rejetées dans les conditions prévues par le code de la santé publique et le règlement d'assainissement de la collectivité.

Règlement écrit

- **Alimentation en eau potable**

Le branchement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

- **Assainissement**

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

- **Eaux pluviales**

Si le réseau existe, le raccordement est obligatoire.

Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fonds inférieur et les dispositifs réalisés devront permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

Pour les installations le nécessitant, le constructeur réalisera à sa charge des équipements tels que : séparateur d'hydrocarbure, bassin de rétention....

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées.

- **Réseaux divers**

Electricité, gaz et réseau de chaleur

Tout raccordement électrique basse tension, tout branchement gaz ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble)

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article Ub 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ub 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les zones Ub et Uba

Les extensions des constructions principales, sous réserve de réunir les conditions nécessaires à la sécurité routière, devront être implantées :

- Soit à l'alignement des voies.
- Lorsque les implantations de bâtiments présentent un alignement de fait, ce dernier devra être respecté.
- Soit en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies existantes reportées sur les documents graphiques ou des voies à créer.

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul d'au moins 35 mètres depuis l'axe des Routes Départementales 37 et 513.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux distances de reculement précitées.

Article Ub 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les zones Ub et Uba

Les extensions des constructions principales devront être implantées :

- Soit sur au moins une limite séparative.
- Soit en retrait d'au moins 2m.

Les constructions principales et les annexes devront être implantées :

- Soit sur au moins une limite séparative.
- Soit en retrait à une distance de 5 m minimum.

Article Ub 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les zones Ub et Uba

Sans objet.

Article Ub 9

Emprise au sol des constructions

Dans les zones Ub

Sans objet.

Dans les zones Uba

L'emprise au sol des extensions aux constructions principales et les annexes ne peut excéder 50 % de la superficie de la parcelle à construire.

Les constructions réalisées après démolition doivent également respecter le seuil de 50% de la superficie de la parcelle à construire, sauf dans le cas où la base du bâtiment représentait déjà plus de 50%. Dans ce dernier cas, le nouveau bâtiment pourra être réalisé sur une emprise équivalente à celle qu'occupait le bâtiment démolit.

Article Ub 10

Hauteur maximale des constructions

Dans les zones Ub et Uba

Les constructions principales et leurs extensions ne devront pas dépasser 12 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus élevé de la construction.

Article Ub 11

Aspect extérieur

L'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur l'ensemble de cette zone. La création architecturale doit être favorisée, en tenant compte du type architectural dominant qui découle de l'historique de la commune.

Règlement écrit

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

Le patrimoine en colombage et toit de chaume existant doit être protégé. Les travaux s'y rapportant devront être particulièrement respectueux de l'existant, des ordonnancements de façades et le style des percements. Il en est de même pour les « suédoises »

Les matériaux de couverture auront l'aspect de :

- La petite tuile plate,
- La petite tuile mécanique,
- L'ardoise naturelle petit modèle,
- Tout matériau qui présentera un intérêt du point de vue du développement durable et des économies d'énergie.

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

Elles pourront avoir des caractéristiques différentes de celles énoncées ci-après dans les opérations d'aménagement qui disposent d'un règlement particulier et faisant preuve d'une qualité architecturale claire et d'une prise en compte de l'environnement urbain dans lequel elles devront s'intégrer

Les clôtures devront avoir une hauteur maximale de 2 mètres comptés entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point de sa limite supérieure.

Pour les clôtures sur rue :

- La hauteur maximale est de 1,80m si le matériau utilisé est la pierre.
- La hauteur maximale est de 1,50m dans les autres cas.

Les piliers de portail d'entrée ne peuvent pas dépasser 3 mètres sauf pour être ou rester en harmonie avec l'existant (cas de modification ou réhabilitation)

Les clôtures contribuant à façonner la rue, devront en outre être en accord et en harmonie avec celles des constructions riveraines, quand celles-ci présentent un intérêt qualitatif certain.

Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés en façade,
- Les murs de parpaing ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- Les grillages et grilles non cachés par une haie vive.

Article Ub 12

Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions substitutives prévues par le Code de l'Urbanisme.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,40 m

Dégagement : 5,50 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

SURFACE DE STATIONNEMENT :

- Dans la mesure du possible, et pour des aires de stationnement non utilisées de façon intensive, des revêtements perméables seront privilégiés.
- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Pour les logements sociaux : au moins 1 place par logement.
- Pour les constructions nouvelles à usage de logement : au moins 2 places de stationnement par logement.
- Pour les établissements publics ou accueillants du public, il est obligatoire de prévoir des aires de stationnements de vélos, en proximité immédiate des bâtiments. Ces aires seront dimensionnées en adéquation avec leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existant à proximité.

Article Ub 13

Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Dans les zones Ub et Uba

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales.

Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement, végétalisation des aires de stationnement, etc.).

Les haies, clôtures et plantations d'alignement devront se conformer aux indications dispensées dans le guide de plantation et d'entretien des haies du Conseil Général du Calvados placé en annexe du présent règlement.

Article Ub 14

Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

**Zone Ue, Uec &
Uest**

Règlement écrit

Article Ue 1

Occupations et utilisations du sol interdites

En zone Ue :

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles.
- Les activités artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes.
- Les commerces d'une SURFACE DE PLANCHER de plus de 1 000 m².
- Les entrepôts d'une SURFACE DE PLANCHER de plus de 1 000 m².
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes ou camping-car, bateaux.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations génératrices de bruits.
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que les véhicules désaffectés.

Article Ue 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone Ue et Uec

Le changement d'affectation et de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que cela n'entraîne pas de désagrément(s) pour le voisinage, l'environnement et les paysages.

La construction de bâtiments techniques, sportifs et d'ouvrage à vocation d'équipement public permettant l'utilisation normale de ces équipements.

En zone Uec

Les campings et les aménagements et équipements qui y sont liés sont admis.

La construction d'un bâtiment à usage d'habitation sous réserve :

Qu'elle soit nécessaire à l'entretien, au gardiennage, à la sécurité ou au fonctionnement des installations et activités admises.

En zone Uest

Les équipements et installation liées à la station d'épuration, ainsi qu'au stationnement des véhicules hippomobiles temporaires.

Article Ue 3

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- **Accès**

Terrains enclavés

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

Desserte

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Règlement écrit

Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

- **Voirie**

Les voies en impasse doivent être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour.

Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.

L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Article Ue 4

Dessertes par les réseaux

Généralités

Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement.

Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau.

La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible.

La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

Les eaux de piscine devront être rejetées dans les conditions prévues par le code de la santé publique et le règlement d'assainissement de la collectivité.

Les réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) doivent être rendus entièrement étanches en zone inondable.

- **Alimentation en eau potable**

Le branchement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

- **Assainissement**

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

Tout rejet artisanal devra faire l'objet d'un prétraitement conforme aux conditions prévues par l'article L 1331-10 du code de la santé publique

- **Eaux pluviales**

Si le réseau existe, le raccordement est obligatoire.

Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fonds inférieur et les dispositifs réalisés devront permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

Pour les installations le nécessitant, le constructeur réalisera à sa charge des équipements tels que : séparateur d'hydrocarbure, bassin de rétention....

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées.

Règlement écrit

- **Réseaux divers**

Electricité, gaz et réseau de chaleur

Tout raccordement électrique basse tension, tout branchement gaz ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble)

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article Ue 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ue 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront édifiées à l'alignement ou à au moins 3 mètres des voies, sous réserve de réunir les conditions nécessaires à la sécurité routière.

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul d'au moins 35 mètres depuis l'axe des Routes Départementales 37 et 513.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux distances de reculement.

Article Ue 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle doit être écartée de la limite séparative d'au moins 4 mètres.

Article Ue 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Ue 9

Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article Ue 10

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 m comptés entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus élevé de la toiture.

Article Ue 11

Aspect extérieur

L'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur l'ensemble de cette zone. La création architecturale doit être favorisée, en tenant compte du type architectural dominant qui découle de l'historique de la commune.

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

Article Ue 12

Obligations en matière de stationnement

Les aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions substitutives prévues par le Code de l'Urbanisme.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : au moins 5,50 m dans la mesure du possible techniquement

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Pour les établissements publics ou accueillants du public, il est obligatoire de prévoir des aires de stationnements de vélos, en proximité immédiate des bâtiments. Ces aires seront dimensionnées en adéquation avec leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existant à proximité,

Article Ue 13

Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Article Ue 14

Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



Zone Uz

Article UZ 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage d'habitation, sauf conditions particulières.

Les activités agricoles et constructions à usage agricole.

Les hôtels et les centres d'hébergement.

Le stationnement des caravanes, le camping.

L'implantation d'habitations légères de loisirs et de type mobil-home.

Les dépôts de ferraille, véhicules désaffectés et matériaux de démolition et de déchets.

Les commerces d'alimentation, sauf les espaces de vente rattachés à un site de production.

Article UZ 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation sous réserve :

- Qu'elles soient liées à l'entretien, au gardiennage, à la sécurité ou au fonctionnement des installations et activités admises,
- Qu'elles soient réalisées dans le(s) volume(s) des constructions à usage d'activités autorisées.

Article UZ 3

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- **Accès**

Terrains enclavés

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

Les accès directs sur la route départementale 513 sont interdits.

Desserte

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet, notamment pour la circulation des poids lourds dont l'activité est liée à l'approvisionnement en marchandises et à la collecte des déchets produits par les entreprises.

Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

- **Voirie**

Les voies nouvelles, publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic. Elles doivent avoir au minimum une plateforme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres.

Si les voies en impasse sont rendues nécessaires du fait de la configuration des aménagements prévus sur la zone, ces voies devront être aménagées dans leur partie terminale de telle façon que tout véhicule puisse aisément opérer un demi-tour.

Article UZ 4

Dessertes par les réseaux

Généralités

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées

Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans le réseau d'assainissement

L'entreprise concernée devra alors se doter d'un système de prétraitement de ses eaux usées avant rejet dans le réseau public d'assainissement si nécessaire.

Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ; La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;

La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment est fortement préconisée.

- **Alimentation en eau potable**

Le branchement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

- **Assainissement**

Eaux usées

Tout rejet artisanal devra faire l'objet d'un prétraitement conforme aux conditions prévues par l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur, les eaux usées (doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels (par exemple : fosse toutes eaux, pré-filtre, lagunage naturel, phytoépuration, épandage ou systèmes équivalents) pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En cas d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être réalisées.

Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

- **Réseaux divers**

Electricité et gaz

Tout raccordement électrique basse tension et tout branchement au gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble)

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article UZ 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UZ 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies existantes ou à créer, sous réserve de réunir les conditions nécessaires à la sécurité routière.

Article UZ 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles devront être implantées sur au moins une limite séparative ou en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

Article UZ 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 3m.

Article UZ 9

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est de 50 % de la surface du terrain.

Article UZ 10

Hauteur maximale des constructions

Les constructions principales et leurs extensions ne devront pas dépasser 12 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus élevé de la construction.

Les autres constructions nouvelles autorisées ne devront pas dépasser 5 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux, sauf obligations techniques particulières dûment justifiées.

Article UZ 11**Aspect extérieur**

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (art R 111-2 du code de l'urbanisme)

Aspect des bâtiments

Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.

Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les façades du bâtiment.

L'emploi de la tôle ondulée est interdit.

L'installation de panneaux publicitaires est interdite. Ne seront autorisées que les enseignes au nom et raison sociale de l'entreprise concernée.

Clôtures

Les clôtures ne peuvent en aucun cas être une gêne pour la circulation, le champ de visibilité devant être entièrement dégagé aux entrées d'entreprises.

Des clôtures peines peuvent être exceptionnellement accordées lorsqu'elles répondent à une nécessité technique (caractère de l'activité notamment) ou lorsque l'activité réalisée sur la parcelle nécessite d'être entièrement cachée de la rue pour des raisons esthétiques.

Les matériaux de fortune sont interdits.

La hauteur maximale ne devra pas dépasser une hauteur de 2,20 m.

Aux abords des carrefours et giratoires, les clôtures devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la visibilité.

Article UZ 12**Obligations en matière de stationnement**

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Dans le cas de réalisation accueillant du public, 5 % des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

Les besoins en places de stationnement devront correspondre aux différents types d'activités autorisés.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions substitutives prévues par le Code de l'Urbanisme.

L'organisation de la circulation, des espaces de stationnement et des aires de déchargement/chargement devra être étudiée afin que dans la mesure du possible les distances parcourues soient les plus courtes (optimisation des déplacements) tout en offrant une sécurité optimale.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5,00 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Article UZ 13**Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences de préférence locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.

Article UZ 14**Le coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

Titre III :

RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES Â URBANISER

Zone 1AU & 1AUe

Article 1AU 1

Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles.
- Les activités artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les unités commerciales d'une SURFACE DE PLANCHER de plus de 500 m², par commerces.
- Les entrepôts
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que les véhicules désaffectés.
- Les sous-sols

En zone 1AUe

Toutes occupations du sol sauf celles permises à l'article 2 du présent règlement.

Article 1AU 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les activités soumises à la législation installation classée pour la protection de l'environnement, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat et que toutes les dispositions sont prises pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la recherche archéologique, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.

Au règlement graphique, sont identifiées en 1AU plusieurs zones humides. Ces deux espaces sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Il est par ailleurs précisé que toutes les constructions sont en règle générale interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée, à l'exception des cas décrits ci-après. La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SDAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle

En zone 1AUe

Sont autorisées sous réserve :

- Les constructions, et équipements sous réserve d'avoir un intérêt général.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
 - D'être nécessaires à l'entretien, au gardiennage, à la sécurité ou au fonctionnement des équipements admis,
 - D'être intégrées au bâtiment principal admis et ne pas constituer une annexe ou un bâtiment isolé sur la parcelle.

Article 1AU 3

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- **Accès**

Terrains enclavés

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

Desserte

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Elles doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

- **Voirie**

Les voies en impasse doivent être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour.

Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.

L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Les circulations pour les piétons et cyclistes doivent être rendus possibles pour toutes les nouvelles zones d'habitat.

Article 1AU 4

Dessertes par les réseaux

Généralités

Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement.

Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau.

La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible.

La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

Les eaux de piscine devront être rejetées dans les conditions prévues par le code de la santé publique et le règlement d'assainissement de la collectivité.

- **Alimentation en eau potable**

Le branchement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

- **Assainissement**

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

Tout rejet artisanal devra faire l'objet d'un prétraitement conforme aux conditions prévues par l'article L 1331-10 du code de la santé publique

Règlement écrit

- **Eaux pluviales**

Si le réseau existe, le raccordement est recommandé. Si les conditions le permettent (nature du sol et emprise suffisante) une solution alternative d'infiltration sur la parcelle peut être mise en œuvre. Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fonds inférieur et les dispositifs réalisés devront permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

Pour les installations le nécessitant, le constructeur réalisera à sa charge des équipements tels que : séparateur d'hydrocarbure, bassin de rétention....

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées.

La récupération totale ou partielle des eaux de pluie pour des usages extérieurs est obligatoire. La récupération des eaux de toitures pour des usages intérieurs est fortement recommandée.

- **Réseaux divers**

Electricité, gaz et réseau de chaleur

Tout raccordement électrique basse tension, tout branchement gaz ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble)

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privé-publique.

Article 1AU 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AU 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, sous réserve de réunir les conditions nécessaires à la sécurité routière, devront être implantées :

- Soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
- Soit en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul d'au moins 35 mètres depuis l'axe des Routes Départementales 37 et 513.

Article 1AU 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles devront être implantées sur au moins une limite séparative ou en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

Article 1AU 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 3 m.

Article 1AU 9

Emprise au sol des constructions

Sans Objet.

Article 1AU 10

Hauteur maximale des constructions

Les constructions principales et leurs extensions ne devront pas dépasser 12 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus élevé de la construction.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis au nombre limité de niveaux.

Article 1AU 11

Aspect extérieur

L'objet du présent article est de promouvoir la qualité architecturale dans la commune. Il est rappelé que les dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Art. R111-2 du code de l'urbanisme)

Les constructions nouvelles devront respecter les formes architecturales traditionnelles locales. Les bâtiments devront s'intégrer dans le paysage urbain de Bavent et ne pas rompre l'unité de la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.

Les extensions, les annexes et les abris de jardin des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg.

Toitures

La volumétrie et le matériau de couverture seront adaptés au site et en concordance avec l'environnement immédiat.

Façades et pignons

Les façades principales et latérales seront traitées avec le même soin. Les pignons sur voie publique ou privée seront traités en façades principales (pas de mur aveugle sur les voies). Les matériaux non destinés par nature à rester apparents tels que parpaing, briques creuses, etc., doivent être recouvert et s'harmonise avec les constructions traditionnelles.

Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle.

La création d'un passage d'une hauteur de 15 cm minimum et d'une largeur de 15 centimètres minimum est exigé ponctuellement au ras du sol, pour le passage de la petite faune.

Elles pourront avoir des caractéristiques différentes de celles énoncées ci-après dans les opérations d'aménagement qui disposent d'un règlement particulier et faisant preuve d'une qualité architecturale claire et d'une prise en compte de l'environnement urbain dans lequel elles devront s'intégrer.

Les matériaux de fortune sont interdits.

Aux abords des carrefours et giratoires, les clôtures devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la visibilité. La hauteur maximale des clôtures est de 1,80m si le matériau utilisé est la pierre et les panneaux bois,

Les piliers de portail d'entrée ne peuvent pas dépasser 3 mètres sauf pour être ou rester en harmonie avec l'existant (cas de modification ou réhabilitation).

Les clôtures contribuant à façonner la rue, devront en outre être en accord et en harmonie avec celles des constructions riveraines, quand celles-ci présentent un intérêt qualitatif certain.

Règlement écrit

Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés en façade,
- Les murs de parpaing ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- Les grillages et grilles non cachés par une haie vive.

Article 1AU 12

Obligations en matière de stationnement

Les aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions substitutives prévues par le Code de l'Urbanisme.

DIMENSIONS DES PLACES

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : au moins 5,50 m dans la mesure du possible techniquement

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Plus particulièrement en zone 1AUe

Pour les établissements publics ou accueillants du public, il est obligatoire de prévoir des aires de stationnements de vélos, en proximité immédiate des bâtiments. Ces aires seront dimensionnées en adéquation avec leur nature, le taux et le rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existant à proximité.

Article 1AU 13

Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Un coefficient de pleine terre minimal est appliqué : chaque unité foncière devra réserver un minimum de 25% de sa superficie totale en « pleine terre » (espace perméable libre de toute construction et de tout aménagement : qui peut être planté).

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales.

Les espaces libres pourront avantageusement être paysagers et plantées d'essences de préférence locales, il en est de même des parcs publics et aires de jeux.

Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement.

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Dans les différentes opérations d'aménagement il doit être aménagé un ou plusieurs espaces communs dimensionnés en fonction de l'importance de l'opération, avec un minimum de 10m² par logements pour les opérations comportant plus de 10 logements. Ces aménagements devront respecter les principes présentés dans le document d'orientation d'aménagement du présent dossier de PLU.

Les haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés. Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet a minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, ou encore à la sécurité publique, et à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux hydrauliques, patrimoniaux et paysagers du site

Article 1AU 14

Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



Zone 1AUz

Règlement écrit**Article 1AUz 1****Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions à usage d'habitation, sauf conditions particulières.

Les activités agricoles et constructions à usage agricole.

Les hôtels et les centres d'hébergement.

Le stationnement des caravanes, le camping.

L'implantation d'habitations légères de loisirs et de type mobil-home.

Les dépôts de ferraille, véhicules désaffectés et matériaux de démolition et de déchets.

Les commerces d'alimentation, sauf les espaces de vente rattachés à un site de production.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 1AUz 2**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions à usage d'habitation sous réserve :

- Qu'elles soient liées à l'entretien, au gardiennage, à la sécurité ou au fonctionnement des installations et activités admises,
- Qu'elles soient réalisées dans le(s) volume(s) des constructions à usage d'activités autorisées.

Au règlement graphique, sont identifiées en 1AUz une zone humide ainsi qu'une mare. Ces deux espaces sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Il est par ailleurs précisé que toutes les constructions sont en règle générale interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée, à l'exception des cas décrits ci-après. La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SDAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

De plus, toute construction est interdite à moins de 10m du périmètre de la mare, tel qu'il figure au règlement graphique.

Article 1AUz 3**Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- **Accès**

Terrains enclavés

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

Desserte

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

- **Voirie**

Les voies en impasse doivent être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour.

Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.

L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Les circulations pour les piétons et cyclistes doivent être rendus possibles pour toutes les nouvelles zones d'habitat.

Article 1AUz 4

Desserte par les réseaux

Généralités

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées.

Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans le réseau d'assainissement.

Les rejets des eaux usées des entreprises dans le réseau public d'assainissement sont conditionnés par l'obtention d'une convention spécifique de déversement (conformément aux dispositions du code de la santé publique, arrêté du 22 décembre 1994) auprès de la collectivité gestionnaire du réseau public d'assainissement. Cette convention de raccordement précisera la nature de l'effluent et tous les renseignements susceptibles d'éclairer la collectivité sur les risques éventuels concernant le réseau, le fonctionnement de la station et l'épandage agricole des boues.

L'entreprise concernée devra alors se doter d'un système de prétraitement de ses eaux usées avant rejet dans le réseau public d'assainissement si nécessaire.

Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ; La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;

La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment est fortement préconisée.

- **Alimentation en eau potable**

Le branchement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

- **Assainissement**

Eaux usées

Tout rejet artisanal devra faire l'objet d'un prétraitement conforme aux conditions prévues par l'article L 1331-10 du code de la santé publique

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur, les eaux usées (doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels (par exemple : fosse toutes eaux, pré-filtre, lagunage naturel, phytoépuration, épandage ou systèmes équivalents) pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

La récupération totale ou partielle des eaux de pluie pour des usages extérieurs est obligatoire. La récupération des eaux de toitures pour des usages intérieurs est fortement recommandée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En cas d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être réalisées.

Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Règlement écrit

- **Réseaux divers**

Electricité et gaz

Tout raccordement électrique basse tension et tout branchement au gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble)

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Article 1AUz 5**Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

Article 1AUz 6**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées, sous réserve de réunir les conditions nécessaires à la sécurité routière, en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Article 1AUz 7**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles devront être implantées sur au moins une limite séparative ou en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

Article 1AUz 8**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 3m.

Article 1AUz 9**Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

Article 1AUz 10**Hauteur maximale des constructions**

Les constructions principales et leurs extensions ne devront pas dépasser 12 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus élevé de la construction.

Les autres constructions nouvelles autorisées ne devront pas dépasser 5 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux, sauf obligations techniques particulières dûment justifiées.

Article 1AUz 11**Aspect extérieur**

Toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme génératrices d'une emprise au sol égale ou supérieure à 200m² sont soumises à la disposition obligatoire suivante : le projet devra proposer au moins un rappel à la teinte « tuile ». Ce rappel pourra prendre la forme d'un détail architectural, d'une teinte d'enduit, d'éléments de modénatures¹ divers, etc. et être visible depuis la rue.

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (art R111-21 du code de l'urbanisme)

Les utilisations du sol (ex : stockage, dépôts) sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à une activité économique existante et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour limiter leur perceptibilité depuis l'extérieur de l'unité foncière

Aspect général des bâtiments

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement, quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. L'extérieur des façades devra présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux valorisants. Les couleurs vives ne seront autorisables que pour des surfaces limitées (volumes entrées, enseignes, etc.).

Toitures

Les toitures seront traitées avec le même soin que les façades des bâtiments. Les ouvrages techniques (climatisation, panneaux solaires, groupes d'extraction d'air, etc.) devront faire l'objet d'un traitement architectural visant à les intégrer à la volumétrie et à limiter leur perceptibilité depuis les espaces accessibles au public.

Hors toitures végétalisées, il serait fait usage de couleurs pâles pour les toitures-terrasses (maximisation de l'effet *Albedo*).

Clôtures

Les clôtures ne peuvent en aucun cas être une gêne pour la circulation, le champ de visibilité devant être entièrement dégagé aux entrées d'entreprises.

La création d'un passage d'une hauteur de 15 cm minimum et d'une largeur de 15 centimètres minimum est exigé ponctuellement au ras du sol, pour le passage de la petite faune.

Des clôtures peines peuvent être exceptionnellement accordées lorsqu'elles répondent à une nécessité technique (caractère de l'activité notamment) ou lorsque l'activité réalisée sur la parcelle nécessite d'être entièrement cachée de la rue pour des raisons esthétiques.

Les matériaux de fortune sont interdits.

La hauteur maximale ne devra pas dépasser une hauteur de 2,20 m.

Aux abords des carrefours et giratoires, les clôtures devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la visibilité.

1 La modénature représente un ensemble d'éléments qui constituent l'ornement d'une façade extérieure.

Article 1AUz 12**Aires de stationnement**

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Dans le cas de réalisation accueillant du public, 5 % des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

Les besoins en places de stationnement devront correspondre aux différents types d'activités autorisés.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions substitutives prévues par le Code de l'Urbanisme.

L'organisation de la circulation, des espaces de stationnement et des aires de déchargement/chargement devra être étudiée afin que dans la mesure du possible les distances parcourues soient les plus courtes (optimisation des déplacements) tout en offrant une sécurité optimale.

Les parcs de stationnement seront obligatoirement plantés, avec un minimum de 1 arbre pour 4 places de stationnement.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5,00 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Pour les établissements publics ou accueillants du public, il est obligatoire de prévoir des aires de stationnements de vélos, en proximité immédiate des bâtiments.

Il sera prévu 1 place de stationnement pour 200m² de surface de plancher, avec un minimum de 5 places.

Article 1AUz 13**Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences de préférence locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.

Les haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés. Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, ou encore à la sécurité publique, et à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux hydrauliques, patrimoniaux et paysagers du site

Article 1AUz 14**Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.



Zone 2AU

Article 2AU 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sans objet.

Article 2AU 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans objet.

Article 2AU 3

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet.

Article 2AU 4

Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article 2AU 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 2AU 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5,00 m de l'alignement des voies existantes ou à créer, sous réserve de réunir les conditions nécessaires à la sécurité routière.

Article 2AU 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles pourront être implantées sur au moins une limite séparative ou en retrait d'au moins 3,00 m des limites séparatives.

Article 2AU 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2AU 9

Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 2AU 10

Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article 2AU 11

Aspect extérieur

Sans objet.

Article 2AU 12

Aires de stationnement

Sans objet.

Article 2AU 13

Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Sans objet.

Article 2AU 14

Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Titre IV :

RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone N, Nh & Ns

Article N 1**Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes occupations du sol et constructions nouvelles sauf conditions particulières, et à l'exception de celles visées à l'article N2.

En zone Ns

- Toute urbanisation est exclue dans la zone Ns, notamment dans la zone inondable et de remontée de nappes phréatiques, sauf celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.
- Le changement d'affectation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU : les locaux affectés à du logement ou de l'hébergement ne peuvent changer d'affectation, par exemple.
- Les dépôts de ferrailles et de matériaux, de déchets et de véhicules.
- Stationnement de caravane et de mobil-home.

En zone N et Nh

Toutes les constructions nouvelles sauf conditions particulières.

Le stationnement isolé de caravane, mobil-home, bateaux sur terrain non bâtis

Les sous-sols sont interdits

Prise en compte des risques

Dans les zones submersibles (zones situées jusqu'à 1 m au-dessus de la côte de référence de 4.55m IGN 69 et en dessous) :

- Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées en fonction des dispositions de l'article R 111-2 du CU.
- Les remblais sont interdits.
- Les sous-sols sont interdits

Dans les zones situées à plus d'un mètre au-dessous du niveau marin centennal, toutes constructions, extensions, annexes et changements de destination sont interdits.

Dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs, (reportée sur les documents graphiques) les constructions et les extensions d'immeubles de grandes hauteurs et d'établissements recevant du public (plus de cent personnes) sont interdites. **Dans la zone de dangers graves pour la vie humaine** correspondant aux premiers effets létaux (reportée sur les documents graphiques), les constructions et les extensions d'immeubles de grandes hauteurs et d'établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie sont interdites.

Article N 2**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières****En zone Nh**

Les changements de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage par le pictogramme  sous réserve :

- De ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,
- De s'effectuer vers une destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt compatible avec l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site ;
- Que la proximité (< 100 mètres linéaires) et le dimensionnement des réseaux divers permettent de satisfaire les besoins du projet ;
- Que les conditions de sécurité routière restent satisfaisantes au vu de la nouvelle destination ;
- D'être validé par un avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

En zone N et Nh

Les installations et constructions strictement liées aux exploitations agricoles et forestières.

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Règlement écrit

Les constructions nouvelles et les extensions des locaux agricoles ne devront pas porter atteinte au périmètre de protection rapprochée des forages d'eau potable de Roncheville dont les limites sont reportées sur les documents graphiques.

Les sous-sols et soubassements des constructions ne sont admis que s'ils ne sont pas situés dans des zones présentant un caractère inondable par débordement de cours d'eau ou de remontée de nappe et ne présente pas de risques irréversibles pour la sécurité des biens et des personnes.

- Les abris pour animaux (hors activité Agricole principale) sont autorisés à condition :
 - Que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 3,5 mètres,
 - Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 30 m²,
 - Qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 25 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent,
 - Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.
- Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses,
 - Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,
 - Que les annexes soient entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d'habitation, tel que ce dernier sera lors de l'approbation du présent règlement modifié,
 - Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements,
 - Que l'annexe soit limitée à 20% de la surface de plancher de la construction principale.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - D'être organisées dans le prolongement des volumes existants
 - Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres de l'acrotère dans le 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 100m², 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 d'une emprise au sol totale de 130m².

Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,20 jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².

En zone Nc

- Les activités liées à l'exploitation des richesses minières ou de matériaux, notamment l'ouverture, l'extension et exploitation de carrière, à la stricte condition de respecter la réglementation en vigueur.
- Les exhaussements et affouillements de sols, à condition d'être nécessaires aux activités admises dans la zone, et d'assurer une remise en état du site après les travaux. L'exploitant devra en outre prendre en considération les risques naturels potentiels, notamment les inondations, les éboulements ou les affaissements.
- Les matériels et équipements techniques liés à la gestion des risques, notamment pour la gestion de l'eau, étant précisé que les constructions sont interdites.

D'une manière générale, les travaux de remblaiement devront être compatibles avec de futures activités agricoles. Les travaux de remblaiement ne doivent pas, en tout état de cause, être de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique. Ils doivent par ailleurs respecter les préoccupations d'environnement définies au sein du code de l'environnement.

Règlement écrit**Prise en compte des risques :****A/ Dans les zones soumises au risque de submersions marines :**

- Dans la bande des 100 m de part et d'autre des digues et dans les zones situées plus d'un mètre au-dessous du niveau marin centennal, les aménagements des bâtiments visant à réduire la vulnérabilité à la submersion marine sont autorisés (niveau refuge, accès de secours, étage avec couverture permettant l'évacuation, toiture terrasse accessible depuis le bâtiment).
- Dans les autres zones submersibles, les autorisations seront accordées sous réserve de la création d'une zone refuge (étage, toiture terrasses, combles) permettant l'évacuation avec accès de secours.

B/ Dans la zone de dangers significatifs pour la vie humaine correspondants aux effets irréversibles (reportée sur les documents graphiques), le porteur du projet doit être informé du risque afin qu'il analyse les éventuels impacts sur la canalisation.

Article N 3**Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****Dans les zones N, Nh et Ns**

- Tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. - Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).
- Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- Les voies en impasse doivent être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour.

Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

Plus particulièrement en zone Nc

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent à la vocation du site, et doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Article N 4**Desserte par les réseaux****Généralités**

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées.

Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans le réseau d'assainissement.

Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau.

La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible.

La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté ou à défaut rejetées dans le réseau d'eaux usées conformément aux réglementations en vigueur.

- **Assainissement**

Les eaux usées (eaux ménagères et eaux de vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : fosse toutes eaux, pré-filtre, lagunage naturel, phytoépuration, épandage ou systèmes équivalents pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Règlement écrit

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Si le réseau existe, le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé. - En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.

Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

- **Réseaux divers**

Electricité et réseau de chaleur

Le cas échéant, tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble)

Le cas échéant, tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

- **Alimentation en eau potable**

Le branchement au réseau d'adduction en eau potable est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

- **Assainissement des eaux pluviales**

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.

Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Article N 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article N 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sous réserve de réunir les conditions nécessaires à la sécurité routière.

Dans les zones N, Nh et Ns

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux règles de distances et de recul.

Plus particulièrement en zone Nh

Les extensions devront être réalisées en conservant l'alignement d'origine des constructions faisant l'objet de l'extension ou l'implantation dominante pour les nouvelles constructions.

Article N 7**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Dans la zone-Ns

Sans objet.

Plus particulièrement en zones N et Nh

Les extensions et aménagements devront être implantées en limite séparative ou à 4 m minimum de la limite séparative.

Des reculs différents peuvent être autorisés dans le cas d'extension de bâtiments existants, dans le prolongement de la façade ou du pignon desdits bâtiments.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas soumis aux règles de distances et de recul.

Article N 8**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**Dans les zones N, Nh et Ns

Sans objet.

Article N 9**Emprise au sol des constructions**Dans la zone Ns

Sans objet.

Dans les zones N et Nh

- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) auront une emprise au sol maximale limitée à 30 m² ;
- Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes n'auront pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe ;
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes seront limitées à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m², 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 d'une emprise au sol totale de 130m².

Article N 10**Hauteur maximale des constructions**Dans les zones N et Nh

- La hauteur au faîtage/acrotère des abris pour animaux sera inférieure ou égale à 3,5 mètres.
- La hauteur au faîtage des annexes des constructions à usage d'habitation existantes sera inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.
- La hauteur au faîtage des extensions des constructions à usage d'habitation existantes sera inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

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 0,60m.

Les équipements publics d'intérêt général ne sont pas soumis à la règle de hauteur.

Dans la zone Ns

Sans objet

Plus particulièrement en zones Nh

Le nombre maximum de niveau est fixé à 2 y compris les combles aménageables, sans pouvoir excéder 8 m de hauteur.

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 0,60m.

Règlement écrit

Les équipements publics d'intérêt général ne sont pas soumis à la règle de hauteur.

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 0,60m.

Les équipements publics d'intérêt général ne sont pas soumis à la règle de hauteur.

Dans les zones Ns

Sans objet

Plus particulièrement en zones Nh

Le nombre maximum de niveau est fixé à 2 y compris les combles aménageables, sans pouvoir excéder 8 m de hauteur.

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 0,60m.

Les équipements publics d'intérêt général ne sont pas soumis à la règle de hauteur.

Article N 11

Aspect extérieur

Dans les zones N et Ns

Sans objet

Plus particulièrement en zones Nh

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

Le patrimoine en colombage et toit de chaume existant doit être protégé. Les travaux s'y rapportant devront être particulièrement respectueux de l'existant, des ordonnancements de façades et le style des percements. Il en est de même pour les « suédoises »

Les matériaux de couverture auront l'aspect de :

- La petite tuile plate,
- La petite tuile mécanique,
- L'ardoise naturelle petit modèle,
- Tout matériau qui présentera un intérêt du point de vue du développement durable et des économies d'énergie.

Article N 12

Aire de stationnement

Dans les zones N et Ns

Sans objet

Plus particulièrement en zones Nh

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

Article N 13

Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Dans les zones N, Nh et Ns

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme (L113-1).

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Sur l'ensemble de la zone N, les talus avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives et parcellaires doivent être conservés.

Règlement écrit

Pour les haies identifiées sur le règlement graphique, sont autorisés, sans déclaration préalable :

- L'élagage des arbres et l'entretien régulier des haies,
- La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie),
- Les travaux pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative,
- La création d'une ouverture dans le linéaire de haie sous réserve de ne pas porter atteinte aux perspectives paysagères,

En cas de suppression d'un sujet ou d'une haie, identifiée au zonage, il est imposé de replanter un nombre de sujets identique.

Les autres travaux sur les éléments identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable. Notamment en ce qui concerne l'arrachage de tout ou partie d'une haie, travaux pour lesquels la replantation d'une compensation pourra être exigée.

Article N 14

Coefficient d'occupation du sol

Dans les zones N, Nh et Ns

Sans objet.

Titre V :

RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



Zone A

Article A 1**Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes occupations du sol et constructions nouvelles sauf conditions particulières.

Dans les zones submersibles (zones situées jusqu'à 1 m au-dessus de la côte de référence de 4.55m IGN 69 et en dessous) :

- Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées en fonction des dispositions de l'article R 111-2 du CU.
- Les remblais sont interdits.
- Les sous-sols sont interdits

Dans les zones situées à plus d'un mètre au-dessous du niveau marin centennal, toutes constructions, extensions, annexes et changements de destination à vocation d'habitation sont interdits.

Dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs, (reportée sur les documents graphiques) les constructions et les extensions d'immeubles de grandes hauteurs et d'établissements recevant du public (plus de cent personnes) sont interdites.

Dans la zone de dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (reportée sur les documents graphiques), les constructions et les extensions d'immeubles de grandes hauteurs et d'établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie.

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

Les changements de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage par le pictogramme ★ sous réserve :

- De ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,
- De s'effectuer vers une destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt compatible avec l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site ;
- Que la proximité (< 100 mètres linéaires) et le dimensionnement des réseaux divers permettent de satisfaire les besoins du projet ;
- Que les conditions de sécurité routière restent satisfaisantes au vu de la nouvelle destination ;
- D'être validé par un avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les constructions nouvelles et les extensions des locaux agricoles ne devront pas porter atteinte au périmètre de protection rapprochée des forages d'eau potable de Roncheville dont les limites sont reportées sur les documents graphiques.

- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :
 - Que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 3,5 mètres,
 - Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 30 m²,
 - Qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 25 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent,
 - Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.
- Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses,
 - Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,
 - Que les annexes soient entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d'habitation, tel que ce dernier sera lors de l'approbation du présent règlement modifié,
 - Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements,
 - Que l'annexe soit limitée à 20% de la surface de plancher de la construction principale.

Règlement écrit

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - D'être organisées dans le prolongement des volumes existants,
 - Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres de l'acrotère dans le 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 100m², 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 d'une emprise au sol totale de 130m².

Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,20 jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².

SONT ADMIS SOUS RESERVE :

- Les habitations directement liées et indispensables à l'exploitation agricole.
- Les constructions directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les extensions des bâtiments agricoles et les nouveaux bâtiments agricoles nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés.
- La transformation (à l'exclusion de tout changement de destination) de locaux existants à la date d'approbation du présent dossier de PLU repérés sur les documents graphiques sous l'intitulé « Patrimoine bâti à préserver » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- Les extensions mesurées des constructions déjà existantes quelle que soit la destination sous réserve de ne pas mettre en péril les activités agricoles.
- Les ouvrages d'infrastructure à vocation de services publics, les aménagements hydrauliques sous réserve de ne pas mettre en péril les activités agricoles.

A/ Dans les zones soumises au risque de submersions marines :

- Dans la bande des 100 m de part et d'autre des digues et dans les zones situées plus d'un mètre au-dessous du niveau marin centennal, les aménagements des bâtiments visant à réduire la vulnérabilité à la submersion marine sont autorisés (niveau refuge, accès de secours, étage avec couverture permettant l'évacuation, toiture terrasse accessible depuis le bâtiment).
- Dans les autres zones submersibles, les autorisations seront accordées sous réserve de la création d'une zone refuge (étage, toiture terrasses, combles) permettant l'évacuation avec accès de secours.

B/ Dans la zone de dangers significatifs pour la vie humaine correspondants aux effets irréversibles (reportée sur les documents graphiques), le porteur du projet doit être informé du risque afin qu'il analyse les éventuels impacts sur la canalisation.

Article A 3**Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****Terrains enclavés**

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

Desserte

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou la destination du projet. Les caractéristiques des voies doivent permettre de répondre à l'importance du trafic.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie et engins de collecte des ordures ménagères.

Article A 4**Desserte par les réseaux**

- **Alimentation en eau potable**

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

- **Assainissement**

Eaux usées

Si le réseau d'assainissement collectif existe, le raccordement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant ce raccordement.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisée.

Pour les eaux usées autres que domestiques d'origine artisanale, industrielle ou commerciale : dispositions prévues par l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Pour le rejet au réseau d'eau usées, autorisation préalable à délivrer par la collectivité propriétaire des ouvrages, laquelle fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Eaux pluviales

Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fonds inférieur et les dispositifs réalisés devront permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

Pour les installations le nécessitant, le constructeur réalisera à sa charge des équipements tels que : séparateur d'hydrocarbure, bassin de rétention....

Les réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) doivent être rendus entièrement étanches.

Article A 5**Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

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

Sous réserve de réunir les conditions nécessaires à la sécurité routière.

Si la construction nouvelle a la même vocation et le même usage qu'un autre bâtiment, construction ou local, elle pourra être implantée dans la continuité de ce bâtiment, construction ou local.

Les constructions de bâtiments techniques agricoles seront implantées en retrait de l'emprise de la voie :

- De 35 m minimum depuis l'axe des voies du réseau principal, soit les RD 37 et 513
- De 5 m minimum pour les autres voies

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux règles de distances et de recul.

Toute construction devra être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies.

Si la construction nouvelle a la même vocation et le même usage qu'un autre bâtiment, construction ou local, elle pourra être implantée dans la continuité de ce bâtiment, construction ou local.

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

Toute construction doit être implantée à au moins 10 mètres des limites séparatives, soit en limite séparative de propriété.

L'implantation des constructions devra respecter les distances minimales obligatoires entre bâtiments agricoles et habitations.

Article A 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions devra respecter les distances minimales obligatoires entre bâtiments agricoles et habitations.

Les constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par la loi d'Orientation agricole du 9 Juillet 1999.

La distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 2 m.

Article A 9

Emprise au sol des constructions

- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) auront une emprise au sol maximale limitée à 30 m² ;
- Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes n'auront pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe ;
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes seront limitées à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m², 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 d'une emprise au sol totale de 130m².

Article A 10

Hauteur maximale des constructions

Les bâtiments à usage d'habitation ne devront pas dépasser une hauteur de 12 mètres.

- La hauteur au faîtage/acrotère des abris pour animaux sera inférieure ou égale à 3,5 mètres.
- La hauteur au faîtage des annexes des constructions à usage d'habitation existantes sera inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.
- La hauteur au faîtage des extensions des constructions à usage d'habitation existantes sera inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Article A 11

Aspect extérieur

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du code de l'urbanisme).

Règlement écrit

Article A 12

Aire de stationnement

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

Article A 13

Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme (L113-1).

Obligation de planter

Les haies et talus avec leur végétation, déterminés sur le document graphique doivent être impérativement protégées.

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, arbres de hautes futaies.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.

Pour les haies identifiées sur le règlement graphique, sont autorisés, sans déclaration préalable :

- L'élagage des arbres et l'entretien régulier des haies,
- La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie),
- Les travaux pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative,
- La création d'une ouverture dans le linéaire de haie sous réserve de ne pas porter atteinte aux perspectives paysagères,
- La possibilité de déplacer une haie par suppression/replantation, lorsque ce déplacement répond aux besoins d'une exploitation.

En cas de suppression d'un sujet ou d'une haie, identifiée au zonage, il est imposé de replanter un nombre de sujets identique.

Les autres travaux sur les éléments identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable. Notamment en ce qui concerne l'arrachage de tout ou partie d'une haie, travaux pour lesquels la replantation d'une compensation pourra être exigée.

Article A 14

Coefficient d'occupation du sol

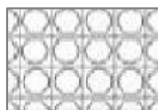
Sans objet.

Titre VI :

ANNEXES

TERRAINS BOISÉS CLASSÉS

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.



Trame Espace Boisé Classé

Ce classement 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. Nonobstant toutes dispositions contraires. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Le classement 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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I^{er} et II du titre I^{er} livre III du code forestier (sauf indication des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier).

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 4214, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier,
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 2228 du même code,
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

HAIES IDENTIFIÉES SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Sont autorisés, sans déclaration préalable :

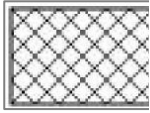
- L'élagage des arbres et l'entretien régulier des haies,
- La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie),
- Les travaux pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative,
- La création d'une ouverture dans le linéaire de haie sous réserve de ne pas porter atteinte aux perspectives paysagères,
- La possibilité de déplacer une haie par suppression/replantation, lorsque ce déplacement répond aux besoins d'une exploitation.

En cas de suppression d'un sujet ou d'une haie, identifiée au zonage, il est imposé de replanter un nombre de sujets identique.

Les autres travaux sur les éléments identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable. Notamment en ce qui concerne l'arrachage de tout ou partie d'une haie, travaux pour lesquels la replantation d'une compensation pourra être exigée.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont représentés au document graphique par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.



Trame emplacement réservé

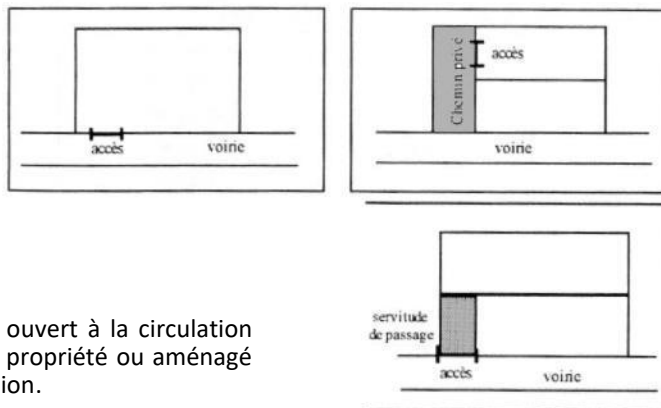
I. DISPOSITIONS GENERALES

1. Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient des sols affectant la superficie du terrain (article R 12322.2° du Code de l'Urbanisme).

II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est indiqué au document graphique par une lettre ou par un numéro de référence.

Accès :



L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.

Annexe :

C'est une construction détachée de la construction principale.

Alignement :

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée.

Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Banche, banchée :

La banche est un panneau servant de coffrage durant la réalisation d'un mur ou d'une façade. Le matériau utilisé est placé entre ces panneaux qu'on enlève pour les replacer au-dessus de la partie que l'on vient de faire. Les traces des panneaux, qu'on appelle banches, se voient sur le mur ainsi construit (ce sont les traces de bois qui sont les plus souvent reproduites).

Baie :

Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.)

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiments d'activités :

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Bâtiment ou construction annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, mais non accolé à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité (garage, abri de jardin).

Bâtiment ou construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Chien-assis :

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Cheminements piétonniers :

Voie de largeur réduite et sommairement aménagée dont l'accès est interdit aux véhicules motorisés (sauf cas particulier de véhicules de secours et de lutte contre l'incendie, selon les configurations et les équipements prévus ou existants) et destinée aux piétons.

Commerce :

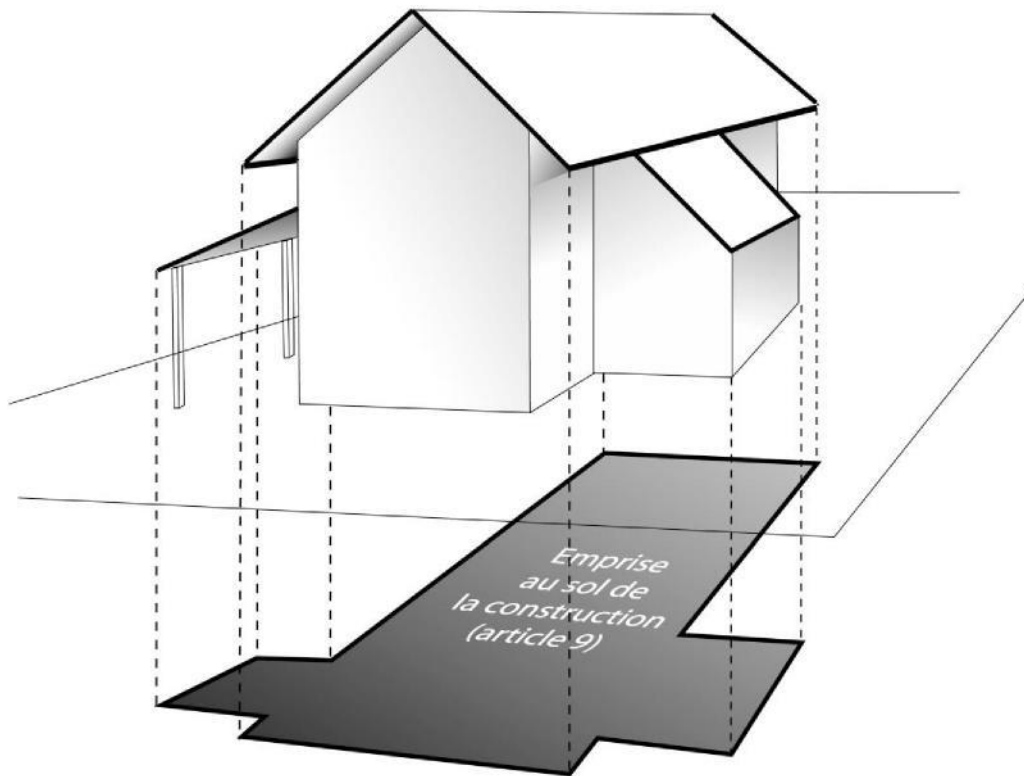
La destination commerce regroupe les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du 1/3 de la surface totale. L'accueil physique du public doit constituer une fonction prédominante.

Continuité des façades :

La continuité des façades des constructions règlementée par exemple dans l'article UC 7 du présent règlement est entendue comme le prolongement de la façade bâtie concernée.

Emprise au sol :

C'est la projection au sol du volume de la construction selon le plan vertical. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.



Équipement collectif d'intérêt général :

Établissement public ou privé dont la vocation est d'accueillir le public dans des conditions de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

Extension :

Il s'agit d'une augmentation de la SURFACE DE PLANCHER d'une construction. Elle se fait dans la continuité de la construction principale.

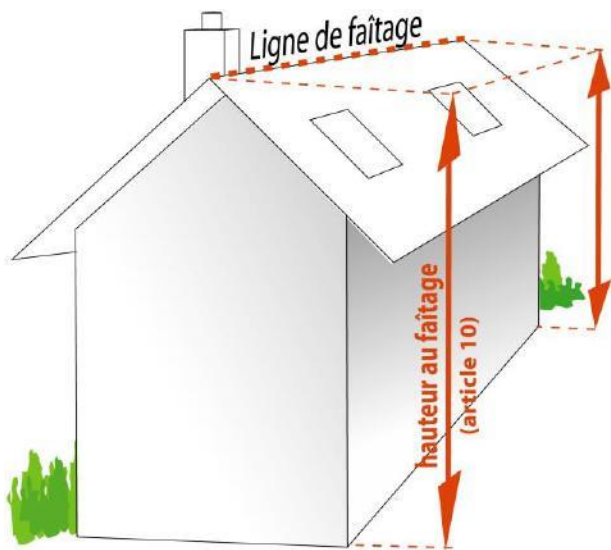
Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction)

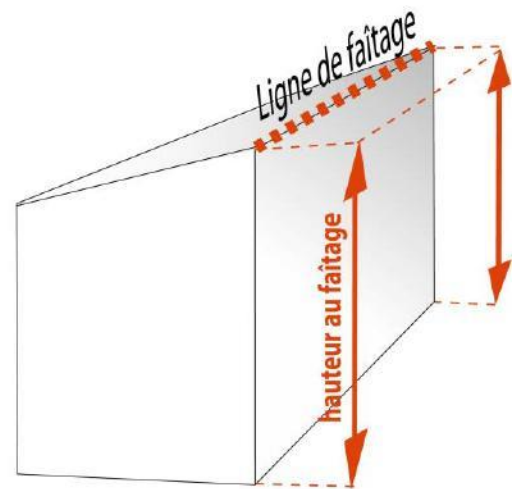
Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage.

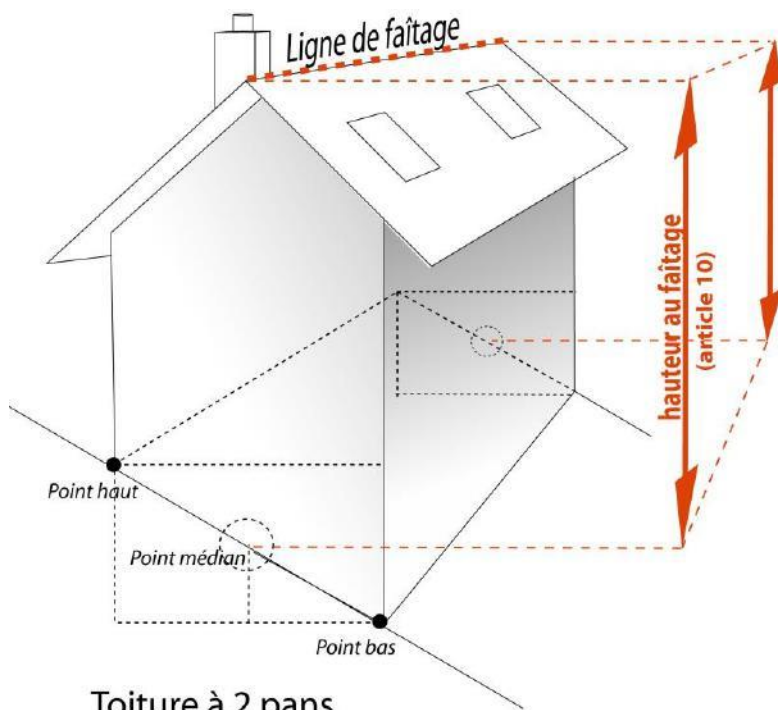
Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.



Toiture à 2 pans



Toiture monopente



Toiture à 2 pans
cas d'un terrain en pente

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Lucarne :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

Mitoyenneté :

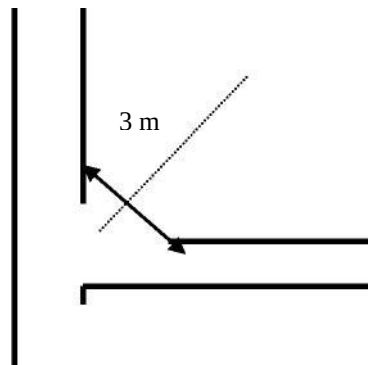
Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Pan coupé :

Le pan coupé est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux voies en objet.

**Pan de toiture :**

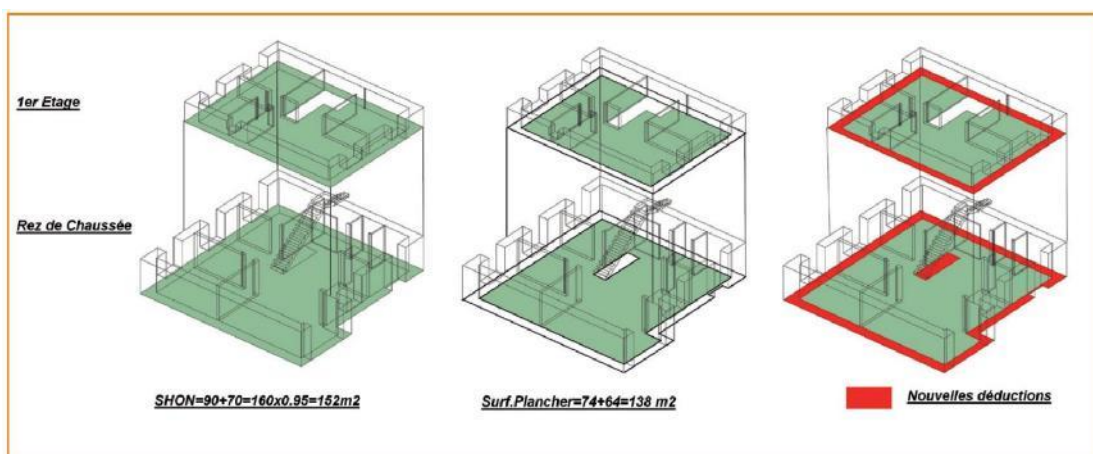
Surface plane de toiture

Plan de masse :

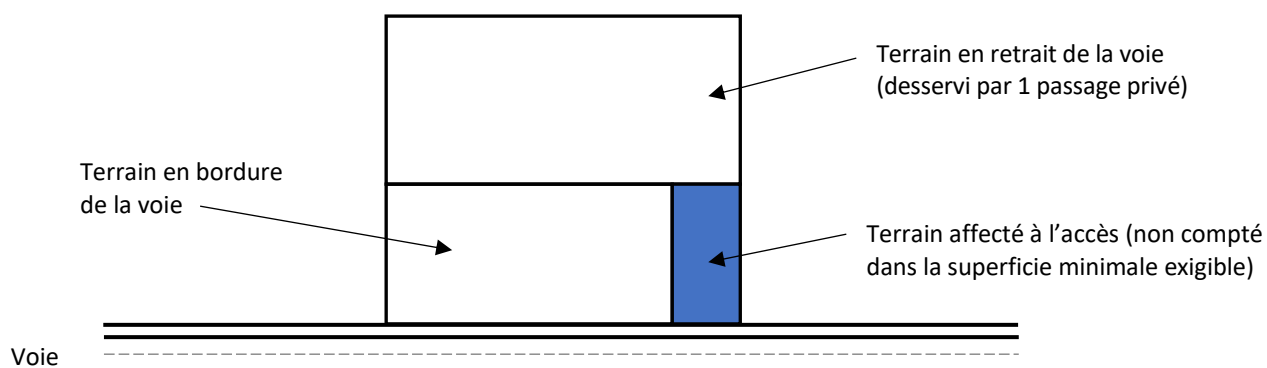
Plan d'un terrain faisant apparaître le projet de construction, les constructions existantes sur le site, la voie d'accès. Ce plan est coté en 3 dimensions.

Surface Plancher :

Cette surface de plancher s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Ainsi, contrairement à la SHON et à la SHOB, la surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades.



Terrains situés en bordure ou en retrait des voies :



Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs.