

Commune de Billy



AGENCE Hérouville-Saint-Clair

4 avenue de Tsukuba
Parc d'Activités Citis
14 200—Hérouville-Saint-Clair
Tel 02 31 53 74 54
Fax 02 3153 77 59
☎ contact@planis.fr

SIEGE

210 Rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 62 40
Fax 02 33 75 62 47
☎ contact@planis.fr

www.planis.fr

► Plan Local d'Urbanisme

4.1 Règlement écrit

APPROBATION DU PLU	
ELABORATION DU P.L.U.	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du

SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions applicables aux différentes zones	2
I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	14
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	24
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	35
Titre 2 : Annexe au règlement	45
GLOSSAIRE : Caractère général des zones	46
LEXIQUE DES TERMES EMPLOYES	50

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE



Zone U

ARTICLE U 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble la zone :

- Les établissements, installations et constructions qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations (ex : chenil...) ou entraînant un périmètre de protection,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Les activités industrielles et logistiques,
- Tout stockage extérieur, dépôts de véhicules, de ferrailles non liés à une activité,
- Le stationnement isolé ou collectif extérieur de caravanes, mobil-homes, camping-cars ou de bateaux sauf dans les conditions visées à l'article U2,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles non liés à une activité.
- Les ICPE soumises à autorisation.

Dans le secteur Ue, sont également interdits :

- Les activités logistiques.

En secteur Ued, sont également interdits :

- Les habitations,
- Les activités artisanales ou commerciales,
- Les activités logistiques,

Les risques identifiés au document graphique n°4.2.2 :

Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau :

Toute nouvelle construction, extension et exhaussement est interdit.

Risques liés aux inondations par remontée de nappe :

Pour les zones U, Ued et Ue, dans les secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre, sont interdits :

- Les sous-sols,
- Le rejet des eaux pluviales dans la nappe,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Pour les zones U, Ued et Ue, dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres, sont interdits :

- Les sous-sols,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

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

Dans l'ensemble de la zone :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie ou à la régulation des eaux pluviales.
- Toute construction nouvelle sous réserve d'une bonne intégration paysagère et du respect du patrimoine architectural et paysager du secteur concerné
- Les locaux à vocation principale de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt, sous réserve d'être compatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations environnant.
- La reconstruction après sinistre sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux, ou dans le respect des règles des articles 3 et suivants.
- La reconstruction à l'identique après sinistre quand elle concerne des éléments bâtis (repérés au titre de l'article L123-1-5-111-2° du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique (pièce 4.2.1).
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés au titre de l'article L123-1-5-III, 2° du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par des figurés suivants, sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable en mairie et d'une autorisation de celle-ci
 - Le permis de démolir en application de l'article R421-28 alinéa e du Code de l'Urbanisme,
 - soit la déclaration préalable (de travaux) en application de l'article R421-17 alinéa d du Code de l'urbanisme.

Les travaux ou transformations déclarées préalablement seront refusées ou des adaptations exigées.

En secteur Ue :

- Une construction à usage d'habitation et de bureaux nécessaire à l'activité économique présente sur le site,
- Les extensions aux bâtiments existants,
- Les dépôts sous réserve d'être liés à une activité existante.

En secteur Ued, sont autorisés:

- La construction de bâtiments ou l'implantation d'installations sous réserve d'être en lien avec la vocation de la zone (traitement des déchets, compostage, carrière) ou de présenter un intérêt général,
- Les extensions aux bâtiments existants sous réserve de ne pas augmenter les nuisances et de ne pas compromettre ni l'activité agricole ni la sécurité routière,
- Les dépôts sous réserve d'être liés à une activité existante,
- Les aires de stationnement,
- Les locaux de gardiennage ne dépassant pas 30m² d'emprise au sol et intégrés au volume principal du bâtiment d'activités,
- Les ICPE soumises à déclaration autorisation selon les dispositions prévues par l'article L512-1 du Code de l'Environnement.

ARTICLE U 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans l'ensemble de la zone :

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

Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : lutte contre l'incendie, déchets.

Accès :

Tout nouvel accès à créer doit mesurer au minimum 3,50 mètres de large s'il est destiné aux véhicules. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis pourra également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Liaisons douces : Dans les opérations d'aménagement, les liaisons douces et cheminements piétonniers doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

ARTICLE U 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Dans l'ensemble de la zone :

Alimentation en eau potable :

A moins de disposer d'un approvisionnement aux normes, le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement :

Eaux usées :

Les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Les bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome aux normes définies par l'arrêté interministériel du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent [...].

L'autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement (art. L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

Eaux résiduaires liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités d'installations classées pour l'environnement dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales ;

Toute nouvelle urbanisation d'un terrain doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, et/ou dans le cas de secteurs présentant un risque de remontée de nappe (profondeur de la nappe entre 0 et 1 mètre, voir carte des risques annexée au rapport de présentation), l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la collectivité.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) sera imposé.

Il doit obligatoirement être réalisé lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone : Les constructions poursuivront le front bâti existant le long des voies qu'il soit implanté à l'alignement ou en recul de celui-ci.

En l'absence d'implantation des constructions en ordre régulier, les nouvelles constructions seront implantées à une distance comprise entre 1 et 5 mètres de l'alignement de la voie.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres, pour les extensions ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination,...) des constructions existantes ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle, dans le cas de bâtiments projetés sur une parcelle existante ou nouvelle résultant d'une division parcellaire, située « en fond de scène » ou en « cœur d'îlot », dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale et ne pouvant par conséquent satisfaire à la règle, pour la protection d'un élément identifié au titre de l'article L. 123-1-5-III, 2° du code de l'urbanisme, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres. dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments, afin de respecter la continuité du front de rue existant et ainsi ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble, dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

En l'absence de construction, l'alignement doit être maintenu par un mur ou une clôture respectant les dispositions de l'article 11 du présent règlement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ainsi que leur reconstruction après sinistre devront s'implanter à l'alignement ou à une distance minimale de 1 mètre de la voie.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone : Les constructions sont implantées

- soit sur une des deux limites,
- soit à une distance minimale de 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- pour les extensions ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration changement de destination,...) des constructions existantes ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle,
- dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- pour la protection d'un élément identifié au titre de l'article L. 123-1-5-III, 2° du code de l'urbanisme, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres.

Enfin, les constructions liées à la construction principale d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3,5 mètres, pourront être implantées en fond de jardin et à une distance minimale de 2 mètres des limites latérales de l'unité foncière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ainsi que leur reconstruction après sinistre devront s'implanter à l'alignement ou à une distance minimale de 1 mètre de la voie.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur maximale de constructions à usage des habitations ne doit pas excéder R+1+C soit 9 mètres au faîtage.

Dans le cas d'une construction à toit plat ou rampant, la hauteur de la construction ne peut excéder 8 mètres en son point le plus haut, hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

La hauteur des extensions à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction principale.

Les constructions inférieures à 20 m² et liées à la construction principale ne devront pas excéder une hauteur de 3,5 mètres.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

En secteur Ue, la hauteur maximale des constructions à usage économique est limitée à 10 mètres.

En sous-secteur Ued :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder à 12 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissements, eau potable, électricité, télécommunications...).

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans l'ensemble de la zone

→ **Dispositions générales :**

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, les architectures, 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.

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect du langage vernaculaire des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé (volumes, échelle des percements,...).

Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Aspect extérieur :

En règle générale, les matériaux, les enduits et les peintures de ravalement doivent être en harmonie avec l'environnement auxquels ils se rapportent. L'usage du blanc et des couleurs vives est proscrit pour les enduits.

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux, Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute autre teinte.

Les constructions liées à la construction principale et les extensions devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

L'utilisation de matériaux de fortune pour ces constructions est interdite.

Les matériaux de constructions non naturels devront être recouverts par un enduit, un bardage, ou d'un parement quelle que soit la destination de la construction.

Les éléments de superstructure tels que cheminée, matériels de ventilation et de climatisation devront faire l'objet d'une intégration soignée.

Toiture et matériaux de couverture

Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions environnantes et du caractère des lieux. Les toitures auront deux versants principaux. Les couvertures des constructions liées aux constructions principales, devront aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage.

Toute utilisation de matériaux hétéroclites ou pouvant présenter un aspect éblouissant est interdit.

Les toit-terrasses pour les constructions principales sont interdits.

Sont autorisés,

- les toit-terrasses, les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour les constructions liées à la construction principale accolées ou non et les extensions,
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction.
- les panneaux solaires thermiques et les panneaux photovoltaïques (en matière non réfléchissante) et les vitrages (type fenêtre de toit). Pour les nouvelles constructions, les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et composés avec les baies de l'étage inférieur. Ils doivent être en nombre limité (pas plus de châssis de toit que d'ouvertures sur l'étage inférieur) et implantés dans la partie inférieur du comble.

L'utilisation de matériaux de couverture de fortune pour les constructions citées au premier alinéa est interdite.

Clôture :

Par leur nature, leur implantation, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnance du front bâti, assurer la cohérence urbaine en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Pour les clôtures implantées en bordure de voies, chemins piétons ou cycles, espaces verts publics sont autorisés :

- les soubassements en maçonnerie de pierres apparentes ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 1,40 mètre avec accompagnement végétal (d'essences locales et /ou horticoles),
- les lisses normandes composées d'éléments verticaux ou horizontaux, les haies vives composées d'essences mélangées (locales et/ou horticoles), (éventuellement doublées d'un grillage).

Pour les clôtures en limites latérales de propriété sont autorisés :

- les murs dont la hauteur n'excédera pas 1,40 mètre; il pourra être doublé d'une haie d'essences mélangées (locales et/ou horticoles),
- les haies d'essences mélangées (locales et/ou horticoles), doublée ou non d'un grillage rigide sur potelet.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne devront être composées que d'une haie bocagère, d'un grillage ou de lisses normandes qu'une haie bocagère pourra doubler.

Les thuyas et autre persistant résineux sont interdits.

Réhabilitation, restauration, transformation

Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.

Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

En secteur Ue :

Les extensions à vocation économique devront respecter les dispositions suivantes :

- Les volumes doivent être traités avec simplicité.
- L'utilisation de matériau naturel est autorisée.
- Les façades seront d'un style simple, devront présenter une unité architecturale et seront réalisées en matériaux de bonne qualité de finition.
- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. L'utilisation du blanc et de couleur vive est interdite.

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les haies vives sont limitées à 2 mètres et seront composées d'essences locales et éventuellement doublées d'un grillage sur potelet à l'intérieur du lot. Les grilles rigides sur potelets seront de couleur sombre.

En secteur Ued :

Matériaux

Les matériaux apparents devront être des matériaux de teinte couramment utilisée dans le secteur économique.

Les matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.

Il sera privilégié les façades en matériaux ou revêtements naturels (bois, pierre, verre,...). Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin et dans les mêmes tons que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'usage de matériaux sommaires ou de qualité médiocre et la construction de bâtiments à caractère provisoire ou démontables est interdite.

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

Les éléments de superstructure tels que cheminée, matériels de ventilation et de climatisation devront faire l'objet d'une intégration soignée.

Couleur

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. L'utilisation du blanc et de couleur vive est interdite.

Les couleurs vives pourront être autorisées pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les événements architecturaux. Ces teintes ne représenteront pas plus de 10 % de la surface de la façade principale.

Clôture

Les clôtures seront réalisées de façon à ne pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies. Les clôtures sur rue pourront être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les haies vives sont limitées à 2 mètres et seront composées d'essences locales et éventuellement doublées d'un grillage sur potelet à l'intérieur du lot. L'emploi de couleur vive est interdit. Les grilles rigides sur potelets seront de couleur sombre.

Pour les éléments du patrimoine bâti recensés au document graphique (pièce 4.2.1) en vertu de l'article L123-1-5-III alinéa 2 du code de l'urbanisme :

Le mur existant en pierres apparentes, repéré au document graphique (pièce 4.2.1) par le figuré suivant : doit être conservé. Toute transformation d'une portion significative (de plus de 5 mètres) de celui-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable introduite en mairie.

La hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

Pour les éléments de paysage naturel protégés au titre de la Loi Paysage (L123-1-5- III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme) :

Pour les haies bocagères et talus identifiés au règlement graphique n° 4.2.1 avec le figuré suivant : toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres) de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

- soit être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- soit être justifiée par la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre la desserte,
- soit être justifiée, par exemple, par une gêne pour la circulation publique, un danger pour la sécurité des tiers,
- soit être justifiée par l'existence de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents ;
- et prévoir une mesure compensatoire adaptée, comme l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères pour les haies et talus.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

Divers :

Les éoliennes individuelles de moins de 12 mètres (hauteur totale) devront être implantées à une distance au moins égale à 30 mètres de toute habitation, excepté celle du pétitionnaire installant l'éolienne.

ARTICLE U 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone :

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R. 111-6 du code de l'urbanisme.

Il est demandé deux places de stationnement par logement.
Les emplacements pour les cycles doivent être aisés et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité et à l'abri de la pluie.

En secteurs Ue et Ued, des aires de stationnement d'une superficie suffisante doivent permettre le stationnement tant des véhicules de livraison et de service que des véhicules du personnel et des visiteurs. Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage.

Il est interdit d'y affecter des stockages.

La perméabilité des espaces de stationnement est encouragée.

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

Dans l'ensemble de la zone :

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour masquer les installations extérieures autres que les bâtiments couverts, telles qu'un emplacement pour la collecte des déchets, un parking nouvellement créé, aire de stockage extérieur,...

Les clôtures végétales sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Les limites des terrains bâtis mitoyens avec une zone classée N ou A doivent être plantés d'une haie bocagère composée uniquement d'essences locales (les essences horticoles sont interdites).

Les haies de thuyas et autre persistant résineux sont interdites dans la composition des haies formant clôtures.

Il n'est pas fixé de règles pour l'extension de construction existante sur des terrains d'une superficie inférieure à 300 m² et pour l'extension ou la création d'un commerce.

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

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

ARTICLE U 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

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

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

II .DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



Zone 1AU

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

Dans l'ensemble la zone :

- Les établissements, installations et constructions qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions à usage agricole, forestier, industriel ou d'entrepôt,

- Les dépôts de véhicules, de ferrailles non liés à une activité,

- Le stationnement isolé ou collectif extérieur de caravanes, mobil-homes, camping-cars ou de bateaux sauf dans les conditions visées à l'article U2,

- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,

- Les ICPE soumises à autorisation,
- Toute opération ne faisant pas l'objet d'un permis d'aménager unique à l'échelle de chaque secteur 1AU, hormis dans le cas d'équipements d'intérêt collectif.

Les risques identifiés au document graphique n°4.2.2 :

Risques liés aux inondations par remontée de nappe :

Dans les secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre, sont interdits :

- Les sous-sols,
- Le rejet des eaux pluviales dans la nappe,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans les secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres, sont interdits :

- Les sous-sols,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie ou à la régulation des eaux pluviales.
- Les constructions sous réserve qu'elles respectent les principes édictés dans le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui le complète. Elles ne seront pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur de la zone.

- La reconstruction après sinistre sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux, ou dans le respect des règles des articles 3 et suivants.
- Les travaux ou transformations sur les éléments naturels (repérés au titre de l'article L123-1-5-III, 2° du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant ▲, sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable en mairie et d'une autorisation de celle-ci :
 - Le permis de démolir en application de l'article R421-28 alinéa e du Code de l'Urbanisme,
 - La déclaration préalable (de travaux) en application de l'article R421-17 alinéa d du Code de l'urbanisme.

Les travaux ou transformations déclarées préalablement seront refusées ou des adaptations exigées.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans l'ensemble de la zone :

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

Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : lutte contre l'incendie, déchets.

La disposition du précédent paragraphe n'est pas applicable en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante.

Les caractéristiques des voies doivent être compatibles avec le schéma d'organisation de la zone défini par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Pour la desserte des zones sur lesquelles des orientations d'aménagement ont été définies, le tracé des voies et l'emplacement des accès sont indicatifs et devront être respectés dans l'esprit.

Accès :

Tout nouvel accès à créer doit mesurer au minimum 3,50 mètres de large s'il est destiné aux véhicules.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Le permis pourra également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Liaisons douces : Dans les opérations d'aménagement, les liaisons douces et cheminements piétonniers doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Dans l'ensemble de la zone :

Alimentation en eau potable :

A moins de disposer d'un approvisionnement aux normes, le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement :

Eaux usées :

Les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Les bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome aux normes définies par l'arrêté interministériel du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent [...]. L'autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement (art. L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

Pour chacune des zones 1AU, une étude sur l'aptitude des sols devra être menée avant tout projet d'urbanisation.

Eaux pluviales :

Toute nouvelle urbanisation d'un terrain doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- Dans le réseau collecteur lorsqu'il existe,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, le système de gestion des eaux pluviales sera conçu en privilégiant les noues ou les dépressions paysagères ou tout autre dispositif de gestion alternative des eaux pluviales disposé à intervalles réguliers le long des voiries.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) sera imposé.

Il doit obligatoirement être réalisé lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit à une distance comprise entre 1 et 5 mètres des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour servir la qualité architecturale du projet,
- pour rechercher une implantation optimale de la construction par rapport aux conditions climatiques (ensoleillement, vent...) sans porter préjudice aux constructions avoisinantes.
- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ainsi que leur reconstruction après sinistre devront s'implanter à l'alignement ou à une distance minimale de 1 mètre de la voie.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions seront implantées en respectant les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681) :

- soit en limite latérale de propriété,
- soit à une distance minimale de 2 mètres des limites latérales de propriété.

Des implantations différentes et des reculs partiels pourront être admis dans les cas suivants :

- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres.
- pour la protection d'un élément végétal identifié au titre de l'article L. 123-1-5-III- 2° du code de l'urbanisme, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif.

De plus, les constructions liées à la construction principale d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3,5 mètres, pourront être implantés en fond de jardin, à une distance minimale des limites de propriété de 1 mètre.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ainsi que leur reconstruction après sinistre devront s'implanter à l'alignement ou à une distance minimale de 1 mètre de la voie.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans l'ensemble de la zone :

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines, sans excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faitage. Elles comprendront au maximum 3 niveaux (R+1+Combles).

Dans le cas d'une construction à toit plat ou rampant, la hauteur de la construction ne peut excéder 8 mètres en son point le plus haut, hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

La hauteur des extensions à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction principale.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.).

Les constructions inférieures à 20 m² et liées à la construction principale ne devront pas excéder une hauteur de 3,5 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissements, eau potable, électricité, télécommunications...).

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans l'ensemble de la zone :

→ **DISPOSITIONS GENERALES :**

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, les architectures, 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.

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect du langage vernaculaire des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé (volumes, échelle des percements, ...).

Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

Aspect extérieur :

Les constructions implantées le long de la RD 232 devront respecter l'architecture (volume, matériau, aspect,...) du bâti traditionnel environnant du bourg : Les constructions d'architecture contemporaine sont autorisées dès lors que l'emploi de matériaux traditionnels est démontré.

Les éléments de superstructure tels que cheminée, matériels de ventilation et de climatisation devront faire l'objet d'une intégration soignée.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

Toiture et matériaux de couverture :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes similaires à celles utilisés dans l'environnement immédiat.

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

Sont autorisés,

- Les toits-terrasses, les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour les constructions liées à la construction principale accolées ou non et les extensions,
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- Les châssis de toit encastrés dans le plan de la couverture. Ils devront composer avec les baies de l'étage inférieur. Ils doivent être en nombre limité (pas plus de châssis de toit que d'ouvertures sur l'étage inférieur) et implantés dans la partie inférieure du comble,
- les toitures en matériaux fumés ou transparents à l'exclusion du polycarbonate blanc opaque pour la réalisation des constructions liées à la construction principale.

Façades et pignons :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes similaires à celles des matériaux utilisés dans l'environnement immédiat du projet.

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion du blanc.

Les constructions liées à la construction principale et les extensions devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements). L'utilisation de matériaux de fortune pour ces constructions est interdite.

En outre, les constructions liées à la construction principale visées à l'article 1AU7, pourront présenter des revêtements en matériau naturel (bois) et des toitures à faible pente de couleur foncée, s'intégrant dans la végétation du jardin.

Clôture :

Par leur nature, leur implantation, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnance du front bâti, assurer la cohérence urbaine en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Les clôtures seront réalisées de façon à ne pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les murs existants en pierres apparentes devront si possible être conservés et restaurés. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

Les haies de thuyas sont interdites.

Pour les clôtures implantées en bordure de voies :

- les soubassements en maçonnerie de pierres apparentes ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 1,40 mètre avec accompagnement végétal (d'essences mélangées (locales et /ou horticoles)),
- les lisses normandes composées d'éléments verticaux ou horizontaux,
- les haies vives composées d'essences, (éventuellement doublées d'un grillage).

Les clôtures en limites latérales de propriété seront composées soit :

- d'un mur dont la hauteur n'excédera pas 1,40 mètre ; il pourra être doublé d'une haie d'essences locales,
- d'une haie d'essences mélangées (locales et/ou horticoles) doublée ou non d'un grillage rigide sur potelet.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne devront être composées que d'une haie bocagère, d'un grillage ou de lisses normandes qu'une haie bocagère pourra doubler.

Les thuyas et autre résineux persistant sont interdits.

POUR LES ELEMENTS DU PAYSAGE NATUREL PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (L123-1-5- III ALINEA 2 DU CODE DE L'URBANISME) :

Pour les haies bocagères, talus et arbre isolé identifiés au règlement graphique n°4.2.1 avec le figu ré suivant : ●●●● et ▲, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres) de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

- soit être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- soit être justifiée par la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre la desserte,
- soit être justifiée, par exemple, par une gêne pour la circulation publique, un danger pour la sécurité des tiers,

- soit être justifiée par l'existence de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents ;
- et prévoir une mesure compensatoire adaptée, comme l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères pour les haies et talus.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone :

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R111-6 du Code de l'Urbanisme.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement nouvellement créé. Elles seront réalisées :

- soit sur la parcelle et pourront ou non être incluses dans le bâti,
- soit sur un parking collectif à moins de 100 mètres à pied de l'habitation.

Les emplacements pour les cycles doivent être aisés et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité et à l'abri de la pluie.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour masquer les installations extérieures autres que les bâtiments couverts, telles qu'un emplacement pour la collecte des déchets, un parking nouvellement créé, aire de stockage extérieur, ...

Les clôtures végétales sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Les limites des terrains bâtis mitoyens avec une zone classée N ou A doivent être plantées d'une haie bocagère composée uniquement d'essences locales (les essences horticoles sont interdites).
Les haies de thuyas et autre résineux persistant sont interdites dans la composition des haies formant clôtures.

Des espaces verts communs plantés d'une superficie au moins égale à 10% de la superficie foncière devront être créés dans les opérations de plus de 5000 m². Dans cette superficie, ne seront pas compris les aires de stationnement, les bassins de rétention ou traitement des eaux pluviales.

Les reculs par rapport à l'alignement devront comporter un espace libre de toute installation en faveur d'un bon écoulement des eaux pluviales.

Au minimum 30% du sol d'une propriété devront restés libres de toute installation qui pourrait empêcher l'infiltration des eaux pluviales (bâtiment, terrasse, etc.).

Les deux dispositions précédemment citées peuvent ne pas être suivies dans le cas d'unités foncières dont la surface est inférieure à 300m².

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

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone :

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

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

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

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



Zone A

ARTICLE A1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

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

Les risques identifiés au document graphique n°4.2. 2 :

Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau :

Toute nouvelle construction, extension et exhaussement est interdit.

Risques liés aux inondations par remontée de nappe :

Dans les secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre, sont interdits :

- Les sous-sols,
- Le rejet des eaux pluviales dans la nappe,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres, sont interdits :

- Les sous-sols,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

Risques liés aux cavités souterraines :

Dans la zone A concernée par ce risque, en l'absence de reconnaissance géotechnique démontrant l'absence de risque, toute nouvelle construction doit être interdite dans le périmètre de sécurité en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone :

- Les aménagements, installations et constructions destinés à l'activité agricole telle que définie par l'article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime, sous réserve d'être situés à plus de 100 mètres – ou, à défaut, de ne pas réduire les interdistances avec - des habitations de tiers, si ces aménagements, installations ou constructions doivent générer des périmètres sanitaires,
- Les habitations liées et nécessaires à l'activité agricole, sous réserve d'être situées à moins de 150 mètres des principaux bâtiments d'exploitation,
- Les aménagements sur le lieu de l'exploitation pour permettre la diversification des activités agricoles et qui ont pour support l'exploitation,
- L'extension et l'aménagement (adaptation, réfection, restauration,...) des constructions à usage d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites ;

une seule extension sera autorisée sur une même habitation à compter de la date d'approbation du présent règlement.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés et nécessaires à l'activité agricole, à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie ou à la régulation des eaux pluviales.
- Les clôtures nécessaires à l'activité agricole, sous réserve de l'application des dispositions des articles 11 et 13,
- Les dépôts et stockages temporaires, à condition d'être liés à une activité et d'être masqués dans le respect des dispositions prévues aux articles 11 et 13.
- La reconstruction après sinistre sous réserve de respecter les implantations, emprises et volumes définis aux articles suivants,
- Le stationnement de caravanes, de camping-cars dans le cas d'un projet de construction ou de rénovation sur le terrain concerné, à la condition de ne pas dépasser une durée d'utilisation à titre de résidence temporaire de plus de 3 mois renouvelables après autorisation du Maire.
- Les travaux ou transformations sur les éléments naturels repérés au titre de l'article L123-1-5-III, 2^{du} Code de l'urbanisme, sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable en mairie et d'une autorisation de celle-ci :
 - Le permis de démolir en application de l'article R421-28 alinéa e du Code de l'Urbanisme,
 - La déclaration préalable (de travaux) en application de l'article R421-17 alinéa d du Code de l'urbanisme.

Les travaux ou transformations déclarées préalablement seront refusées ou des adaptations exigées.

En secteur Ae :

- Les activités liées à l'activité existante sur le site et les extensions de constructions existantes, sous réserve ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des paysages,
- Les aires de stationnement destinées à l'accueil du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion du site.

Pour les risques :

Dans les secteurs inondables reportés au document graphique n°4.2.2 :

La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un aggravement du risque d'inondation ou un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés à ce risque.

ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans l'ensemble de la zone :

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

Voirie :

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doit mesurer au minimum 3,50 mètres de large.

Les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La disposition du précédent paragraphe n'est pas applicable en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante.

Accès :

Tout nouvel accès à créer doit mesurer au minimum 3,50 mètres de large s'il est destiné aux véhicules.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis pourra également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Dans l'ensemble de la zone :

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ou semi-collectif lorsqu'il existe et si elle le nécessite dans le cadre de l'activité agricole.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent [...]. L'autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement (art. L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

L'infiltration sur place sera privilégiée.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du pétitionnaire ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

En outre le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, et/ou dans le cas de secteurs présentant un risque de remontée de nappe (profondeur de la nappe entre 0 et 1 mètre, voir carte des risques annexée au rapport de présentation), l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la collectivité.

Réseaux divers :

Les lignes de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication nécessaires à toute occupation et utilisation du sol doivent être enterrées ou intégrées au bâti jusqu'au point de raccordement situé en limites des voies et emprises publiques.

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

Les nouvelles constructions à destination agricole seront implantées :

- à une distance minimale de 25 mètres par rapport à « l'allée du champs de puits » et du « chemin de la ruelle » pour les bâtiments isolés (cette distance peut être réduite dans le cas où la construction s'implante à proximité de bâtiments d'exploitation déjà présents),
- à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales.
- à une distance minimale de 5 mètres des autres voies.

Pour les constructions agricoles, les retraits exigés par rapport aux berges des cours d'eau sont fixés à 10 mètres.

Les extensions mesurées des habitations et des bâtiments agricoles existants sont autorisées s'ils sont dans le prolongement desdits bâtiments / constructions sous réserve de ne pas réduire la marge de recul existante et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et à la sécurité routière.

Des implantations différentes et des reculs partiels pourront être admis dans les cas suivants :

- o dans le cas d'extensions ou pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) des constructions existantes ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle,
- o dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif,

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ainsi que leur reconstruction après sinistre devront s'implanter à l'alignement ou à une distance minimale de 1 mètre de la voie.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations seront implantées de préférence à proximité du siège d'exploitation. Toutefois, sauf en cas d'impossibilité technique pour les bâtiments agricoles, elles pourront s'implanter:

- soit en limite latérale de propriété ;

- soit selon un retrait au moins égal à 3 mètres des limites latérales de propriété.

Pour les constructions existantes, les extensions des habitations sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions :

- Soit en respectant une distance d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives,
- Soit à l'alignement des constructions existantes sans réduire les inter-distances existantes.

Des implantations différentes et des reculs partiels pourront être admis dans les cas suivants :

- dans le cas où cela faciliterait l'intégration paysagère des futures constructions,
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres.
- pour la protection d'un élément végétal identifié au titre de l'article L. 123-1-5-III- 2° du code de l'urbanisme, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ainsi que leur reconstruction après sinistre devront s'implanter à l'alignement ou à une distance minimale de 1 mètre de la voie.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone A, les extensions des bâtiments à usage d'habitation ne devront pas excéder une emprise au sol correspondant à 50% de celle du bâtiment initial pour les habitations de moins de 100 m² à la date d'approbation du PLU et de 30% de celle du bâtiment initial pour les habitations de plus de 100 m² à la date d'approbation du PLU.

Pour les équipements d'intérêt collectif nécessaires à la création du parc urbain, leurs extensions et leurs annexes, l'emprise au sol des constructions ne devra pas provoquer une consommation de l'unité foncière supérieure à 10% du terrain constructible.

En secteur Ae : L'emprise au sol des constructions ne devra pas provoquer une consommation de l'unité foncière supérieure à 50% du terrain constructible.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone A,

Bâtiments d'habitation :

La hauteur maximale de constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder R+1+C soit 9 mètres au faitage.

La hauteur des extensions à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction principale.

Dans le cas d'une construction à toit plat ou rampant, la hauteur de la construction ne peut excéder 8 mètres en son point le plus haut, hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

Bâtiments agricoles :

La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas réglementée.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées,...), des ouvrages spécifiques exceptionnels en lien avec l'activité (silo-tour,...) sous réserve d'être à proximité des sièges d'exploitation, ou des installations publiques ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dans l'ensemble de la zone :

→ DISPOSITIONS GENERALES

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, les architectures, 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.

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect du langage vernaculaire des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé (volumes, échelle des percements, ...).

Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

POUR LES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

L'utilisation de matériaux de fortune pour ces constructions est interdite.

Les matériaux modulaires destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat. L'utilisation d'autres matériaux est possible dans la mesure où ils participent à une démarche d'économie d'énergie et/ou de développement durable et dans la mesure où ils n'ont pas d'impact négatif sur le paysage.

Les toits-terrace végétalisés ou non sont autorisés.

POUR LES BATIMENTS AGRICOLES

MATERIAUX

Les constructions présenteront une unité architecturale et de volume ainsi qu'une unité de matériaux et de teinte de façon à limiter leur impact sur le paysage.

Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants ou de couleur vive. La recherche d'un camaïeu de teintes neutres ou mêlées de gris sera privilégiée.

L'emploi à nu de matériaux en parement extérieur est interdit.

L'emploi du bois est autorisé.

La couverture devra être non réfléchissante, conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. L'utilisation des nuances de blanc est interdite.

La prise en compte de normes de « haute qualité environnementale » dans le cadre de la construction est recommandée (mise en place de panneaux solaires et de cellules photovoltaïques). Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être non réfléchissants.

COUVERTURE ET MOTIFS

La couverture devra être non réfléchissante.

Les couvertures privilégieront l'emploi de teintes gris foncé. L'emploi du blanc pur et de matériaux brillants est interdit.

La prise en compte de normes de « haute qualité environnementale » dans le cadre de la construction est recommandée (mise en place de panneaux solaires et de cellules photovoltaïques).

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être non réfléchissants.

EXTENSION DE BATIMENTS AGRICOLES

Les extensions devront être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant (murs, toitures et couvertures, percements) et les clôtures.

POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION LIEES ET NECESSAIRES A L'ACTIVITE AGRICOLE

Aspect extérieur :

En règle générale, les matériaux, les enduits et les peintures de ravalement doivent être en harmonie avec l'environnement auxquels ils se rapportent. L'usage du blanc et des couleurs vives est proscrit pour les enduits.

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute autre teinte.

Les constructions liées à la construction principale et les extensions devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

L'utilisation de matériaux de fortune pour ces constructions est interdite.

Les matériaux de constructions non naturels devront être recouverts par un enduit, un bardage, ou d'un parement quelle que soit la destination de la construction.

Toiture et matériaux de couverture

Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions environnantes et du caractère des lieux. Les toitures auront deux versants principaux. Les couvertures des constructions liées aux constructions principales, devront aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage.

Toute utilisation de matériaux hétéroclites ou pouvant présenter un aspect éblouissant est interdit.

Les toit-terrasses pour les constructions principales sont interdits.

Sont autorisés,

- les toit-terrasses, les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour les constructions liées à la construction principale accolées ou non et les extensions,
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction.
- les panneaux solaires thermiques et les panneaux photovoltaïques (en matière non réfléchissante) et les vitrages (type fenêtre de toit). Pour les nouvelles constructions, les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et composés avec les baies de l'étage inférieur. Ils doivent être en nombre limité (pas plus de châssis de toit que d'ouvertures sur l'étage inférieur) et implantés dans la partie inférieure du comble.

L'utilisation de matériaux de couverture de fortune pour les constructions citées au premier alinéa est interdite.

Clôture :

Par leur nature, leur implantation, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnance du front bâti, assurer la cohérence urbaine en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Pour les clôtures implantées en bordure de voies, chemins piétons ou cycles, espaces verts publics sont autorisés :

- les soubassements en maçonnerie de pierres apparentes ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 1,40 mètre avec accompagnement végétal (d'essences locales et /ou horticoles),
- les lisses normandes composées d'éléments verticaux ou horizontaux,
- les haies vives composées d'essences mélangées (locales et/ou horticoles), (éventuellement doublées d'un grillage).

Pour les clôtures en limites latérales de propriété sont autorisés :

- les murs dont la hauteur n'excédera pas 1,40 mètre ; il pourra être doublé d'une haie d'essences mélangées (locales et/ou horticoles),
- les haies d'essences mélangées (locales et/ou horticoles), doublée ou non d'un grillage rigide sur potelet.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne devront être composées que d'une haie bocagère, d'un grillage ou de lisses normandes qu'une haie bocagère pourra doubler.

Les thuyas et autre persistant résineux sont interdits.

REHABILITATION, RESTAURATION, TRANSFORMATION

Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.

Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

ELEMENTS DU PAYSAGE NATUREL PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (L123-1-5-III ALINEA 2 DU CODE DE L'URBANISME) :

Pour les haies bocagères et talus identifiés au règlement graphique n° 4.2.1 avec le figuré suivant : ●●●●, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres) de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

- soit être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- soit être justifiée par la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre la desserte,
- soit être justifiée, par exemple, par une gêne pour la circulation publique, un danger pour la sécurité des tiers,
- soit être justifiée par l'existence de végétaux, parasités, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents ;
- et prévoir une mesure compensatoire adaptée, comme l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères pour les haies et talus.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R. 111-6 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent contribuer à l'attractivité du cadre de vie par la qualité de leurs aménagements. Elles doivent intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement nouvellement créé intégrées à la parcelle.

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone :

La création, l'extension ou l'installation de bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des plantations d'essences locales.

Les clôtures végétales sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Les limites des terrains bâtis mitoyens avec une zone classée N ou A doivent être plantées d'une haie bocagère composée uniquement d'essences locales (les essences horticoles sont interdites).

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

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

ARTICLE A15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural et/ou paysager, selon les conditions prévues par l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

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

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



Zone N

ARTICLE N1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisation du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article N-2.

Les risques identifiés dans le document graphique n°4.2.2 :

Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau :

Toute nouvelle construction, extension et exhaussement est interdit.

Risques liés aux inondations par remontée de nappe :

Dans les secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre, sont interdits :

- Les sous-sols,
- Le rejet des eaux pluviales dans la nappe,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres, sont interdits :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

Pour les zones humides identifiées au règlement graphique n°4.2.1 sont interdits :

Les affouillements et les exhaussements des zones humides et tout travaux contrariant le régime hydrographique existant, sont interdits, à l'exception des constructions et installations, travaux ou aménagements soumis à ces conditions particulières admis à l'article 2.

ARTICLE N2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, sous réserve qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, sont autorisés :

- Les installations et travaux permettant l'utilisation des énergies renouvelables sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites et paysages, ainsi que d'être compatibles avec la tranquillité et la sécurité du voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés et nécessaires à l'activité agricole, à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et notamment les espaces protégés participant à la définition précise des cœurs de nature établis par le SCoT Caen Métropole.
- L'extension et l'aménagement (adaptation, réfection, restauration, ...) des constructions à usage d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.
Une seule extension sera autorisée sur une même habitation.
- La reconstruction après sinistre sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux, ou dans le respect des articles 3 et suivants.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sans nécessairement appliquer les dispositions énoncées aux articles 3 à 16 du présent chapitre, si elle concerne des éléments bâtis (repérés au titre de l'article L123-1-5-III- 2° du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par es figurés),
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés au titre de l'article L123-1-5-III, 2° du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par des figurés de couleur), sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable en mairie et d'une autorisation de celle-ci :
 - Le permis de démolir en application de l'article R421-28 alinéa e du Code de l'Urbanisme,
 - La déclaration préalable (de travaux) en application de l'article R421-17 alinéa d du Code de l'urbanisme.Les travaux ou transformations déclarées préalablement seront refusées ou des adaptations exigées.
- Les exploitations de carrière dans le respect des périmètres autorisés par arrêté préfectoral.

En secteur Ned :

- Les constructions ou installations nouvelles, extensions sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité existante sur le site (traitement et gestion des déchets, et exploitation de carrière) sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère des sites,
- Les aires de stationnement lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion du site,
- Les dépôts et stockages extérieurs, à condition d'être liés à une activité et d'être masqués par une construction ou un mur respectant les dispositions prévues à l'article 11, ou par une haie les dispositions prévues à l'article 13.

En secteur Nf :

Les coupes et abattages d'arbres dans le respect de la réglementation forestière, des milieux naturels et de leurs équilibres écologiques.

Dans les secteurs inondables reportés au document graphique n°4.2.2, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration ou la reconstruction des constructions existantes sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver les risques et leurs effets, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.
- Les constructions nécessaires aux services publics sous réserve de ne pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.

Dans les zones humides identifiées sur le document graphique n°4.2.1 dans les zones N, Nf et Ned sont autorisées :

- Les travaux ou aménagements nécessaires à leur conservation, à leur protection ou à leur gestion, soit à leur mise en valeur à des fins culturelles, scientifiques ou agricoles,
- Les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles respectent les dispositions du code de l'environnement.

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans l'ensemble de la zone :

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

Voirie :

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doit mesurer au minimum 3,50 mètres de large.

Les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La disposition du précédent paragraphe n'est pas applicable en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante.

Accès :

Tout nouvel accès à créer doit mesurer au minimum 3,50 mètres de large s'il est destiné aux véhicules.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis pourra également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Dans l'ensemble de la zone :

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ou semi-collectif lorsqu'il existe.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent [...]. L'autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement (art. L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

L'infiltration sur place sera privilégiée.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du pétitionnaire ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

En outre le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, et/ou dans le cas de secteurs présentant un risque de remontée de nappe (profondeur de la nappe entre 0 et 1 mètre, voir carte des risques annexée au rapport de présentation), l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la collectivité.

Réseaux divers :

Les lignes de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication nécessaires à toute occupation et utilisation du sol doivent être enterrées ou intégrées au bâti jusqu'au point de raccordement situé en limites des voies et emprises publiques.

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone N, les extensions mesurées des habitations existantes sont autorisées s'ils sont dans le prolongement desdites constructions sous réserve de ne pas réduire la marge de recul existante et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et à la sécurité routière.

Dans le secteur Ned :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit à une distance minimale de trois mètres des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres.

- pour la protection d'un élément végétal identifié au titre de l'article L. 123-1-5-III, 2 ° ou de L. 130-1 du code de l'urbanisme, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres.
- dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ainsi que leur reconstruction après sinistre devront s'implanter à l'alignement ou à une distance minimale de 1 mètre de la voie.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone N et secteur Ned, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions et devront être implantées

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres.
- Soit à l'alignement des constructions existantes sans réduire les inter-distances existantes.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas où cela faciliterait l'intégration paysagère des futures constructions,
- Pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 mètres des haies, talus arborés et chemins figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ainsi que leur reconstruction après sinistre devront s'implanter à l'alignement ou à une distance minimale de 1 mètre de la voie.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone N, les extensions des bâtiments à usage d'habitation ne devront pas excéder une emprise au sol correspondant à 50% de celle du bâtiment initial pour les habitations de moins de 100 m² à la date d'approbation du PLU et de 30% de celle du bâtiment initial pour les habitations de plus de 100 m² à la date d'approbation du PLU.

En secteur Ned, l'emprise au sol des constructions ne devra pas provoquer une consommation de l'unité foncière supérieure à 10% du terrain constructible.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone N et secteur Ned, la hauteur des extensions ne dépassera pas la hauteur de la construction principale.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans l'ensemble de la zone :

→ **DISPOSITIONS GENERALES :**

Dans l'ensemble de la zone :

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, les architectures, 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.

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect du langage vernaculaire des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé (volumes, échelle des percements, ...).

Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

Les éoliennes individuelles de moins de 12 mètres (hauteur totale) devront être implantées à une distance au moins égale à 30 mètres de toute habitation, excepté celle du pétitionnaire installant l'éolienne.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

POUR LES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

L'utilisation de matériaux de fortune pour ces constructions est interdite.

Les **matériaux modulaires** destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat. L'utilisation d'autres matériaux est possible dans la mesure où ils participent à une démarche d'économie d'énergie et/ou de développement durable et dans la mesure où ils n'ont pas d'impact négatif sur le paysage.

Les toits-terrasse végétalisés ou non sont autorisés.

EN SECTEUR NED, LES EXTENSION DE BATIMENTS

Matériaux

Les matériaux apparents devront être des matériaux de teinte couramment utilisée dans le secteur économique.

Les matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.

Il sera privilégié les façades en matériaux ou revêtements naturels (bois, pierre, verre, ...). Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin et dans les mêmes tons que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'usage de matériaux sommaires ou de qualité médiocre et la construction de bâtiments à caractère provisoire ou démontables est interdite.

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

Les éléments de superstructure tels que cheminée, matériels de ventilation et de climatisation devront faire l'objet d'une intégration soignée.

Les extensions devront être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant (murs, toitures et couvertures, percements) et les clôtures.

Couleur

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. L'utilisation du blanc et de couleur vive est interdite.

Les couleurs vives pourront être autorisées pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les événements architecturaux. Ces teintes ne représenteront pas plus de 10 % de la surface de la façade principale.

Clôture

Les clôtures seront réalisées de façon à ne pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies. Les clôtures sur rue pourront être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les haies vives sont limitées à 2 mètres et seront composées d'essences locales et éventuellement doublées d'un grillage sur potelet à l'intérieur du lot. L'emploi de couleur vive est interdit. Les grilles rigides sur potelets seront de couleur sombre.

REHABILITATION, RESTAURATION, TRANSFORMATION

Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.

Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

DE PLUS, POUR LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI RECENSES AU DOCUMENT GRAPHIQUE (PIECE 4.2.1) EN VERTU DE L'ARTICLE L.123.1.5 III ALINEA 2 DU CODE DE L'URBANISME :

Tous travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.

Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.

ELEMENTS DE PAYSAGE NATUREL PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (L123-1-5-III ALINEA 2 DU CODE DE L'URBANISME) :

Pour les haies bocagères et talus identifiés au règlement graphique n° 4.2.1 avec le figuré suivant : ●●●●, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres) de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

- soit être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- soit être justifiée par la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre la desserte,
- soit être justifiée, par exemple, par une gêne pour la circulation publique, un danger pour la sécurité des tiers,
- soit être justifiée par l'existence de végétaux, parasités, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents ;
- et prévoir une mesure compensatoire adaptée, comme l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères pour les haies et talus.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

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

Dans l'ensemble de la zone :

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R111-6 du Code de l'Urbanisme.

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

Dans l'ensemble de la zone :

Les talus plantés seront impérativement conservés.

Les clôtures végétales sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Les haies de thuyas et essences horticoles sont interdites dans la composition des haies formant clôtures.

Les limites des terrains bâtis mitoyens avec une zone classée N ou A doivent être plantées d'une haie bocagère composée uniquement d'essences locales.

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

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

ARTICLE N15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural et/ou paysager, selon les conditions prévues par l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

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

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

TITRE 2 : ANNEXE AU REGLEMENT

GLOSSAIRE : Caractère général des zones

CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME

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

PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Se superposent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies dans la pièce n°6 du PLU,
- Toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières notamment Code Civil, Code de la Construction et de l'Habitat, Code Général des Collectivités Territoriales, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, etc.
- Les dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application, modifiées par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 dite « Loi sur l'eau et les milieux aquatiques » et ses décrets d'application, ainsi que les dispositions de la loi 93-24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage » et les dispositions de la loi 95-101 du 2 février 1995 dite « Loi Barnier ».

Par ailleurs, certains articles réglementaires du Code de l'Urbanisme demeurent applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme (cf. article R.111-1 du Code de l'Urbanisme).

Par ailleurs, conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, certains articles réglementaires demeurent applicables sur le territoire communal, nonobstant les dispositions du présent règlement du PLU, et notamment :

- **Article R. 111-2 : Salubrité et sécurité publique**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **Article R. 111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article R. 111-15 : Respect des préoccupations d'environnement**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- **Article R. 111-21: Respect du patrimoine urbain, naturel et historique**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou

ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et notamment l'article 14 concernant les découvertes fortuites : « **Toute découverte fortuite, mobilière, immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie** (Service Régional de l'Archéologie 13 bis rue Saint-Ouen 14052 CAEN), soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservatoire Régional ». Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code Pénal.

D'autre part, dans le cadre des procédures d'urbanisme :

- La loi n° 2001.44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application (décret n°2002.89 du 16 janvier 2002) ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme.
Devront être examinés, quelle que soit leur localisation, **les projets de lotissement, les Z.A.C., les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur des immeubles protégés au titre des monuments historiques.**
Ces différents dossiers **devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine (STAP).** Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques.
- L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme stipule que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. ».

REGLES D'URBANISME TERRITORIALISEES

Les différentes zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en quatre types de zones règlementées au titre II du présent règlement:

- **Zones urbaines**, ce sont les secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont repérées au plan de zonage par un sigle commençant par la lettre « U ».

Les règles qui y sont applicables ont pour objet d'assurer la préservation des formes urbaines.
On distingue :

La zone U : correspond aux secteurs urbanisés du centre ancien de Billy et ses extensions.

Le secteur Ue : correspond au secteur voué à l'activité économique à vocation artisanale et commerciale.

Le secteur Ued : correspondent aux secteurs à vocation économique (centre d'enfouissement et traitement des déchets).

- **Les zones à urbaniser dites « zones AU »**, ce sont les secteurs répartis en une zone 1AU (à urbaniser à court terme) concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Si le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant ou prévu, est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

La zone 1AU a **pour vocation principale** d'accueillir des constructions à usage d'habitation. Outre les constructions à usage d'habitation, les équipements collectifs, les commerces, les bureaux, le petit artisanat et les services compatibles avec les secteurs d'habitat, sont autorisées.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

- **Les zones agricoles dites « zones A »**

La zone A, agricole, recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Le secteur Ae correspond à l'activité artisanale existante.

- **Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestières les secteurs de la commune, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue :

La zone N : correspond aux espaces présentant un caractère naturel présent sur le territoire. Ce secteur a vocation à maintenir son caractère naturel.

Le secteur Nf : correspondent aux zones naturelles de bois ou massifs forestiers. Ces secteurs ont vocation à maintenir leur caractère naturel.

Le sous-secteur Ned : correspondent aux activités liées au centre d'enfouissement et traitement des déchets, exploitation de carrière.

Les documents graphiques du règlement

- Le document graphique n°4.2.1 comprend :
- Le zonage du règlement écrit,
- Les périmètres autorisés d'exploitation de carrière,
- Les emplacements réservés,
- Les éléments de patrimoine bâti et naturel identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-III- 2° du code de l'urbanisme,
- Les zones humides,

- Les périmètres sanitaires autour des bâtiments agricoles,
- Les périmètres des continuités écologiques identifiées.

Le document graphique n°4.2.2 « Risques » fait apparaître :

- Les secteurs soumis aux risques environnementaux : zone inondable par débordement des cours d'eau et remontée de nappe, les cavités souterraines,
- Les cours d'eau,
- Les ICPE.

LEXIQUE DES TERMES EMPLOYES

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL :

Tous travaux de remblai ou de déblai (exemples : bassin, étang ; butte, talus...) entraînant la modification de la topographie d'un terrain. Ils sont soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager dans les conditions prévues aux articles R421- 19 et R421-23 du Code de l'urbanisme.

ALIGNEMENT :

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

ANNEXE :

Pour un terrain à usage d'habitation, la construction abritant le logement sera désignée « bâtiment principal » mais les bâtiments de garage, hangars, abris de jardin, abris bûchers, locaux techniques de piscine etc. - qu'ils soient ou non attachés à la construction du logement - seront désignés « bâtiments annexes » car ils ne sont pas destinés à l'usage principal.

CONSTRUCTION:

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise en compte dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- Tout bâtiment, même ne comportant pas de fondations (article L.421-1 du Code de l'Urbanisme), indépendamment de la destination,
- Les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

EAUX PLUVIALES :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :

La liste par destination n'est pas exhaustive :

- **Artisanat** : Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation à la chambre des métiers. Ces entreprises doivent répondre à certains critères fixés par un décret du 1er mars 1962 et notamment :

- L'activité exercée doit être une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services exercées par des travailleurs manuels ;
- L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 5. Dans certains cas, ce chiffre peut être porté à 10 ou 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

- **Bureaux (activités tertiaires)-**: Les bureaux correspondent aux locaux où sont effectuées les tâches administratives et de gestion, dans le cadre de l'administration, des organismes financiers et des assurances, des services aux particuliers et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises industrielles et commerciales.

- **Commerces** : Les constructions à destination de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. Il s'agit de constructions où s'effectue essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique.

Exemples de commerces :

Commerce alimentaire :

- alimentation générale ;
- boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
- boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
- primeurs ;

Commerce non alimentaire :

- équipement de la personne : chaussures, lingerie, sports,...
- équipement de la maison : quincaillerie, gros et petit électroménager,...
- automobiles - motos -cycles : station essence, concessions, agents, vente de véhicule, etc.,
- loisirs : librairie, musique,...

Divers :

- pharmacie, tabac, presse, fleuriste, mercerie, etc.

- Entrepôt : Les constructions à destination d'entrepôts correspondent aux bâtiments dans lesquels les stocks sont conservés, Us constituent notamment la surface de réserve des bâtiments à destination commerciale.

Pour l'application de ce règlement, les locaux d'entreposage liés à un commerce ou à une activité artisanale relèvent de ces destinations et non de la destination « entrepôt » lorsqu'ils représentent moins du tiers de la surface de plancher (telle qu'elle est définie par l'article L.112.1. du code de l'urbanisme) du bâtiment projeté.

- Exploitation agricole :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- a. caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;
- b. configuration et localisation des bâtiments ;
- c. l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Par ailleurs, sont considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

- a. l'aménagement de gîtes ruraux qui doivent toutefois être étroitement liés aux bâtiments actuels dont ils doivent constituer, soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- b. les installations ou constructions légères, permettant, à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;
- c. les terrains de camping (camping dit « camping à la ferme ») ;

- Exploitation forestière: Contrairement à l'exploitation agricole, l'exploitation forestière n'est pas toujours visée explicitement par le code de l'urbanisme (ainsi l'article L.111-1-2 ne fait pas référence aux constructions nécessaires à l'exploitation forestière... mais cite celles nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles).

L'exploitation forestière est traditionnellement réalisée par des entreprises de travaux forestiers (ETF) auxquelles font appel les propriétaires forestiers. Cependant, quelques forestiers sont déclarés directement exploitants de leurs biens forestiers :

- les entreprises procédant à la transformation et la commercialisation du bois abattu (scieries, marchands de bois...) ne contribuent pas à l'exploitation forestière proprement dite mais sont des activités de transformation et de commerce qui doivent s'implanter dans les zones artisanales et commerciales réservées à cet effet,

- les entreprises de travaux forestiers ayant eu un avis favorable de la commission consultative départementale chargée d'examiner les demandes d'affiliation au régime de protection sociale des entrepreneurs de travaux forestiers ont une activité sylvicole suffisamment significative pour pouvoir être considérées comme exerçant une véritable activité d'exploitation forestière ou de mise en valeur des ressources naturelles. Cet avis se fonde sur l'existence de leurs moyens notamment en matériels et est nécessaire pour leur affiliation à la MSA,
- les propriétaires forestiers inscrits à titre principal à la MSA sont également considérés comme ayant une dimension suffisante pour justifier d'une véritable activité sylvicole. Ils devront disposer du matériel justifiant la nécessité d'un hangar.

- Habitation (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés...)

- **Hébergement hôtelier** : Une construction relève de la destination « d'hébergement hôtelier » de par son caractère temporaire d'hébergement et par la présence d'un minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, lingerie,...). Il permet aux voyageurs, contre rétribution, de se loger et de se nourrir lors de leurs déplacements. Il apparaît également en filigrane dans la jurisprudence que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.

- **Industrie** (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques) : Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières, brutes, à l'aide de travail et de capital. La mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel permet d'opérer une distinction avec l'artisanat.

Elles recoupent très souvent la notion d'installations classées pour la protection de l'environnement.

Il est nécessaire d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage (bruit, mouvement des véhicules,...) pour distinguer une activité industrielle d'une activité artisanale.

- **Equipements publics ou d'intérêt général ou collectif** : Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, de loisirs, de tourisme, sportif, de la défense et de la sécurité. Il s'agit également des constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz, énergie, télécommunications, ...) tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eaux, ouvrages de production d'énergie, et des constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) tels que station d'épuration, déchetterie, réseau de transports, abri bus...

De manière générale, ils désignent les équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Un équipement collectif peut avoir une gestion privée, en se d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacement réservé.

- **Services** : Il s'agit des prestataires de service à caractère immatériel ou intellectuel (banques, agences de voyages, assurances, activités financières et de courtage, etc...) et des établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, vidéothèques, etc.).

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume d'une construction tous débords ou surplombs inclus. Elle s'exprime en m² (c'est une aire).

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (Article R420-1 du Code de l'urbanisme)

ESPACE LIBRE :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager conçu en utilisant des essences locales.

EXTENSION : •

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant d'une construction par addition contiguë ou surélévation.

FAITAGE :

Intersection horizontale de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

HAUTEUR MAXIMALE:

La hauteur maximale fixée aux articles 7 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et de sa projection verticale sur le sol naturel, ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

INSTALLATION CLASSEE (SOUmise à déclaration et autorisation) :

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les exploitations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

LIMITE SEPARATIVE :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

RECUl :

Modalité de calcul des reculs :

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment des balcons) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, de la limite séparative ou d'une autre construction - selon les articles 3 à 5 -, non compris les éléments de constructions tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

TOIT TERRASSE:

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ses caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toits terrasses dans l'application du présent règlement.

UNITE FONCIERE OU (TERRAIN):

Est considéré comme unité foncière, tout bien foncier d'un seul tenant (parcelle ou ensemble de parcelles contiguës) appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux-roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).