



Commune de Cerisy-la-Salle

Plan local d'urbanisme

Règlement

Document approuvé

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du :	Le :
	Le Maire

Titre 1. Dispositions générales.

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1. Champ d'application territoriale du plan.

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Cerisy-la-Salle.

Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

Code de l'urbanisme.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 qui restent applicables :

Article R.111-2 :

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 :

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 :

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 :

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.

Code de la voirie routière.

Article L 151-3 :

Les propriétés riveraines des routes express n'ont pas d'accès direct à celles-ci. Dès la publication du décret conférant à une route ou section de route le caractère de route express, aucun accès ne peut être créé ou modifié par les riverains, mais les interdictions applicables aux accès existants ne peuvent entrer en vigueur qu'après le rétablissement de la desserte des parcelles intéressées. Des servitudes destinées à éviter les abus de publicité peuvent être imposées aux propriétés riveraines ou voisines dans les conditions fixées par décret en Conseil d'État.

Article L 152-1 :

Lorsqu'une route à grande circulation, au sens du code de la route est déviée en vue du contournement d'une agglomération, les propriétés riveraines n'ont pas d'accès direct à la déviation.

Article L 152-2 :

Dès l'incorporation d'une route ou section de route dans une déviation, aucun accès ne peut être créé ou modifié par les riverains, mais les interdictions applicables aux accès existants ne peuvent entrer en vigueur qu'après le rétablissement de la desserte des parcelles intéressées

Code civil.

Article 682 :

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

Code de la santé publique.

Article L 1321-1 :

Toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine, à titre onéreux ou à titre gratuit et sous quelque forme que ce soit, y compris la glace alimentaire, est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation.

L'utilisation d'eau impropre à la consommation pour la préparation et la conservation de toutes denrées et marchandises destinées à l'alimentation humaine est interdite.

Article L-1331-1 :

Le raccordement des immeubles aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service de l'égout.

Un arrêté interministériel détermine les catégories d'immeubles pour lesquelles un arrêté du maire, approuvé par le représentant de l'État dans le département, peut accorder soit des prolongations de délais qui ne peuvent excéder une durée de dix ans, soit des exonérations de l'obligation prévue au premier alinéa.

Il peut être décidé par la commune qu'entre la mise en service de l'égout et le raccordement de l'immeuble ou l'expiration du délai accordé pour le raccordement, elle perçoit auprès des propriétaires des immeubles raccordables une somme équivalente à la redevance instituée en application de l'article L. 222-4-12 du code général des collectivités territoriales.

Article L-1331-1-1 :

I. - Les immeubles non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées sont équipés d'une installation d'assainissement non collectif dont le propriétaire assure l'entretien régulier et qu'il fait périodiquement vidanger par une personne agréée par le représentant de l'Etat dans le département, afin d'en garantir le bon fonctionnement.

Cette obligation ne s'applique ni aux immeubles abandonnés, ni aux immeubles qui, en application de la réglementation, doivent être démolis ou doivent cesser d'être utilisés, ni aux immeubles qui sont raccordés à une installation d'épuration industrielle ou agricole, sous réserve d'une convention entre la commune et le propriétaire définissant les conditions, notamment financières, de raccordement de ces effluents privés.

II. - Le propriétaire fait procéder aux travaux prescrits par le document établi à l'issue du contrôle prévu au [III de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales](#), dans un délai de quatre ans suivant la notification de ce document.

Les modalités d'agrément des personnes qui réalisent les vidanges et prennent en charge le transport et l'élimination des matières extraites, les modalités d'entretien des installations d'assainissement non collectif et les modalités de l'exécution de la mission de contrôle ainsi que les critères d'évaluation des dangers pour la santé et des risques de pollution de l'environnement présentés par les installations existantes sont définies par un arrêté des ministres chargés de l'intérieur, de la santé, de l'environnement et du logement

Article L-1331-10 :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou, lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement a été transférée à un établissement public de coopération intercommunale ou à un syndicat mixte, par le président de l'établissement public ou du syndicat mixte, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente. Pour formuler un avis, celle-ci dispose d'un délai de deux mois, prorogé d'un mois si elle sollicite des informations complémentaires. A défaut d'avis rendu dans le délai imparti, celui-ci est réputé favorable.

L'absence de réponse à la demande d'autorisation plus de quatre mois après la date de réception de cette demande vaut rejet de celle-ci.

L'autorisation prévue au premier alinéa fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Toute modification ultérieure dans la nature ou la quantité des eaux usées déversées dans le réseau est autorisée dans les mêmes conditions que celles prévues au premier alinéa.

L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

Cette participation s'ajoute, le cas échéant, aux redevances mentionnées à l'[article L. 2224-12-2 du code général des collectivités territoriales](#) et aux sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles [L. 1331-2](#), [L. 1331-3](#), [L. 1331-6](#), [L. 1331-7](#) et [L. 1331-8](#) du présent code

Code du patrimoine.

Article L-541-14 :

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Article 3. Division du territoire en zones.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zone naturelle et zone agricole.

Le règlement s'applique aux zones urbaines suivantes :

- zone Ua : zone d'habitation, de commerce et de services couvrant la partie du centre bourg où la structure urbaine est antérieure au milieu de XXème siècle,
- secteur Uae : cimetière.
- zone Ub : zone d'habitation, de commerce et de service couvrant la partie du centre bourg qui s'est développé à partir de la seconde moitié du XXème siècle,
- zones Uc : zones d'habitat groupé en dehors du centre bourg,
- zones Ux : zones d'activités artisanales.

Le règlement s'applique aux zones à urbaniser suivantes :

- zones 1AUa : zones à urbaniser en continuité avec le centre bourg,
- zones 1AUb : zones à urbaniser en continuité avec des zones d'habitat groupé en dehors du centre bourg,
- zone 1AUx : zone à urbaniser pour l'implantation d'activités artisanales,
- zone 2AU : zones à urbaniser ultérieurement.

Le règlement s'applique aux zones naturelles suivantes :

- zone N : zone naturelle protégée.

La zone N comporte trois secteurs où des prescriptions particulières s'appliquent :

- secteur Nh : secteur d'habitat diffus où l'adaptation, l'extension limitée et le changement de destination des bâtiments existants sont admis sous réserve,
- secteur Nc : secteur *central* de la zone de protection des captages d'eau
- secteur Nd : secteur réservé et enclavé impropre à l'activité agricole.

Le règlement s'applique à la zone agricole suivante :

- zone A.

La zone A comporte deux secteurs où des prescriptions particulières s'appliquent :

- zone Ah : secteur d'habitat diffus où l'adaptation, l'extension limitée et le changement de destination des bâtiments existants sont admis sous réserve,
- zone As : secteur où l'extension limitée et le changement de destination des bâtiments existants pour un usage sportif sont admis sous réserve.

Article 4. Adaptations mineures.

Le premier alinéa de l'article L123-1-9 stipule : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

Article 5. Documents opposables du PLU.

Les documents suivants sont opposables :

- le présent document,
- le plan de zonage qui délimite les zones et secteurs définis par l'article 3 et fait apparaître les emplacements réservés pour des ouvrages publics, en application du 8° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme,
- les orientations d'aménagement et de programmation,
- l'annexe relative aux servitudes et l'annexe contenant la matérialisation de la trame bleue identifiée en application du schéma de cohérence du territoire (SCoT) du centre Manche Ouest.

Le présent règlement incorpore les documents graphiques suivants :

- un document définissant les haies à conserver au sein ou à proximité des zones urbanisées ou à urbaniser,
- les documents définissant, dans la zone A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Titre 2. Dispositions applicables à la zone urbaine Ua

Caractère et vocation de la zone.

Cette zone est une zone U telle que définie par l'article R123-5 du code de l'urbanisme qui stipule : *Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

Il s'agit d'une zone d'habitation, de commerce et de services couvrant la partie du centre bourg où la structure urbaine est antérieure au milieu de XXème siècle. Elle est aménagée et présente la caractéristique d'un alignement de façades sur rue.

Le règlement de cette zone assure le maintien de son caractère dû à des constructions anciennes développées autour d'un noyau médiéval, à son respect lors de la reconstruction consécutive à la seconde guerre mondiale et à sa préservation ultérieure.

La zone comprend un secteur Uae réservé au cimetière.

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article Ua.1 : Occupation et utilisation du sol interdites.

Les installations et constructions agricoles

Les installations et constructions forestières.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, qui par leur implantation et leur activité ne sont pas compatibles avec des zones d'habitation ou qui sont susceptibles d'apporter une gêne au voisinage.

Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers et les parcs résidentiels de loisirs

Les éoliennes de plus de 12 mètres

L'aménagement d'un terrain pour les sports motorisés ou les loisirs motorisés

Les parcs d'attraction

Les habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an

Les constructions qui par leur implantation, leur activité ou leur volume ne sont pas compatibles avec des zones d'habitation ou qui sont susceptibles d'apporter une gêne au voisinage

Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Les dépôts de déchets à l'exception des conteneurs d'apport volontaires destinés à, la précollecte des déchets ménagers et assimilés.

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

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

Les constructions à usage de bureaux, de cabinet ou de laboratoires sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, d'aggravation des risques et des nuisances.

Les constructions à usage de commerce ou d'entrepôt commercial sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, d'aggravation des risques et des nuisances.

Les constructions à usage d'activités artisanales sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, d'aggravation des risques et des nuisances.

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles Ua.1 à Ua.16, sous réserve de respecter les emprises en volumes initiaux.

Les exhaussements et les affouillements du sol sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.

Article Ua.3. Desserte et accès aux voies ouvertes au public.

Pour être constructible, un terrain doit offrir un accès d'au moins 4 mètres de largeur à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé, soit par une servitude de passage.

Cet accès doit permettre de satisfaire les exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé 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 Ua.4. Desserte par les réseaux.

Eau potable.

Toute construction, opération ou installation, dont la destination nécessite l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression avec une capacité de débit correspondant au besoin.

Assainissement des eaux usées

Toute construction, opération ou installation, dont la destination implique le rejet d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Les installations de collecte et de raccordement des eaux usées doivent être réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur et avec les prescriptions du maître d'ouvrage du réseau.

Tout rejet d'eau usée ménagère ou d'effluents traités ou non traités en dehors du réseau public d'assainissement collectif est interdit.

Assainissement des eaux pluviales.

Sauf impossibilité technique, lorsque le terrain qui supporte un projet de construction ou d'aménagement est desservi par le réseau public d'eau pluvial, le rejet d'eau pluviale en surface, à l'extérieur de la parcelle est interdit.

Sauf impossibilité technique, lorsque le terrain qui supporte un projet de construction ou d'aménagement n'est pas desservi par le réseau public d'eau pluvial, ce projet doit comporter un dispositif assurant la récupération ou l'infiltration maximale des eaux pluviales sur l'emprise du terrain.

Electricité, téléphone, télécommunications.

Sauf impossibilité technique, les lignes électrique, téléphoniques et de câble destinées aux communications numériques doivent être réalisées en souterrain jusqu'à la limite du domaine public

Article Ua.5. Superficie minimale.

Sans objet.

Article Ua.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux et à la précollecte des déchets ménagers,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés.

Article Ua.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance horizontale L de tout point d'un bâtiment à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux installations et équipements d'intérêt collectif,
- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux et à la précollecte des déchets ménagers,
- aux ouvrages de récupérations de l'eau de pluie,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés.

Article Ua.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Sans objet

Article Ua.9. Emprise au sol.

Sans objet.

Article Ua.10. Hauteur maximale des constructions.

Le nombre maximal de niveaux de construction (non compris les sous-sols) est fixé à 4, y compris les combles aménageables (RDC + 2 étages + Combles).

Pour les terrains en pente, le calcul de la hauteur des constructions se fait en prenant en compte la situation la plus favorable pour le pétitionnaire. Le rez-de-chaussée ne peut en aucun cas être enterré par rapport au terrain naturel.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux édifices religieux,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés,
- aux installations et équipements d'intérêt collectif,
- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

Article Ua.11. Aspect extérieur.

Aspect général.

Les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements doivent respecter le paysage urbain de la zone par imitation, renouvellement ou enrichissement architectural.

Ce paysage s'apprécie :

- à l'intérieur du bourg où il faut conserver le rapport existant entre façades et espaces publics, d'une part,
- à distance du bourg, depuis les vallées de la Souilles et de la rivière de Rabec d'où l'agglomération doit maintenir et renforcer sa cohérence visuelle.

Façades et pignon.

Sauf en rez-de-chaussée pour des constructions à usage de commerce, les ouvertures doivent être rectangulaires avec un côté vertical plus long d'au moins 50 % que le côté horizontal.

Les matériaux qui ne peuvent rester apparents en raison de leurs caractéristiques techniques seront revêtus de parements choisis pour s'harmoniser ou compléter les couleurs des façades voisines.

Les enduits et peintures de façade ou de pignons blancs ou très clairs sont interdits.

Les bardages sont interdits sur les façades. Ils sont autorisés sur les pignons aveugles.

Les vérandas ne peuvent être établies sur les façades donnant sur les voies publiques.

Couvertures.

Les constructions ayant une façade sur rue ou espace public doivent obligatoirement présenter une toiture comportant une ligne de faîtage parallèle à cette façade. Cette ligne peut être interrompue par des croupes.

Les toitures inclinées devront présenter une pente minimale de 30°.

Une pente inférieure à 30° pourra être acceptée pour la couverture de bâtiments en appentis sans étage.

Les couvertures horizontales et les terrasses sont autorisées.

Les fenêtres de toiture doivent :

- être implantées dans la moitié inférieure du versant,
- n'affecter qu'une partie réduite de la toiture,
- être rectangulaires avec un côté vertical nettement plus long que le côté horizontal.

Les couvertures en pente sont réalisées en ardoises naturelles, en matériaux présentant la même teinte ou en zinc de couleur naturelle.

Clôtures.

Les clôtures disposées en façade doivent être implantées à l'alignement des voies et des espaces publics. Toutefois, des reculs ponctuels sont autorisés au droit des portails et portillons sous réserve que la continuité de la clôture soit assurée et que l'aménagement au sol constitue une extension de celui de l'espace public.

Les clôtures de façade doivent comporter un muret maçonné de 50 cm de hauteur au moins, revêtu de pierre naturelle d'origine locale ou d'un enduit respectant les prescriptions de teinte des façades et pignons.

Les clôtures en plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

Aucune clôture ne doit avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

Article Ua.12. Stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Une place de stationnement, par logement, pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, est obligatoire.

En cas de construction d'un immeuble comportant au moins deux logements, l'immeuble comporte au moins, pour chaque logement, une place réservée aux vélos conforme à l'article R111-14-4 du code de la construction et de l'habitation.

Article Ua.13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.

Sans objet.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol.

Article Ua.14. Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

Section 4 : Obligations particulières.

Article Ua.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

Sans objet.

Article Ua.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

Titre 3. Dispositions applicables à la zone urbaine Ub

Caractère et vocation de la zone.

Cette zone est une zone U telle que définie par l'article R123-5 du code de l'urbanisme qui stipule : *Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

Il s'agit d'une zone d'habitation, de commerce et de services couvrant la partie du centre bourg où l'urbanisation s'est développée à l'époque contemporaine.

Son caractère est nettement pavillonnaire. Elle offre peu de possibilités d'évolutions.

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article Ub.1 Occupation et utilisation du sol interdites.

Les installations et constructions agricoles

Les installations et constructions forestières.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, qui par leur implantation et leur activité ne sont pas compatibles avec des zones d'habitation ou qui sont susceptibles d'apporter une gêne au voisinage.

Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers et les parcs résidentiels de loisirs

Les éoliennes de plus de 12 mètres

L'aménagement d'un terrain pour les sports motorisés ou les loisirs motorisés.

Les parcs d'attraction.

Les habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an.

Les constructions qui par leur implantation, leur activité ou leur volume ne sont pas compatibles avec des zones d'habitation ou qui sont susceptibles d'apporter une gêne au voisinage.

Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Les dépôts de déchets à l'exception des conteneurs d'apport volontaires destinés à, la précollecte des déchets ménagers et assimilés.

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

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

Les constructions à usage de bureaux, de cabinets ou de laboratoires sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, d'aggravation des risques et des nuisances.

Les constructions à usage de commerce ou d'entrepôt commercial sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, d'aggravation des risques et des nuisances.

Les constructions à usage d'activités artisanales sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, d'aggravation des risques et des nuisances.

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles Ub.1 à Ub.15, sous réserve de respecter les emprises en volumes initiaux.

Les exhaussements et les affouillements du sol sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.

Article Ub.3. Desserte et accès aux voies ouvertes au public.

Pour être constructible, un terrain doit offrir un accès d'au moins 4 mètres de largeur à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé, soit par une servitude de passage.

Cet accès doit permettre de satisfaire les exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé 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 Ub.4. Desserte par les réseaux.

Eau potable.

Toute construction, opération ou installation, dont la destination nécessite l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression avec une capacité de débit correspondant au besoin.

Assainissement des eaux usées

Toute construction, opération ou installation, dont la destination implique le rejet d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Les installations de collecte et de raccordement des eaux usées doivent être réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur et avec les prescriptions du maître d'ouvrage du réseau.

Tout rejet d'eau usée ménagère ou d'effluents traités ou non traités en dehors du réseau public d'assainissement collectif est interdit.

Assainissement des eaux pluviales.

Sauf impossibilité technique, lorsque le terrain qui supporte un projet de construction ou d'aménagement est desservi par le réseau public d'eau pluvial, le rejet d'eau pluviale en surface, à l'extérieur de la parcelle est interdit.

Sauf impossibilité technique, lorsque le terrain qui supporte un projet de construction ou d'aménagement n'est pas desservi par le réseau public d'eau pluvial, ce projet doit comporter un dispositif assurant la récupération ou l'infiltration maximale des eaux pluviales sur l'emprise du terrain.

Electricité, téléphone, télécommunications.

Sauf impossibilité technique, les lignes électrique, téléphoniques et de câble destinées aux communications numériques doivent être réalisées en souterrain jusqu'à la limite du domaine public

Déchets.

Sauf impossibilité technique, les terrains accueillant des constructions à usage d'habitation individuelle doivent comporter une superficie de 2 m² minimale et 10 m² maximale non revêtue, permettant l'implantation d'une installation de compostage individuel de déchets fermentescibles. Ces surfaces doivent respecter les règles d'éloignement par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives,

Article Ub.5. Superficie minimale.

Sans objet.

Article Ub.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

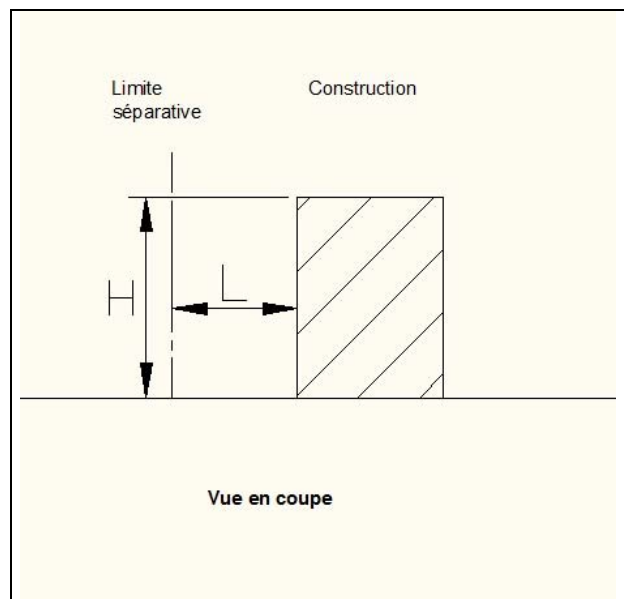
Sauf à être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à cet alignement. Toutefois, une implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques avec un recul inférieur à 5 mètres peut être admise si l'existe, sur un terrain contigu, une construction présentant une façade parallèle à cet alignement située à moins de 5 mètres de celui-ci. En ce cas, le recul doit être identique à celui de la construction ou de l'installation existante.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux installations et équipements d'intérêt collectif,
- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux et à la précollecte des déchets ménagers,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés.

Article Ub.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

A moins que la construction ou installation ne jouxte la limite parcellaire, la distance horizontale L de tout point de la construction ou installation à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau H entre ce point et la limite séparative ($L \geq H/2$) et jamais inférieure à 3 mètres.



Cette disposition ne s'applique pas :

- aux installations et équipements d'intérêt collectif,
- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés,
- aux ouvrages de récupérations de l'eau de pluie,
- aux extensions de bâtiments existants qui ne respecteraient pas le recul ainsi défini, l'extension pouvant alors être édifiée parallèlement à la limite séparative à partir du point le plus proche de celle-ci

Article Ub.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Deux constructions ou installations non contiguës doivent être séparées en tous points par une distance minimale de 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux et à la précollecte des déchets ménagers,

Article Ub.9. Emprise au sol.

Sans objet.

Article Ub.10. Hauteur maximale des constructions.

La hauteur maximale d'une construction ou installation doit être de 9 mètres au faîtage, ouvrages techniques et superstructures exclues.

Pour les terrains en pente, le calcul de la hauteur des constructions se fait en prenant en compte la situation la plus favorable pour le pétitionnaire. Le rez-de-chaussée ne peut en aucun cas être enterré par rapport au terrain naturel.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux édifices religieux,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés,
- aux installations et équipements d'intérêt collectif,
- aux extensions contiguës à un bâtiment existant, la hauteur maximale étant celle du bâtiment existant,
- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

Article Ub.11. Aspect extérieur.

Aspect général.

Les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements doivent respecter le paysage urbain de la zone par imitation, renouvellement ou enrichissement architectural.

Ce paysage s'apprécie :

- à l'intérieur de cette partie du bourg que constitue la zone Ub, où il faut conserver une volumétrie modeste des constructions, d'une part,
- à distance du bourg, depuis les vallées de la Souilles et de la rivière de Rabec d'où l'agglomération doit maintenir et renforcer sa cohérence visuelle.

Façades et pignon.

Les matériaux qui ne peuvent rester apparents en raison de leurs caractéristiques techniques seront revêtus de parements choisis pour s'harmoniser ou compléter les couleurs des façades voisines. Les enduits et peintures de façade ou de pignons blancs ou très clairs sont interdits.

Couvertures.

Les toitures inclinées devront présenter une pente minimale de 30°.

Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas ni aux capteurs solaires ni aux bâtiments ayant fait l'objet d'une recherche architecturale particulière ni aux toitures végétalisées.

Une pente inférieure à 30° pourra être acceptée pour la couverture de bâtiments en appentis sans étage.

Une pente inférieure à 30° pourra également être acceptée pour la couverture de bâtiments si un bâtiment existant sur un terrain contigu ayant une surface au sol supérieure au 2/3 de la surface au sol du bâtiment projeté présente également la pente inférieure à 30°. La pente adoptée devra alors être exactement identique et créer un ou plusieurs plans exactement parallèles à ceux de la ou les versants de toiture du bâtiment existant.

Les couvertures horizontales et les terrasses sont autorisées.

Clôtures.

Les clôtures disposées en façade doivent être implantées à l'alignement des voies et des espaces publics. Toutefois, des reculs ponctuels sont autorisés au droit des portails et portillons sous réserve que la continuité de la clôture soit assurée et que l'aménagement au sol constitue une extension de celui de l'espace public.

Aucune clôture ne doit avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les clôtures en plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

Article Ub.12. Stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Deux places de stationnement, par logement, pour les constructions nouvelles à usage d'habitation sont obligatoires.

En outre, dans les lotissements et autres opérations groupées, une place de stationnement pour les visiteurs doit être prévue par tranche de 4 logements.

En cas de construction d'un immeuble comportant au moins deux logements, l'immeuble comporte au moins, pour chaque logement, deux places réservées aux vélos conformes à l'article R111-14-4 du code de la construction et de l'habitation.

Article Ub.13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.

Les haies identifiées sur le plan de zonage doivent être conservées. Elles peuvent cependant être ouvertes sur une largeur maximale de 4 mètres pour le passage de voies ouvertes à la circulation publique et pour l'accès aux parcelles.

Les plantations existantes de ces haies doivent être maintenues. A défaut, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol.

Article Ub.14. Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

Section 4 : Obligations particulières.

Article Ub.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

Sans objet.

Article Ub.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

Titre 4. Dispositions applicables à la zone urbaine Uc

Caractère et vocation de la zone.

Cette zone est une zone U telle que définie par l'article R123-5 du code de l'urbanisme qui stipule : *Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

Il s'agit d'une zone d'habitations groupées qui s'est développée en trois villages Rabec, Le Coton et Le Clos neuf à l'époque contemporaine.

Son caractère est majoritairement pavillonnaire bien que certaines constructions soient antérieures au XXème siècle.

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article Uc.1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Les installations et constructions agricoles.

Les installations et constructions forestières.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, qui par leur implantation et leur activité ne sont pas compatibles avec des zones d'habitation ou qui sont susceptibles d'apporter une gêne au voisinage.

Les constructions destinées à recevoir du public ou ayant un usage public autres qu'autorisées par l'article Uc2.

Les constructions à usage commercial ouvertes au public.

Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers et les parcs résidentiels de loisirs

Les éoliennes de plus de 12 mètres

L'aménagement d'un terrain pour les sports motorisés ou les loisirs motorisés.

Les parcs d'attraction.

Les habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an.

Les constructions qui par leur implantation, leur activité ou leur volume ne sont pas compatibles avec des zones d'habitation ou qui sont susceptibles d'apporter une gêne au voisinage.

Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Les dépôts de déchets à l'exception des conteneurs d'apport volontaires destinés à, la précollecte des déchets ménagers et assimilés.

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

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

Les constructions à usage d'entrepôt commercial sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, d'aggravation des risques et des nuisances.

Les constructions à usage de bureaux, de cabinet ou de laboratoires sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, d'aggravation des risques et des nuisances.

Les constructions à usage d'activités artisanales sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, d'aggravation des risques et des nuisances.

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles Uc.1 à Uc.15, sous réserve de respecter les emprises en volumes initiaux. Les exhaussements et les affouillements du sol sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.

Article Uc.3. Desserte et accès aux voies ouvertes au public.

Pour être constructible, un terrain doit offrir un accès d'au moins 4 mètres de largeur à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé, soit par une servitude de passage.

Cet accès doit permettre de satisfaire les exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé 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 Uc.4. Desserte par les réseaux.

Eau potable.

Toute construction, opération ou installation, dont la destination nécessite l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression avec une capacité de débit correspondant au besoin.

Assainissement des eaux usées

Toute construction, opération ou installation, dont la destination implique le rejet d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Toutefois, en l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome pourra être autorisé si les caractéristiques techniques du terrain et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales.

Sauf impossibilité technique, lorsque le terrain qui supporte un projet de construction ou d'aménagement est desservi par le réseau public d'eau pluvial, le rejet d'eau pluviale en surface, à l'extérieur de la parcelle est interdit.

Sauf impossibilité technique, lorsque le terrain qui supporte un projet de construction ou d'aménagement n'est pas desservi par le réseau public d'eau pluvial, ce projet doit comporter un dispositif assurant la récupération ou l'infiltration maximale des eaux pluviales sur l'emprise du terrain.

Electricité, téléphone, télécommunications.

Sauf impossibilité technique, les lignes électrique, téléphoniques et de câble destinées aux communications numériques doivent être réalisées en souterrain jusqu'à la limite du domaine public

Déchets.

Sauf impossibilité technique, les terrains accueillant des constructions à usage d'habitation individuelle doivent comporter une superficie de 2 m² minimale et 10 m² maximale non revêtue, permettant l'implantation d'une installation de compostage individuel de déchets fermentescibles. Ces surfaces doivent respecter les règles d'éloignement par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives,

Article Uc.5. Superficie minimale.

Sans objet.

Article Uc.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

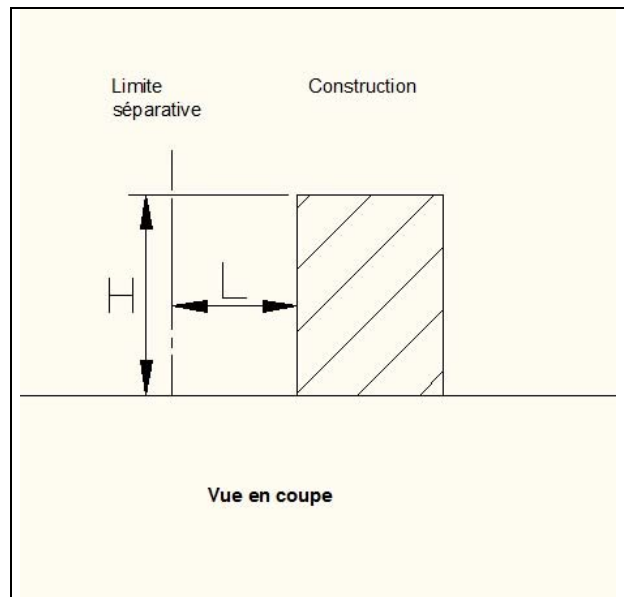
Sauf à être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à cet alignement. Toutefois, une implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques avec un recul inférieur à 5 mètres peut être admise si l'existe, sur un terrain contigu, une construction présentant une façade parallèle à cet alignement située à moins de 5 mètres de celui-ci. En ce cas, le recul doit être identique à celui de la construction ou de l'installation existante.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux installations et équipements d'intérêt collectif,
- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux et à la précollecte des déchets ménagers,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés.

Article Uc.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

A moins que la construction ou installation ne jouxte la limite parcellaire, la distance horizontale L de tout point de la construction ou installation à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau H entre ce point et la limite séparative ($L \geq H/2$) et jamais inférieure à 3 mètres.



Cette disposition ne s'applique pas :

- aux installations et équipements d'intérêt collectif,
- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés,
- aux ouvrages de récupérations de l'eau de pluie,
- aux extensions de bâtiments existants qui ne respecteraient pas le recul ainsi défini, l'extension pouvant alors être édifiée parallèlement à la limite séparative à partir du point le plus proche de celle-ci

Article Uc.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Deux constructions ou installations non contiguës doivent être séparées en tous points par une distance minimale de 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux et à la précollecte des déchets ménagers,

Article Uc.9. Emprise au sol.

Sans objet.

Article Uc.10. Hauteur maximale des constructions.

La hauteur maximale d'une construction ou installation doit être de 9 mètres au faîtage, ouvrages techniques et superstructures exclues.

Pour les terrains en pente, le calcul de la hauteur des constructions se fait en prenant en compte la situation la plus favorable pour le pétitionnaire. Le rez-de-chaussée ne peut en aucun cas être enterré par rapport au terrain naturel.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés,
- aux installations et équipements d'intérêt collectif,
- aux extensions contiguës à un bâtiment existant, la hauteur maximale étant celle du bâtiment existant,
- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

Article Uc.11. Aspect extérieur.

Aspect général.

Les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements doivent respecter le paysage urbain de la zone par imitation, renouvellement ou enrichissement architectural.

Façades et pignon.

Les matériaux qui ne peuvent rester apparents en raison de leurs caractéristiques techniques seront revêtus de parements choisis pour s'harmoniser ou compléter les couleurs des façades voisines.

Les enduits et peintures de façade ou de pignons blancs ou clairs sont interdits. Dans la mesure du possible ces enduits et peintures auront des teintes proches de la terre locale sous réserve qu'elles n'aient pas d'aspect brillant.

Couvertures.

Les toitures inclinées devront présenter une pente minimale de 30°.

Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas ni aux capteurs solaires ni aux bâtiments ayant fait l'objet d'une recherche architecturale particulière ni aux toitures végétalisées.

Une pente inférieure à 30° pourra être acceptée pour la couverture de bâtiments en appentis sans étage.

Une pente inférieure à 30° pourra également être acceptée pour la couverture de bâtiments si un bâtiment existant sur un terrain contigu ayant une surface au sol supérieure au 2/3 de la surface au sol du bâtiment projeté présente également la pente inférieure à 30°. La pente adoptée devra alors être exactement identique et créer un ou plusieurs plans exactement parallèles à ceux de la ou les versants de toiture du bâtiment existant.

Les couvertures horizontales et les terrasses sont autorisées.

Clôtures.

Les clôtures disposées en façade doivent être implantées à l'alignement des voies et des espaces publics. Toutefois, des reculs ponctuels sont autorisés au droit des portails et portillons sous réserve que la continuité de la clôture soit assurée et que l'aménagement au sol constitue une extension de celui de l'espace public.

Aucune clôture ne doit avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les clôtures en plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

Article Uc.12. Stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Deux places de stationnement, par logement, pour les constructions nouvelles à usage d'habitation sont obligatoires.

En outre, dans les lotissements et autres opérations groupées, une place de stationnement pour les visiteurs doit être prévue par tranche de 4 logements.

En cas de construction d'un immeuble comportant au moins deux logements, l'immeuble comporte au moins, pour chaque logement, deux places réservées aux vélos conformes à l'article R111-14-4 du code de la construction et de l'habitation.

Article Uc.13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.

Les haies identifiées sur le plan de zonage doivent être conservées. Elles peuvent cependant être ouvertes sur une largeur maximale de 4 mètres pour le passage de voies ouvertes à la circulation publique et pour l'accès aux parcelles.

Les plantations existantes de ces haies doivent être maintenues. A défaut, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol.

Article Uc.14. Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

Section 4 : Obligations particulières.

Article Uc.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

Sans objet.

Article Uc.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

Titre 5. Dispositions applicables à la zone urbaine Ux

Caractère et vocation de la zone.

Cette zone est une zone U telle que définie par l'article R123-5 du code de l'urbanisme qui stipule : *Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

Il s'agit d'une zone occupée par des constructions à vocation principale d'activités.

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article Ux.1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Les installations et constructions agricoles.

Les installations et constructions forestières.

Les constructions à usage d'habitation autre qu'autorisées par l'article Ux.2.

Les constructions à usage d'établissements assurant des services publics.

Les constructions à usage d'activités libérales.

Les constructions à usage de commerce de détail.

Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers et les parcs résidentiels de loisirs

Les éoliennes de plus de 12 mètres

L'aménagement d'un terrain pour les sports motorisés ou les loisirs motorisés.

Les parcs d'attraction.

Les habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an.

Les dépôts de déchets à l'exception des conteneurs d'apport volontaires destinés à, la précollecte des déchets ménagers et assimilés.

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

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à conditions qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des constructions ou installations à usage d'activités implantées dans la zone et sous réserve que ces constructions soient intégrées ou accolées aux constructions à usage d'activités.

Les constructions à usage d'entrepôt commercial sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, d'aggravation des risques et des nuisances.

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles Ux.1 à Ux.15, sous réserve de respecter les emprises en volumes initiaux.

Les exhaussements et les affouillements du sol sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.

Article Ux.3. Desserte et accès aux voies ouvertes au public.

Pour être constructible, un terrain doit offrir un accès d'au moins 4 mètres de largeur à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé, soit par une servitude de passage.

Cet accès doit permettre de satisfaire les exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé 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 Ux.4. Desserte par les réseaux.

Eau potable.

Toute construction, opération ou installation, dont la destination nécessite l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression avec une capacité de débit correspondant au besoin.

Assainissement des eaux usées

Toute construction, opération ou installation, dont la destination implique le rejet d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Les installations de collecte et de raccordement des eaux usées doivent être réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur et avec les prescriptions du maître d'ouvrage du réseau.

Tout rejet d'eau usée ménagère ou d'effluents traités ou non traités en dehors du réseau public d'assainissement collectif est interdit.

Assainissement des eaux pluviales.

Sauf impossibilité technique, lorsque le terrain qui supporte un projet de construction ou d'aménagement est desservi par le réseau public d'eau pluvial, le rejet d'eau pluviale en surface, à l'extérieur de la parcelle est interdit.

Sauf impossibilité technique, lorsque le terrain qui supporte un projet de construction ou d'aménagement n'est pas desservi par le réseau public d'eau pluvial, ce projet doit comporter un dispositif assurant la récupération ou l'infiltration maximale des eaux pluviales sur l'emprise du terrain.

Electricité, téléphone, télécommunications.

Sauf impossibilité technique, les lignes électrique, téléphoniques et de câble destinées aux communications numériques doivent être réalisées en souterrain jusqu'à la limite du domaine public

Déchets.

Sauf impossibilité technique, les terrains accueillant des constructions à usage d'habitation individuelle doivent comporter une superficie de 2 m² minimale et 10 m² maximale non revêtue, permettant l'implantation d'une installation de compostage individuel de déchets fermentescibles. Ces surfaces doivent respecter les règles d'éloignement par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives,

Article Ux.5. Superficie minimale.

Sans objet.

Article Ux.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

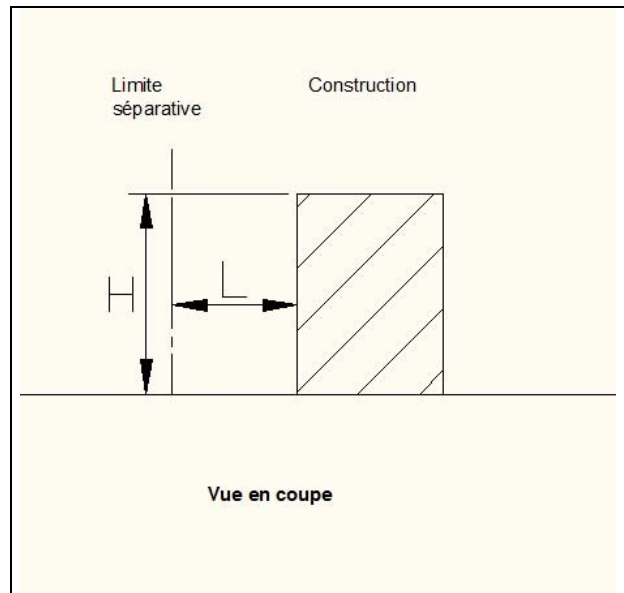
Sauf à être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à cet alignement.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux installations et équipements d'intérêt collectif,
- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux et à la précollecte des déchets ménagers,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés.

Article Ux.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

A moins que la construction ou installation ne jouxte la limite parcellaire, la distance horizontale L de tout point de la construction ou installation à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale au tiers de la différence de niveau H entre ce point et la limite séparative ($L \geq H/3$) et jamais inférieure à 3 mètres.



Cette disposition ne s'applique pas :

- aux installations et équipements d'intérêt collectif,
- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés,
- aux ouvrages de récupérations de l'eau de pluie,
- aux extensions de bâtiments existants qui ne respecteraient pas le recul ainsi défini, l'extension pouvant alors être édifiée parallèlement à la limite séparative à partir du point le plus proche de celle-ci

Article Ux.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Deux constructions ou installations non contiguës doivent être séparées en tous points par une distance minimale de 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux et à la précollecte des déchets ménagers,

Article Ux.9. Emprise au sol.

Sans objet.

Article Ux.10. Hauteur maximale des constructions.

La hauteur maximale d'une construction ou installation doit être de 12 mètres au faîtage, ouvrages techniques et superstructures exclues.

Pour les terrains en pente, le calcul de la hauteur des constructions se fait en prenant en compte la situation la plus favorable pour le pétitionnaire. Le rez-de-chaussée ne peut en aucun cas être enterré par rapport au terrain naturel.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées sur 5 % de la surface bâtie dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement.

La limite de hauteur ne s'applique pas :

- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés,
- aux installations et équipements d'intérêt collectif,
- aux extensions contiguës à un bâtiment existant, la hauteur maximale étant celle du bâtiment existant,
- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

Article Ux.11. Aspect extérieur.

Aspect général.

Les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements doivent respecter le paysage urbain qui s'apprécie à distance du bourg, depuis la vallée de la Souilles d'où l'agglomération doit maintenir et renforcer sa cohérence visuelle.

Façades et pignon.

Les enduits et peintures de façades ou de pignons blancs, clairs, brillants ou réfléchissants sont interdits. Du côté sud, ces enduits ou peintures doivent être de couleurs sombres. L'emploi à nu de parpaings ou de plaques de béton est interdit.

Couvertures.

Les toitures devront présenter des formes simples et une unité de conception.

Clôtures.

Les clôtures disposées en façade doivent être implantées à l'alignement des voies et des espaces publics. Toutefois, des reculs ponctuels sont autorisés au droit des portails et portillons sous réserve que la continuité de la clôture soit assurée et que l'aménagement au sol constitue une extension de celui de l'espace public.

Aucune clôture ne doit avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés sont interdits.

Article Ux.12. Stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, visiteurs compris, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

En cas de construction d'un immeuble d'activités celui-ci comporte au moins une place réservée aux vélos conforme à l'article R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation pour deux places réservées aux véhicules automobiles.

Article Ux.13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.

Les haies identifiées sur le plan de zonage doivent être conservées. Elles peuvent cependant être ouvertes sur une largeur maximale de 4 mètres pour le passage de voies ouvertes à la circulation publique et pour l'accès aux parcelles.

Les plantations existantes de ces haies doivent être maintenues. A défaut, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol.

Article Ux.14. Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

Section 4 : Obligations particulières.

Article Ux.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

Sans objet.

Article Ux.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

Titre 6. Dispositions applicables à la zone à urbaniser 1AUa

Caractère et vocation de la zone.

Cette zone est une zone AU telle que définie par l'article R123-6 du code de l'urbanisme qui stipule : *Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

Il s'agit d'une nature non occupée destinés à être ouverte à une urbanisation à caractère presque exclusif d'habitat, en continuité avec le bourg existant.

Des orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent à la zone. 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.

La zone est caractérisée par une orientation bioclimatique et des dispositions favorisant le respect d'une densité élevée d'habitations, de l'ordre de 15 logements à l'hectare.

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article 1AUa.1 : Occupation et utilisation du sol interdites.

Les installations et constructions agricoles.

Les installations et constructions forestières.

Les constructions destinées à recevoir du public ou ayant un usage public autres qu'autorisées par l'article 1AUa.2.

Les constructions à usage commercial ou à usage d'entrepôt commercial.

Les constructions à usage artisanal.

Les constructions à usage d'activités autres qu'autorisées par l'article 1AUa.2.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, qui par leur implantation et leur activité ne sont pas compatibles avec des zones d'habitation ou qui sont susceptibles d'apporter une gêne au voisinage.

Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers et les parcs résidentiels de loisirs

Les éoliennes de plus de 12 mètres

L'aménagement d'un terrain pour les sports motorisés ou les loisirs motorisés.

Les parcs d'attraction.

Les habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an.

Les constructions qui par leur implantation, leur activité ou leur volume ne sont pas compatibles avec des zones d'habitation ou qui sont susceptibles d'apporter une gêne au voisinage.

Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Les dépôts de déchets à l'exception des conteneurs d'apport volontaires destinés à, la précollecte des déchets ménagers et assimilés.

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Article 1AUa.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Les constructions à usage de bureaux, de cabinet ou de laboratoires sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, d'aggravation des risques et des nuisances.

Les exhaussements et les affouillements du sol sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.

Article 1AUa.3. Desserte et accès aux voies ouvertes au public.

Pour être constructible, un terrain doit offrir un accès d'au moins 4 mètres de largeur à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé, soit par une servitude de passage.

Cet accès doit permettre de satisfaire les exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé 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 1AUa.4. Desserte par les réseaux.

Eau potable.

Toute construction, opération ou installation, dont la destination nécessite l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression avec une capacité de débit correspondant au besoin.

Assainissement des eaux usées

Toute construction, opération ou installation, dont la destination implique le rejet d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Les installations de collecte et de raccordement des eaux usées doivent être réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur et avec les prescriptions du maître d'ouvrage du réseau.

Tout rejet d'eau usée ménagère ou d'effluents traités ou non traités en dehors du réseau public d'assainissement collectif est interdit.

Assainissement des eaux pluviales.

Sauf impossibilité technique, lorsque le terrain qui supporte un projet de construction ou d'aménagement est desservi par le réseau public d'eau pluvial, le rejet d'eau pluviale en surface, à l'extérieur de la parcelle est interdit.

Sauf impossibilité technique, lorsque le terrain qui supporte un projet de construction ou d'aménagement n'est pas desservi par le réseau public d'eau pluvial, ce projet doit comporter un dispositif assurant la récupération ou l'infiltration maximale des eaux pluviales sur l'emprise du terrain.

Electricité, téléphone, télécommunications.

Sauf impossibilité technique, les lignes électrique, téléphoniques et de câble destinées aux communications numériques doivent être réalisées en souterrain jusqu'à la limite du domaine public

Déchets.

Sauf impossibilité technique, les terrains accueillant des constructions à usage d'habitation individuelle doivent comporter une superficie de 2 m² minimale et 10 m² maximale non revêtue, permettant l'implantation d'une installation de compostage individuel de déchets fermentescibles. Ces surfaces doivent respecter les règles d'éloignement par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives,

Article 1AUa.5. Superficie minimale.

Sans objet.

Article 1AUa.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Lorsque les orientations d'aménagement et de programmations applicables à la zone 1AUa prévoient qu'une voie à sens unique ouverte à la circulation publique longe les terrains par le nord, les constructions doivent être implantées à l'alignement de cette voie. Toutefois, les constructions pourront présenter un retrait local d'au plus 3 mètres, sur moins de la moitié de la longueur de façade.

Lorsque les orientations d'aménagement et de programmations applicables à la zone 1AUa prévoient qu'une voie à sens unique ouverte à la circulation publique longe les terrains par le sud, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement de cette voie.

Lorsque les orientations d'aménagement et de programmations applicables à la zone 1AUa prévoient qu'une voie à double sens ouverte à la circulation publique longe les terrains par le sud, les constructions doivent être implantées selon un alignement distant de 13 mètres de cette voie. Toutefois, les constructions pourront présenter une avancée ou un retrait local d'au plus 3 mètres, sur moins de la moitié de la longueur de façade.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux installations et équipements d'intérêt collectif,
- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux et à la précollecte des déchets ménagers.

Article 1AUa.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

A moins que la construction ou installation ne jouxte la limite parcellaire, la distance horizontale de tout point de la construction à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux installations et équipements d'intérêt collectif,
- aux ouvrages de récupérations de l'eau de pluie,
- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux,

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

Deux constructions ou installations non contiguës doivent être séparées en tous points par une distance minimale de 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

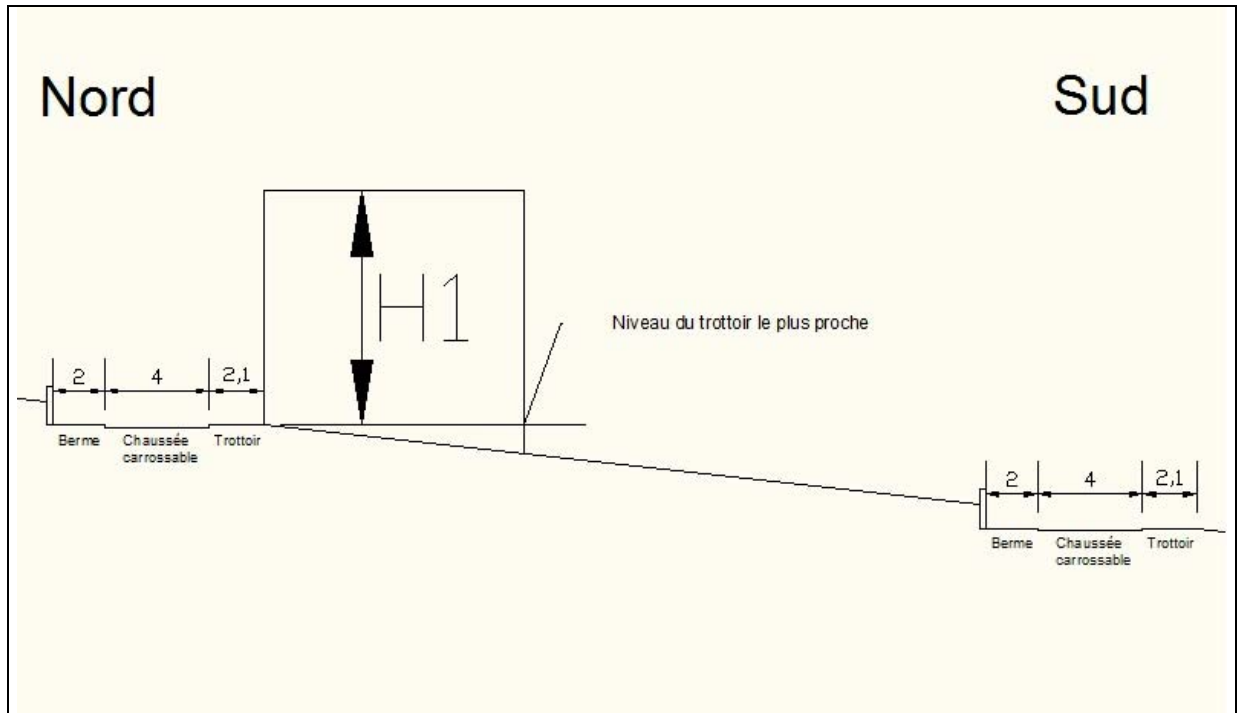
- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux et à la précollecte des déchets ménagers,

Article 1AUa.9. Emprise au sol.

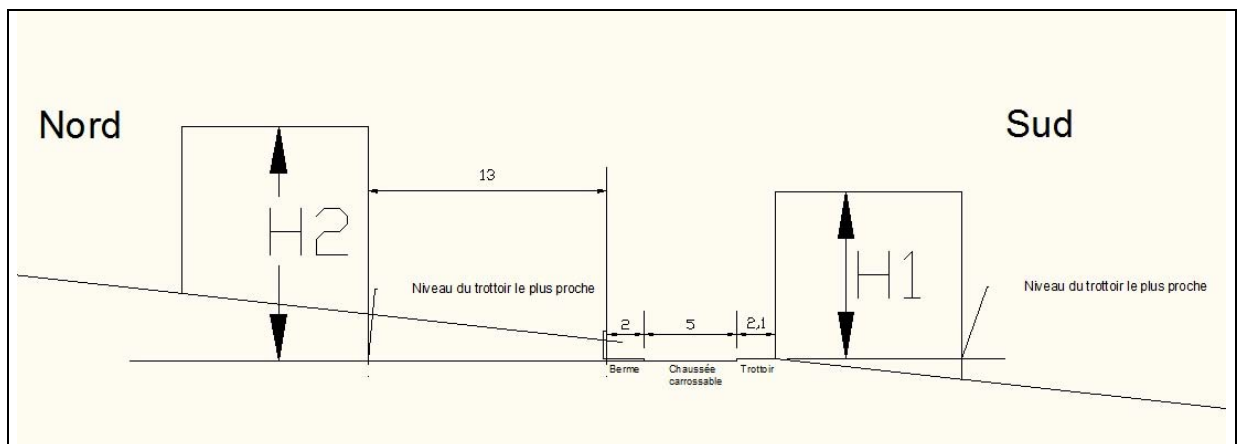
Sans objet.

Article 1AUa.10. Hauteur maximale des constructions.

Lorsque l'article 1AUa.6 prescrit que les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie adjacente, la hauteur (H1) maximale d'une construction par rapport au trottoir le plus proche de cette voie est de 9 mètres au faîtiage, ouvrages techniques et superstructures exclues.



Lorsque l'article 1AUa6 prescrit que les constructions doivent être implantées selon un alignement distant de 13 mètres de la voie adjacente, la hauteur(H2) maximale d'une construction par rapport au trottoir le plus proche de cette voie est de 12,50 mètres au faîtiage, ouvrages techniques et superstructures exclues.



Article 1AUa.11. Aspect extérieur.

Aspect général.

Les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements doivent respecter le paysage urbain qui s'apprécie à distance du bourg, depuis la vallée de la Souilles. L'agglomération doit maintenir et renforcer sa cohérence visuelle à partir de cette vallée.

Façades et pignon.

Les matériaux qui ne peuvent rester apparents en raison de leurs caractéristiques techniques seront revêtus de parements choisis pour s'harmoniser avec les tonalités de la pierre utilisée pour les façades du centre bourg ancien.

Les enduits et peintures blancs ou clairs sont interdits sur les façades et les pignons

Couvertures.

Les toitures inclinées devront présenter une pente minimale de 30° par rapport à l'horizontale.

Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas ni aux capteurs solaires ni aux bâtiments ayant fait l'objet d'une recherche architecturale particulière ni aux toitures végétalisées.

Une pente inférieure à 30° pourra être acceptée pour la couverture de bâtiments en appentis sans étage.

Les couvertures horizontales et les terrasses sont autorisées.

Clôtures.

Les clôtures disposées en façade doivent être implantées à l'alignement des voies et des espaces publics. Toutefois, des reculs ponctuels sont autorisés au droit des portails et portillons sous réserve que la continuité de la clôture soit assurée et que l'aménagement au sol constitue une extension de celui de l'espace public.

Aucune clôture ne doit avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

Lorsque les orientations d'aménagement et de programmations prévoient que le terrain est bordé, au nord par une voie ouverte à la circulation publique, les clôtures longeant cette voie doivent comporter un muret maçonné de 50 cm de hauteur au moins, revêtu de pierre naturelle d'origine locale ou d'un enduit respectant les prescriptions de teinte des façades et pignons. La hauteur totale de ces clôtures mesurée par rapport au trottoir adjacente ne doit pas dépasser 1,50 m.

Lorsque les orientations d'aménagement et de programmations prévoient que le terrain est bordé, au sud, par une voie ouverte à la circulation publique, une clôture doit être établie sur toute la longueur de la façade de la limite de propriété. Cette clôture doit comporter un muret maçonné de 1 mètre de hauteur au moins, revêtu de pierre naturelle d'origine locale ou d'un enduit respectant les prescriptions de teinte des façades et pignons.

Les clôtures en plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

Article 1AUa.12. Stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Deux places de stationnement, par logement, pour les constructions nouvelles à usage d'habitation sont obligatoires.

En outre, dans les lotissements et autres opérations groupées, une place de stationnement pour les visiteurs doit être prévue par tranche de 4 logements.

En cas de construction d'un immeuble comportant au moins deux logements, l'immeuble comporte au moins, pour chaque logement, deux places réservées aux vélos conformes à l'article R111-14-4 du code de la construction et de l'habitation.

Article 1AUa.13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.

Les espaces désignés par les orientations d'aménagements et de programmations comme espaces verts publics ou privés doivent comporter des plantations d'essences locales ou des pelouses sur au moins les trois quarts de leur superficie.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol.

Article 1AUa.14. Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

Section 4 : Obligations particulières.

Article 1AUa.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

Sans objet.

Article 1AUa.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

Titre 7. Dispositions applicables à la zone à urbaniser 1AUx

Caractère et vocation de la zone.

Cette zone est une zone AU telle que définie par l'article R123-6 du code de l'urbanisme qui stipule : *Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

Il s'agit d'une nature non occupée destinés à être ouvertes à une urbanisation à caractère principal d'activité, en continuité avec le bourg existant et avec la zone Ux existante.

Des orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent à la zone.

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article 1AUx.1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Les installations et constructions agricoles.

Les installations et constructions forestières.

Les constructions à usage d'habitation autre qu'autorisées par l'article 1AUx.1.

Les constructions à usage d'établissements assurant des services publics.

Les constructions à usage d'activités libérales.

Les constructions à usage de commerce de détail.

Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers et les parcs résidentiels de loisirs

Les éoliennes de plus de 12 mètres

L'aménagement d'un terrain pour les sports motorisés ou les loisirs motorisés.

Les parcs d'attraction.

Les habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an.

Les dépôts de déchets à l'exception des conteneurs d'apport volontaires destinés à, la précollecte des déchets ménagers et assimilés.

Article 1AUx.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à conditions qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des constructions ou installations à usage d'activité implantées dans la zone et sous réserve que ces constructions soient intégrées ou accolées aux constructions à usage d'activités.

Les constructions à usage d'entrepôt commercial sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, d'aggravation des risques et des nuisances.

Les exhaussements et les affouillements du sol sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.

Article 1AUx.3. Desserte et accès aux voies ouvertes au public.

Pour être constructible, un terrain doit offrir un accès d'au moins 4 mètres de largeur à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé, soit par une servitude de passage.

Cet accès doit permettre de satisfaire les exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé 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 1AUx.4. Desserte par les réseaux.

Eau potable.

Toute construction, opération ou installation, dont la destination nécessite l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression avec une capacité de débit correspondant au besoin.

Assainissement des eaux usées

Toute construction, opération ou installation, dont la destination implique le rejet d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Les installations de collecte et de raccordement des eaux usées doivent être réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur et avec les prescriptions du maître d'ouvrage du réseau.

Tout rejet d'eau usée ménagère ou d'effluents traités ou non traités en dehors du réseau public d'assainissement collectif est interdit.

Assainissement des eaux pluviales.

Sauf impossibilité technique, lorsque le terrain qui supporte un projet de construction ou d'aménagement est desservi par le réseau public d'eau pluvial, le rejet d'eau pluviale en surface, à l'extérieur de la parcelle est interdit.

Sauf impossibilité technique, lorsque le terrain qui supporte un projet de construction ou d'aménagement n'est pas desservi par le réseau public d'eau pluvial, ce projet doit comporter un dispositif assurant la récupération ou l'infiltration maximale des eaux pluviales sur l'emprise du terrain.

Electricité, téléphone, télécommunications.

Sauf impossibilité technique, les lignes électrique, téléphoniques et de câble destinées aux communications numériques doivent être réalisées en souterrain jusqu'à la limite du domaine public

Déchets.

Sauf impossibilité technique, les terrains accueillant des constructions à usage d'habitation individuelle doivent comporter une superficie de 2 m² minimale et 10 m² maximale non revêtue, permettant l'implantation d'une installation de compostage individuel de déchets fermentescibles. Ces surfaces doivent respecter les règles d'éloignement par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives,

Article 1AUx.5. Superficie minimale.

Sans objet.

Article 1AUx.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

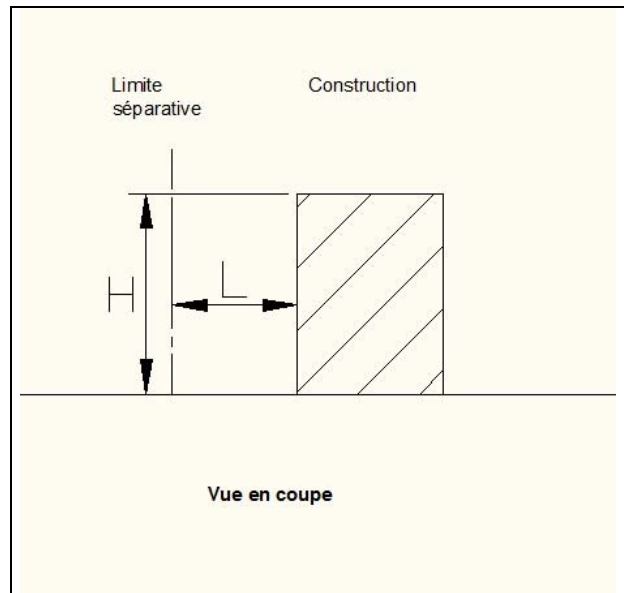
Sauf à être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à cet alignement.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux installations et équipements d'intérêt collectif,
- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux et à la précollecte des déchets ménagers.

Article 1AUx.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

A moins que la construction ou installation ne jouxte la limite parcellaire, la distance horizontale L de tout point de la construction ou installation à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale au tiers de la différence de niveau H entre ce point et la limite séparative ($L \geq H/3$) et jamais inférieure à 3 mètres.



Cette disposition ne s'applique pas :

- aux installations et équipements d'intérêt collectif,
- aux ouvrages de récupérations de l'eau de pluie,
- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

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

Deux constructions ou installations non contiguës doivent être séparées en tous points par une distance minimale de 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux et à la précollecte des déchets ménagers,

Article 1AUx.9. Emprise au sol.

Sans objet.

Article 1AUx.10. Hauteur maximale des constructions.

La hauteur maximale d'une construction ou installation doit être de 12 mètres au faîtage, ouvrages techniques et superstructures exclues.

Pour les terrains en pente, le calcul de la hauteur des constructions se fait en prenant en compte la situation la plus favorable pour le pétitionnaire. Le rez-de-chaussée ne peut en aucun cas être enterré par rapport au terrain naturel.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées sur 5 % de la surface bâtie dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement.

La limite de hauteur ne s'applique pas :

- aux installations et équipements d'intérêt collectif,
- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

Article 1AUx.11. Aspect extérieur.

Aspect général.

Les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements doivent respecter le paysage urbain qui s'apprécie à distance du bourg, depuis la vallée de la Soules d'où l'agglomération doit maintenir et renforcer sa cohérence visuelle.

Façades et pignon.

Les enduits et peintures de façades doivent être de couleurs sombres. Les teintes brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

L'emploi à nu de parpaings ou de plaques de béton est interdit.

Couvertures.

Les toitures devront présenter des formes simples et une unité de conception.

Clôtures.

Les clôtures disposées en façade doivent être implantées à l'alignement des voies et des espaces publics. Toutefois, des reculs ponctuels sont autorisés au droit des portails et portillons sous réserve que la continuité de la clôture soit assurée et que l'aménagement au sol constitue une extension de celui de l'espace public.

Aucune clôture ne doit avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés sont interdits.

Rideau végétal.

En limite sud de la zone, un rideau végétal d'essences locales d'une hauteur d'au moins 9 mètres de hauteur doit être établi ou maintenu.

Article 1AUx.12. Stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, visiteurs compris, doit être réalisé en dehors des voies publiques. Aucun espace réservé au stationnement n'est prévu dans les espaces publics.

En cas de construction d'un immeuble d'activités celui-ci comporte au moins une place réservée aux vélos conforme à l'article R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation pour deux places réservées aux véhicules automobiles.

Article 1AUx.13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.

Les haies identifiées sur le plan de zonage doivent être conservées. Elles peuvent cependant être ouvertes sur une largeur maximale de 4 mètres pour le passage de voies ouvertes à la circulation publique et pour l'accès aux parcelles.

Les plantations existantes de ces haies doivent être maintenues. A défaut, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol.

Article 1AUx.14. Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

Section 4 : Obligations particulières.

Article 1AUx.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

Sans objet.

Article 1AUx.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les constructions devront être raccordées à un réseau de communication numérique très haut débit.

Titre 8. Dispositions applicables à la zone 2AU

Caractère et vocation de la zone.

Cette zone est une zone naturelle ayant actuellement un usage agricole, non ouverte à l'urbanisation mais susceptible de l'être après modification du PLU sous réserve de ne pas compromettre les entreprises agricoles concernées.

Dans le cadre d'une modification de PLU, elle fera l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Elle a vocation à être caractérisée par une orientation bioclimatique et des dispositions favorisant le respect d'une élévation d'habitations, supérieure ou égale à 12 logements à l'hectare.

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article 2AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visées à l'article 2AU.2.

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

L'exploitation agricole sans construction.

Les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.

Article 2AU.3. Desserte et accès aux voies ouvertes au public.

Sans objet.

Article 2AU.4. Desserte par les réseaux.

Sans objet.

Article 2AU.5. Superficie minimale.

Sans objet.

Article 2AU.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutes les voies et emprises publiques desservant les constructions seront définies par les orientations d'aménagement et de programmation et seront situées à l'intérieur de la zone.

Article 2AU.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

A moins que la construction ou installation ne jouxte la limite parcellaire, la distance horizontale de tout point de la construction à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux installations et équipements d'intérêt collectif,

- aux ouvrages de récupérations de l'eau de pluie,
- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

Article 2AU.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Sans objet.

Article 2AU.9. Emprise au sol.

Sans objet.

Article 2AU.10. Hauteur maximale des constructions.

La hauteur maximale d'une construction ou installation doit être de 9 mètres au faîtage, ouvrages techniques et superstructures exclues.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux installations et équipements d'intérêt collectif,
- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

Article 2AU.11. Aspect extérieur.

Clôtures.

Aucune clôture ne doit avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les clôtures en plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

Article 2AU.12. Stationnement.

Sans objet.

Article 2AU.13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.

Les haies identifiées sur le plan de zonage doivent être conservées. Elles peuvent cependant être ouvertes sur une largeur maximale de 4 mètres pour le passage de voies ouvertes à la circulation publique et pour l'accès aux parcelles.

Les plantations existantes de ces haies doivent être maintenues. A défaut, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol.

Article 2AU.14. Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

Section 4 : Obligations particulières.

Article 2AU.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

Sans objet

Article 2AU.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

Titre 9. Dispositions applicables à la zone agricole A

Caractère et vocation de la zone.

L'article R123-7 du code de l'urbanisme stipule : *Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

En zone A peuvent seules être autorisées :

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- *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 dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Il y est définis un secteur particulier As

Secteur As : Des constructions à usage de sports, peuvent être autorisées dans un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Il est rappelé que les règles d'éloignement réciproque s'appliquent de droit entre les habitations et les constructions à usage agricole.

Le présent règlement impose en outre la même règle d'éloignement réciproque entre les habitations et les terres recevant des épandages déclarés ou autorisés.

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Les constructions à usage d'habitation autres qu'autorisées par l'article A.2.

Les constructions à usage d'activités autres qu'autorisés par l'article A.2

Les constructions à usage d'établissements assurant des services publics.

Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers et les parcs résidentiels de loisirs

L'aménagement d'un terrain pour les sports motorisés ou les loisirs motorisés.

Les parcs d'attraction.

Les habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an.

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

Dans la zone A, hors secteurs As

Les constructions, les extensions et les changements de destination à usage d'habitation, strictement liée et nécessaires à l'activité agricole implantés à proximité des bâtiments d'exploitation, à savoir :

- exploitants ou agents d'exploitations ayant une activité d'élevage,
- bâtiments d'exploitations conformes aux normes en vigueur.

Les exhaussements et affouillements du sol pour les opérations déclarées d'utilité publique ou d'intérêt général ou nécessaire à l'activité agricole sont autorisés.

Les reconstructions après sinistre, sous réserve qu'elles soient faites à l'identique.

Sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement, les extensions des bâtiments existants à usage d'habitation, d'activités libérales, de bureau, d'activités artisanales, d'activités touristiques, à condition que cette augmentation soit inférieure à 100 m² par rapport à la surface existante le jour de l'approbation du présent PLU, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux zones humides observées telles que publiées par la DREAL de Basse-Normandie.

Dans le secteur As :

Les changements de destination des bâtiments existants, uniquement pour usage sportif ou d'annexe de ceux-ci.

Les aires de stationnement ouvertes au public nécessaires aux activités sportives.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.

Article A.3. Desserte et accès aux voies ouvertes au public.

Pour être constructible, un terrain doit offrir un accès d'au moins 4 mètres de largeur à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé, soit par une servitude de passage.

Cet accès doit permettre de satisfaire les exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé 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 A.4. Desserte par les réseaux.

Eau potable.

Toute construction, opération ou installation, dont la destination nécessite l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression avec une capacité de débit correspondant au besoin.

Assainissement des eaux usées

Les extensions à usage d'habitation et les changements de destination à usage d'habitation ne pourront être autorisées que si les caractéristiques techniques du terrain et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur pour l'ensemble de l'habitation après extension ou changement de destination.

Assainissement des eaux pluviales.

Sauf impossibilité technique, le projet doit comporter un dispositif assurant la récupération ou l'infiltration maximale des eaux pluviales sur l'emprise du terrain.

Déchets.

Sauf impossibilité technique, les terrains accueillant des constructions à usage d'habitation individuelle doivent comporter une superficie de 2 m² minimale et 10 m² maximale non revêtue,

permettant l'implantation d'une installation de compostage individuel de déchets fermentescibles. Ces surfaces doivent respecter les règles d'éloignement par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives,

Article A.5. Superficie minimale.

Sans objet.

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

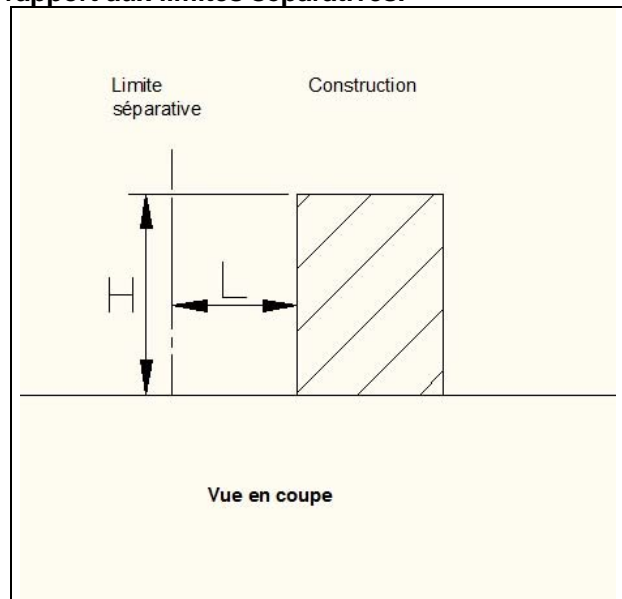
Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales et 10 mètres des autres voies et espaces publics.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux et à la précollecte des déchets ménagers,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés.

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

A moins que la construction ou installation ne jouxte la limite parcellaire, la distance horizontale L de tout point de la construction ou installation à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau H entre ce point et la limite séparative ($L \geq H/2$) et jamais inférieure à 3 mètres.



Cette disposition ne s'applique pas :

- aux ouvrages de récupérations de l'eau de pluie,
- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

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

Deux constructions ou installations non contiguës doivent être séparées en tous points par une distance minimale de 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux et à la précollecte des déchets ménagers,

Article A.9. Emprise au sol.

Sans objet.

Article A.10. Hauteur maximale des constructions.

En zone A hors secteurs As : constructions à usage d'exploitation agricole.

La hauteur maximale d'une construction ou installation doit être de 12 mètres au faîtage, ouvrages techniques et superstructures exclues.

En zone A hors secteur As : constructions à usage d'habitation et autres constructions et installations.

La hauteur des extensions doit être égale ou inférieure aux bâtiments existants.

La hauteur des constructions et installations neuves ne peut être supérieure à 9 mètres au faîtage.

En secteurs As.

La hauteur des extensions doit être égale ou inférieure aux bâtiments existants.

Précisions communes.

Pour les terrains en pente, le calcul de la hauteur des constructions se fait en prenant en compte la situation la plus favorable pour le pétitionnaire.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

Le rez-de-chaussée ne peut en aucun cas être enterré par rapport au terrain naturel.

Article A.11. Aspect extérieur.

Façades et pignon des constructions à usage d'habitation, d'hébergement touristique ou de restauration à la ferme.

Les ouvertures doivent être rectangulaires avec un côté vertical plus long de 50 % que le côté horizontal.

Les matériaux apparents en façades et pignons peuvent être :

- de la pierre naturelle de pays offrant les mêmes nuances que les constructions les plus proches,
- de la brique destinée, par conception, à rester apparente
- du bois de couleur naturelle,
- de la masse de terre,
- de l'enduit ou de la peinture ayant la teinte de la terre du lieu, sous réserve de ne pas présenter un aspect brillant.

Couvertures des constructions à usage d'habitation, d'hébergement touristique ou de restauration à la ferme.

Les toitures inclinées devront présenter une pente minimale de 30° par rapport à l'horizontale.

Toutefois, une pente inférieure pourra être acceptée pour la couverture de bâtiments accolés, pour des capteurs solaires et pour des toitures végétalisées.

Une pente inférieure à 30° mais supérieure à 15° pourra être acceptée pour la couverture de bâtiments en appentis.

Les fenêtres de toiture doivent :

- être implantées dans la moitié inférieure du versant,
- n'affecter qu'une partie réduite de la toiture,
- être rectangulaires avec un côté vertical nettement plus long que le côté horizontal.

Couleur des façades et pignons des autres constructions et des installations.

Les revêtements et peintures doivent être de couleurs sombres. Les teintes brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

L'emploi à nu de parpaings ou de plaques de béton est interdit.

Couvertures des autres constructions et des installations.

Les toitures devront présenter des formes simples et une unité de conception.

Article A.12. Stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. En particulier, trois places de stationnement, par logement, pour les constructions à usage d'habitation sont obligatoires.

Article A.13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.

Les haies identifiées sur le plan de zonage à proximité des zones d'habitat doivent être conservées. Elles peuvent cependant être ouvertes sur une largeur maximale de 4 mètres pour le passage de voies ouvertes à la circulation publique et pour l'accès aux parcelles.

Les plantations existantes de ces haies doivent être maintenues. A défaut, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

En cas de construction neuve de bâtiments agricoles, dans la mesure du possible, ceux-ci devront être masqués des voies et des vues lointaines par une haie composée d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol.

Article A.14. Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

Section 4 : Obligations particulières.

Article A.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

Sans objet.

Article A.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol.

Article A.14. Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

Section 4 : Obligations particulières.

Article A.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

Sans objet.

Article A.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

Titre 10. Dispositions applicables à la zone naturelle N

Caractère et vocation de la zone.

L'article R123-8 du code de l'urbanisme stipule : *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

Deux secteurs particuliers sont également définis :

Secteur Nc : Secteur couvrant la partie *centrale* de la zone de protection des captages d'eau où toute construction, toute extension de construction est interdite, sauf pour les besoins de la gestion des eaux.

Secteur Nd : Secteur enclavé impropre à l'activité agricole professionnelle réservé pour une utilisation future : espace vert, extension de l'urbanisation ou équipement public.

Il est rappelé que les règles d'éloignement réciproque s'appliquent de droit entre les habitations et les constructions à usage agricole.

Le présent règlement impose en outre la même règle d'éloignement réciproque entre les habitations et les terres recevant des épandages déclarés ou autorisés.

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Dans l'ensemble de la zone N.

Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les constructions à usage d'habitation autres qu'autorisées par l'article N.2.

Les constructions à usage d'activités autres qu'autorisées par l'article N.2

Les constructions à usage agricole.

Les constructions à usage d'établissements assurant des services publics autres qu'autorisés par l'article N.2.

Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers et les parcs résidentiels de loisirs

Les éoliennes de plus de 12 mètres

L'aménagement d'un terrain pour les sports motorisés ou les loisirs motorisés.

Les parcs d'attraction.

Les habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an.

Les dépôts de matériaux.

Les dépôts de déchets à l'exception des conteneurs d'apport volontaires destinés à, la précollecte des déchets ménagers et assimilés.

Dans les secteurs Nd.

Les installations et constructions agricoles.

Les installations et constructions forestières.

Les constructions à usage d'activité ou d'habitation.

Dans le secteur Nc.

Toute construction, toute extension de construction, sauf ouvrage liés à l'exploitation des captages d'eau.

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

Dans la zone N hors secteur Nc

Des installations et travaux nécessaires aux équipements d'intérêt général qui par leur nature ou leur destination ne peuvent ou n'ont pas pu être édifiées dans les zones urbaines à condition que leur insertion soit particulièrement étudiée.

Les reconstructions après sinistre, sous réserve qu'elles soient faites à l'identique et sous réserve que le niveau du RDC soit ou devienne supérieur au niveau des plus hautes eaux figurant à l'atlas régional des zones inondables publié par la DREAL de Basse-Normandie..

Les constructions indispensables à la gestion des espaces naturels, sous réserve de leur particulière intégration à l'environnement.

Dans la zone N hors secteurs Nc et Nd :

Sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement et sous réserve qu'ils soient entièrement inclus dans la zone N, les extensions des bâtiments existants à usage d'habitation, d'activités libérales, de bureau, d'activités artisanales, d'activités touristiques, dans la limite de création de 100 m² de plancher par rapport à la surface de plancher existante le jour de l'approbation du présent PLU, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux zones humides observées telles que publiées par la DREAL de Basse-Normandie.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.

Article N.3. Desserte et accès aux voies ouvertes au public.

Pour être constructible, un terrain doit offrir un accès d'au moins 4 mètres de largeur à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé, soit par une servitude de passage.

Cet accès doit permettre de satisfaire les exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé 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 N.4. Desserte par les réseaux.

Eau potable.

Toute construction, opération ou installation, dont la destination nécessite l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression avec une capacité de débit correspondant au besoin.

Assainissement des eaux usées

Les extensions à usage d'habitation et les changements de destination à usage d'habitation ne pourront être autorisés que si les caractéristiques techniques du terrain et les conditions sanitaires

admettent la réalisation d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur pour l'ensemble de l'habitation après extension ou changement de destination.

Assainissement des eaux pluviales.

Sauf impossibilité technique, le projet doit comporter un dispositif assurant la récupération ou l'infiltration maximale des eaux pluviales sur l'emprise du terrain.

Electricité, téléphone, télécommunications.

Sauf impossibilité technique, les lignes électrique, téléphoniques et de câble destinées aux communications numériques doivent être réalisées en souterrain jusqu'à la limite du domaine public

Déchets.

Sauf impossibilité technique, les terrains accueillant des constructions à usage d'habitation individuelle doivent comporter une superficie de 2 m² minimale et 10 m² maximale non revêtue, permettant l'implantation d'une installation de compostage individuel de déchets fermentescibles. Ces surfaces doivent respecter les règles d'éloignement par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives,

Article N.5. Superficie minimale.

Les caractéristiques des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme au règlement en vigueur. Ces dispositions sont applicables dans tous les cas, notamment lors de division de terrain ou de changement de destination d'un bâtiment.

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

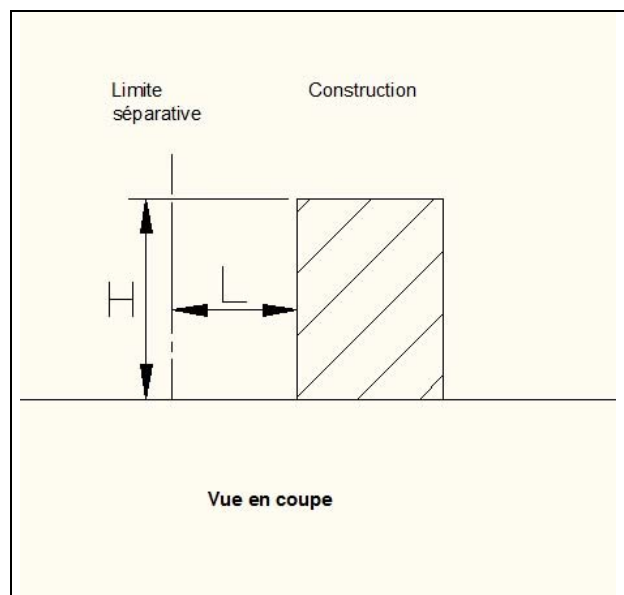
Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales et 10 mètres des autres voies et espaces publics.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux et à la précollecte des déchets ménagers,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés.

Article N.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

A moins que la construction ou installation ne jouxte la limite parcellaire, la distance horizontale L de tout point de la construction ou installation à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau H entre ce point et la limite séparative ($L \geq H/2$) et jamais inférieure à 3 mètres.



Cette disposition ne s'applique pas :

- aux ouvrages de récupérations de l'eau de pluie,
- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

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

Deux constructions ou installations non contiguës doivent être séparées en tous points par une distance minimale de 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux et à la précollecte des déchets ménagers,

Article N.9. Emprise au sol.

Sans objet.

Article N.10. Hauteur maximale des constructions.

Constructions non destinées à l'habitation.

La hauteur maximale d'une construction ou installation doit être de 6 mètres au faîtage, ouvrages techniques et superstructures exclues.

Pour les terrains en pente, le calcul de la hauteur des constructions se fait en prenant en compte la situation la plus favorable pour le pétitionnaire.

Constructions destinées à l'habitation.

La hauteur des extensions doit être égale ou inférieure aux bâtiments existants.

La hauteur des constructions et installations neuves ne peut être supérieure à 9 mètres au faîtage.

Précision commune.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

Le rez-de-chaussée ne peut en aucun cas être enterré par rapport au terrain naturel.

Article N.11. Aspect extérieur.

Aspect général.

Les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements doivent respecter le paysage rural de la commune.

Façades et pignon.

Les ouvertures doivent être rectangulaires avec un côté vertical plus long de 50 % que le côté horizontal.

Les matériaux apparents en façades et pignons peuvent être :

- de la pierre naturelle de pays offrant les mêmes nuances que les constructions les plus proches,
- de la brique destinée, par conception, à rester apparente
- du bois de couleur naturelle,
- de la masse de terre,
- de l'enduit ou de la peinture ayant la teinte de la terre du lieu, sous réserve de ne pas offrir un aspect brillant.

Couvertures.

Les toitures inclinées devront présenter une pente minimale de 30° par rapport à l'horizontale. Toutefois, une pente inférieure à 30° mais supérieure à 15° pourra être acceptée pour la couverture de bâtiments en appentis, pour des capteurs solaires et pour des toitures végétalisées.

Les fenêtres de toiture doivent :

- être implantées dans la moitié inférieure du versant,
- n'affecter qu'une partie réduite de la toiture,
- être rectangulaires avec un côté vertical nettement plus long que le côté horizontal.

Clôtures.

Les clôtures ou murs en alignement de voies et espaces publics sont interdits. Sur une largeur minimale de 3 mètres, les alignements de voies et espaces publics doivent être bordés d'une haie naturelle ou d'une haie créée avec des espèces d'essence locale. Les portails carrossables doivent être implantés en retrait de 5 mètres de l'alignement des voies et espaces publics.

Aucune clôture ne doit avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les clôtures de limites séparatives constituées de grilles ou grillages ou de tout autre dispositif à claire voie doivent être doublées d'une haie vive d'essence locale.

Les clôtures en plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

Article N.12. Stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. En particulier, trois places de stationnement, par logement, pour les extensions à usage d'habitation sont obligatoires.

Article N.13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.

Les haies identifiées sur le plan de zonage doivent être conservées. Elles peuvent cependant être ouvertes sur une largeur maximale de 4 mètres pour le passage de voies ouvertes à la circulation publique et pour l'accès aux parcelles.

Les plantations existantes de ces haies doivent être maintenues. A défaut, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol.

Article N.14. Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

Section 4 : Obligations particulières.

Article N.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

Sans objet.

Article N.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

Titre 11. Haies protégées.

Le 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme précise que le règlement du PLU peut :
« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »

L'article R 421-23 du même code stipule :
« Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

...

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article [L. 123-1-5](#), comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager .»

Article H.1.

Les haies figurant sur la carte ci-jointe sont protégées au titre du 7° de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme. Elles ne peuvent être détruites totalement ou partiellement.

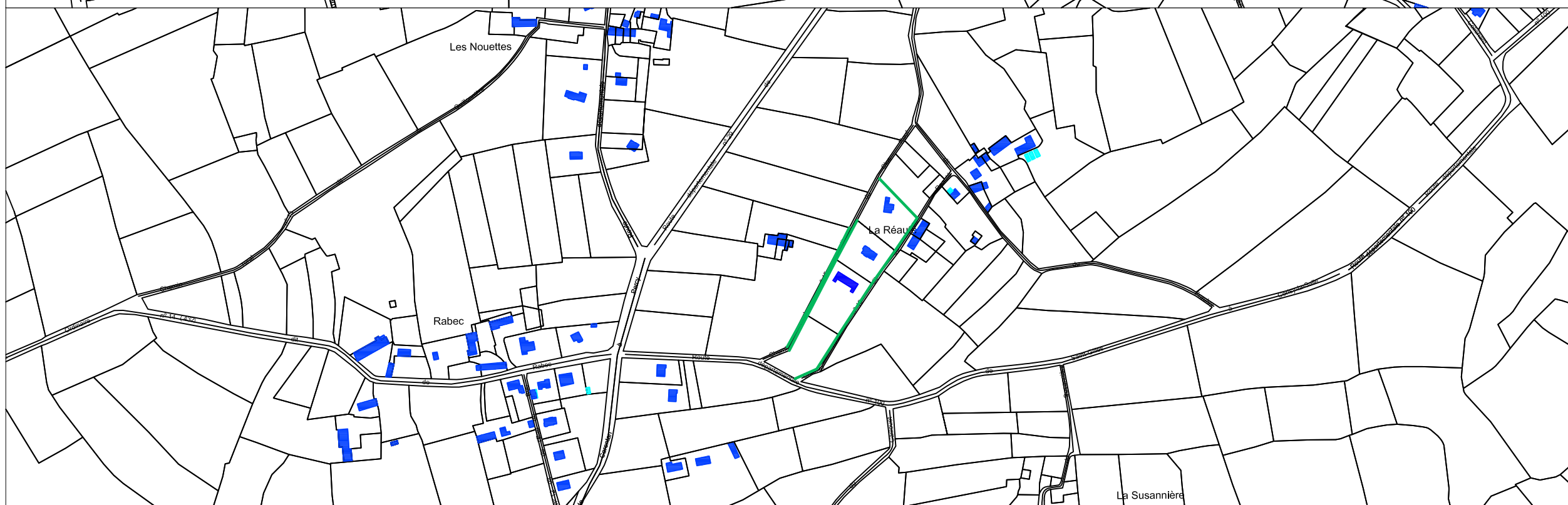
Seules y sont autorisées les ouvertures d'une largeur maximale de 4 mètres destinées à créer des accès aux parcelles constructibles ou aux parcelles agricoles.

PLU de Cerisy-la-Salle

Règlement.
Haies protégées
1/2



A proximité du bourg.



A proximité des
villages

PLU de Cerisy-la-Salle

Règlement.

Identification des
haies à protéger
2/2

La Fricanière

