

Pour le président,
Le vice-président délégué,

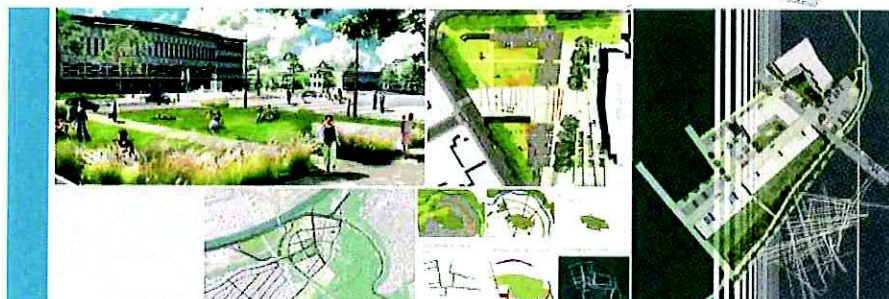
D. VINOT-BATTISTONI



PREFECTURE DU CALVADOS

19 JUL. 2017

COURRIER



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°3

3. Règlement

3.1. Règlement écrit

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du **7 février 2017**

Le Maire, Monsieur **Claude YVER**

3. Règlement écrit

Table des matières

1. Zone U	3
2. Zone 1AU	11
3. Zone A	19
4. Zone N	25

TITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE :

La zone U désigne les secteurs urbanisés de la commune. Elle est équipée et est principalement affectée à l'habitation, ainsi qu'aux activités (commerces, services...), qui en sont le complément naturel.

- **Un secteur Ua** est défini sur les zones de bâti ancien, caractérisées par une implantation en ordre continu et en limite de parcelle. Il correspond au secteur de Cairon-le-Jeune.
- **Le secteur Ub** correspond à des zones de bâti plu aéré
- **Le secteur Ubc** correspond à un secteur central dense

Elle compte en outre :

- Des secteurs exposés à un **risque d'inondation**, en raison de la présence de **nappes d'eau souterraine**. Pour tout projet dans cette zone, il convient de se référer au chapitre 3 de l'introduction du présent règlement et à la carte jointe en annexe 1.
- Des secteurs () où un **débordement des nappes d'eau** souterraine a déjà été observé (chapitre 3 de l'introduction du présent règlement).
- Des secteurs () exposés au risque d'inondation par **débordement des cours d'eau** (chapitre 2 de l'introduction du présent règlement).
- Des secteurs () exposés **au risque d'inondation** par **ruissellement des eaux de pluie** (chapitre 4 de l'introduction du présent règlement).

ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux, sauf ceux liés au commerce de détail ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article U2 ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ;
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2, sauf dans le cas visé à l'article U2 ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Les sous-sols, dans les secteurs, où la nappe phréatique est signalées entre 0 et 5 mètres au dessous du niveau du sol (Cf. annexe 1) ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés.
- **En secteur Ua** : Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant la destruction totale ou partielle, d'un mur en pierre existant à l'alignement de la voie publique (cette règle ne concerne, ni la création d'un accès ayant moins de 5 mètres de largeur, ni les travaux liés à la réalisation des ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif).

ARTICLE U 2 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, sous réserves qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour les lotissements, il devra être prévu la possibilité de raccorder la voirie du lotissement, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës qui interviendraient ultérieurement.

ARTICLE U 4 – RESEAUX

A. Eau Potable :

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

B. Assainissement :• **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

• **Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

En secteur Ua :En cas d'implantation dans un alignement de fait :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement de la voie publique, sauf dans le cas où un mur de pierres, d'une hauteur supérieure à 2 mètres est existant ou créé à l'alignement de la voie.

En cas d'implantation hors d'un alignement de fait :

les constructions peuvent être édifiées, soit à l'alignement de la voie publique, soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement. Ces dispositions sont écartées lorsqu'un mur de pierres, d'une hauteur supérieure à 2 mètres est existant ou créé à l'alignement de la voie.

En secteur Ubc :En cas d'implantation dans un alignement de fait :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement de la voie et de l'emprise publique, sauf dans le cas où un mur de pierres, d'une hauteur supérieure à 2 mètres est existant ou créé à l'alignement de la voie.

En cas d'implantation hors d'un alignement de fait :

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement de la voie et de l'emprise publique, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le reste de la zone :En cas d'implantation dans un alignement de fait :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement de la voie publique, sauf dans le cas où un mur de pierres, d'une hauteur supérieure à 2 mètres est existant ou créé à l'alignement de la voie.

En cas d'implantation hors d'un alignement de fait :

Tout point de la construction devra être implanté avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.

Pour l'ensemble de la zone U et dans les deux cas de figure (Dans l'alignement de fait et hors de l'alignement de fait), des reculs différents peuvent être autorisés :

- en cas d'extension d'un bâtiment existant, à condition de respecter le retrait dudit bâtiment et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation ;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Enfin, toujours dans l'ensemble de la zone U, les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

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

A. En secteur Ubc :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au minimum de 3 mètres.

B. En secteur Ua, en cas d'implantation à l'alignement de la voie publique :

La construction doit être contiguë à une ou deux limites séparatives latérales.

En cas d'implantation sur une seule de ces limites, l'espace entre la construction et la seconde limite est traité, soit par un mur de pierre d'une hauteur supérieure à 2 mètres, soit par un portail plein d'une hauteur identique.

C. En cas d'implantation en retrait de l'alignement en secteur Ua et dans tous les cas dans le reste de la zone

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative, qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres en secteur Ua et 4 mètres dans le reste de la zone.

Sont toutefois autorisés sur les limites séparatives :

- Les constructions, dont la hauteur calculée à l'aplomb de la limite séparative est inférieure à 7 mètres au faitage et 5 mètres à l'égout, lorsque le mur implanté en limite séparative est l'un des deux murs pignon de la construction.
Dans le cas des constructions situées en limite séparative, la longueur totale bâtie sur la limite séparative ne devra pas excéder 10 mètres.
- l'extension ou la construction en adossement à un bâtiment existant.

D. Des reculs différents pourront être autorisés :

- En cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres ;

- Pour les lotissements et les groupes d'habitations, sur les nouvelles limites créées dans le cadre de l'opération.

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

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur à l'égout (ou terrasse) de la plus élevée des deux constructions.

Cette distance peut être réduite de moitié, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales. Il est précisé que les baies de cuisine sont assimilées à des baies principales, pour l'application du présent article.

Dans les deux cas, cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

- **Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.**

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- ▶ L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de la parcelle.
- ▶ En secteur Ua : ce taux est de 50%
- ▶ En secteur Ubc : non règlementé

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel* est limitée à 12 mètres en secteur Ua et 10 mètres dans le reste de la zone.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel* pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée à l'alinéa 1.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel*, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,60 mètre.

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

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

- Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé, lorsque la construction à édifier se situe dans le prolongement de bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur de la construction pourra être égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.
- L'aménagement et le changement de destination d'un bâtiment existant, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article est autorisée, sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction.
- Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

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

1°) MATERIAUX

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

A) Les façades :

Les murs de façades, qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, parement ou ossature bois,...) doivent recevoir un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint, le blanc pur étant strictement interdit.

B) Les couvertures :

L'emploi du zinc et du bac acier est autorisé de préférence pour les toitures de faible pente (<30°)

2°) FORMES ET VOLUMES

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier et à offrir des garanties de protection.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent.

Nouvelles ouvertures en toiture : les percements dans les couvertures doivent être conçus pour conforter la composition générale du bâtiment, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies.

3°) CLOTURES

A) Dans un alignement de fait,

- Les clôtures sur voie seront constituée :
 - Soit de murs d'une hauteur maximale de 2 mètres.
 - Soit d'un grillage doublé d'une haie vive

B) Hors d'un alignement de fait ou sur les limites séparatives,

Sauf à ce qu'une haie vive soit mise en place en limite de propriété, les clôtures seront composées par des murs.

C) Les claustras sont autorisés uniquement en limites séparatives.

D) Les clôtures anciennes en maçonnerie de pierres appareillées seront conservées et restaurées

4°) **DIVERS**

- Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, etc... réalisées par des moyens de fortunes sont interdites.
- En cas d'impératif technique, les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux règles de l'article 11.
- Des dispositions différentes de celles prévues au présent article pourront être autorisées sous réserve des dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

Sauf en secteur Ua et Ubc, pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé un minimum de deux places de stationnement, non couvertes, par logement créé.

En secteur Ubc : Non réglementé

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- En limite des propriétés, les plantations seront réalisées au moyen de végétaux d'essences locales.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE A URBANISER

1AU

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE :

Cette zone naturelle compte à sa périphérie immédiate des voies publiques, ainsi qu'un réseau d'eau potable, d'assainissement et d'électricité, d'une capacité suffisante pour autoriser son ouverture à l'urbanisation.

Les constructions y sont donc autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation d'équipements internes à la zone.

La zone 1AU est principalement affectée à de l'habitat, ainsi qu'aux activités qui en sont le complément naturel, sans pouvoir toutefois remettre en cause son caractère résidentiel.

► **Le secteur 1AUe** est destiné à l'accueil d'activités artisanales, commerciales ou de petites industries compatibles avec l'environnement résidentiel de la zone.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 1UA2 ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2, sauf dans le cas visé à l'article 1UA2 ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- Les immeubles collectifs, sauf dans le cas visé à l'article 1UA2 ;
- A l'exception du cas prévu à l'article 1AU2, les sous-sols dans les secteurs, où la nappe phréatique est signalée entre 0 et 5 mètres au dessous du niveau du sol (Cf. annexe 1) ;
- **Sauf en secteur 1AUe**, les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux, sauf ceux liés au commerce de détail ;
- **En secteur 1AUe**, les constructions à usage principal d'habitation, sauf dans le cas prévu à l'article 1AU2.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- **Sauf en secteur 1AUe : Les constructions à usage principal d'habitation**, y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement, sont uniquement autorisées **dans le cadre de lotissements et/ou groupes de constructions** et sous réserve que ces opérations portent sur une superficie aménagée au moins égale à 0,5 hectare sauf opération terminale de la zone.
- 2- **En secteur 1AUe : Les constructions et installation à usage industriel, artisanal ou commercial**, y compris les habitations destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone sont autorisées, **sous réserve** :
 - ▶ que ces opérations portent sur une superficie aménagée, au moins égale à 3000 m², sauf opération terminale de la zone ;
 - ▶ qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles, avec les zones d'habitat limitrophes.
- 3- **Il est en outre exigé, pour l'application des §1 et §2 du présent article, que :**
 - a) Le pétitionnaire réalise la viabilité interne et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics, conformément aux dispositions de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.
 - b) Une étude d'aménagement de l'ensemble de la zone ait été réalisée au préalable.
- 4- **Sont autorisées dans toute la zone,**
 - ▶ Les ouvrages et installations classés, lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ;

- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour les lotissements, il devra être prévu la possibilité de raccorder la voirie du lotissement, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës qui interviendraient ultérieurement.

ARTICLE 1AU 4 – RESEAUX

A Eau Potable :

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

B Assainissement :

• *Eaux usées* :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

En secteur 1AUe:

Les installations industrielles, artisanales ou commerciales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement, que des effluents épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées directement au milieu naturel, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

• *Eaux pluviales* :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur, déshuileur, ...) pourront être imposés au rejet des eaux pluviales.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Sauf en secteur 1AUe : Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement et à 8 mètres minimum de l'axe de la voie.

En secteur 1AUe : Tout point d'une construction doit être implanté à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Dans toute la zone, des reculs différents peuvent être autorisés :

- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des groupes d'habitations et des lotissements.

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

► En secteur 1AUe

Toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 5 mètres

► Dans le reste de la zone

Toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum 3 mètres

► Pour l'ensemble de la zone, excepté en secteur 1AUe

- Sont autorisées sur les limites séparatives, les constructions, dont la hauteur calculée à l'aplomb de la limite séparative est inférieure à 7 mètres au faîtage et 5 mètres à l'égout, lorsque le mur implanté en limite séparative est l'un des deux murs pignon de la construction.

Dans le cas des constructions situées en limite séparative, la longueur totale bâtie sur la limite séparative ne devra pas excéder 10 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- par rapport aux nouvelles limites séparatives créées à l'occasion des groupes d'habitations et des lotissements.

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

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur à l'égout (ou terrasse) de la plus élevée des deux constructions.

Cette distance peut être réduite de moitié, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales. Il est précisé que les baies de cuisine sont assimilées à des baies principales, pour l'application du présent article.

Dans les deux cas, cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

- Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de la parcelle.

En secteur 1AUe, cette emprise maximum est portée à 50% de la superficie totale de la parcelle, et à 60%, afin d'autoriser une construction à usage d'habitation en plus des bâtiments à usage d'activité.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel* est limitée à 15 mètres en secteur 1AUe et à 10 mètres dans le reste de la zone.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel* pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée à l'alinéa 1.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel*, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,60 mètre.

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

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

- Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- **En secteur 1AUe**, un dépassement du plafond autorisé est possible sur une superficie ne dépassant pas 5% de la surface de la parcelle.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

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

1) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

A Les façades :

Les murs de façades, qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, parement ou ossature bois,...) doivent recevoir un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint, le blanc pur étant strictement interdit.

B Les couvertures

L'emploi du zinc et du bac acier est autorisé de préférence pour les toitures de faible pente (<30°).

C Les toitures

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier et à offrir des garanties de protection.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent.

Nouvelles ouvertures en toiture : les percements dans les couvertures doivent être conçus pour conforter la composition générale du bâtiment, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies.

2) BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITE

Les constructions présenteront une simplicité de volumes, une unité de structure et de matériaux, allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage. Les matériaux de façade seront choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien, et de préférence autolavables.

3) CLOTURES

Sauf à ce qu'une haie vive soit mise en place en limite de propriété, les clôtures seront composées par des murs ou murets en limite de propriété avec le domaine public ouvert à la circulation.

Les claustras sont autorisés uniquement en limites séparatives.

4) DIVERS

- Sont interdites Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, etc... réalisées par des moyens de fortunes.
- Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 1 et 2 du présent article, pourront être autorisées sous réserve des dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme.
- En cas d'impératif technique, les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux règles de l'article 11.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé un minimum de deux places de stationnement, non couvertes, par logement créé. Il est prévu, en particulier, que les portails d'accès pour automobiles seront obligatoirement édifiés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et sur une longueur d'au moins 5 mètres, de façon à libérer une place de stationnement.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des plantations, réalisées au moyen d'essences locales, seront mises en place en limite de zone par les futurs aménageurs, afin de faciliter l'intégration des constructions dans le paysage.

Pour les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitations, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces communs totalisant 10 % (non compris la voirie) au minimum du terrain d'assiette de l'opération.

En secteur 1AUe :

- Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure des voies seront plantés et convenablement entretenus ;
- 10% de la superficie de la parcelle devront être traités en espaces verts ;
- des rideaux d'arbres ou des haies masqueront les stockages extérieurs et les parcs de stationnement.

A

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

A

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE :

Cette zone naturelle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme : *“Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A”.*

 **Un secteur Aa** est défini autour des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et patrimonial.

Elle compte en outre :

- Des secteurs exposés à **un risque d'inondation**, en raison de la **présence de nappes d'eau souterraine**. Pour tout projet dans cette zone, il convient de se référer au chapitre 3 de l'introduction du présent règlement et à la carte jointe en annexe 1.
- Des secteurs () où un **débordement des nappes d'eau** souterraine a déjà été observé (voir chapitre 3 de l'introduction du présent règlement).
- Des secteurs () exposés au risque d'inondation par **débordement des cours d'eau** (voir chapitre 2 de l'introduction du présent règlement).
- Des secteurs () exposés au risque d'inondation **par ruissellement des eaux de pluie** (chapitre 4 de l'introduction du présent règlement).
- Un secteur () sur lequel **une cavité** (doline) est signalée (voir chapitre 5 de l'introduction du présent règlement).

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les sous-sols, dans les secteurs où la nappe phréatique est signalée entre 0 et 5 mètres, au dessous du niveau du sol (Cf. annexe 1).

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Constructions nouvelles

1.1 - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

1.2 - 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.

1.3 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux.

1.4 - Les installations classées liées aux activités agricoles.

2 - Constructions existantes

2.1- Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes et le cas échéant, le changement de destination des bâtiments visés par l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole (sous réserve notamment que ces constructions se situent **à plus de 150 m** des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et **à moins de 150 m** d'un des bâtiments de l'exploitation concernée) ou la qualité paysagère du site, lorsqu'il s'agit de créer :

- soit une activité considérée comme le **prolongement de l'activité agricole**,
- soit une habitation destinée au logement des personnes dont la **présence permanente** est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, en respectant les prescriptions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10.
- soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.

2.2- En outre, sont également autorisés, sous réserve que les constructions visées se situent **à plus de 150 m** des bâtiments agricoles de l'exploitation la plus proche :

- l'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ou la construction de leurs annexes dans le respect des dispositions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10
- le cas échéant, le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment identifié par un aplat spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE A 4 : RESEAUX

A. Eau Potable :

L'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, ainsi que pour toutes installations ou locaux à usage assimilé.

B. Assainissement :

• *Eaux usées* :

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

• *Eaux pluviales* :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Le recul minimum suivant est exigé par rapport à l'axe des voies mentionnées ci-dessous :

- Voies départementales : 25 mètres ;
- Autres voies : 5 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés, en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant.

Enfin, un recul de 10 m minimum est exigé par rapport aux berges des cours d'eau.

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

Toute construction doit s'implanter :

- soit en limite séparative de propriété ;
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 3 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés, en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant $D \geq H/2$ (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction) pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation en termes de salubrité et de sécurité.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Constructions existantes

1 / Pour les habitations destinées au logement des personnes dont la **présence permanente** est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, l'emprise au sol maximale est de **200 m²**.

2 / Pour les autres habitations, notamment celles occupées par des tiers non-exploitants, et en cas d'extension :

- l'aménagement et l'extension sont limités à 25% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 150 m² d'emprise au sol au total (existant + extension + annexes),
- pour les habitations dont l'emprise au sol atteint déjà 150 m² à la date d'approbation du PLU, l'extension est limitée à 25% de cette emprise au sol.

Autres constructions

Néant.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation par rapport au terrain naturel* est limitée à 6 mètres à l'égout.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel*, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,60 mètre.
Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

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

- Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé lorsque la construction à édifier se situe dans le prolongement de bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur de la construction pourra être égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.
- L'aménagement et le changement de destination d'un bâtiment existant, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article est autorisée, sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

N

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

N

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE :

Une Zone N est définie sur les espaces naturels de la vallée de la Mue et de son affluent le ruisseau le Vey, à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et/ou de leur intérêt écologique.



Deux secteurs Na de taille et de capacité d'accueil limitées sont identifiés autour du château et de bâtiments agricoles, pour autoriser l'évolution du bâti existant.

Elle compte en outre :

- Des secteurs exposés à un risque d'inondation, en raison de la présence de nappes d'eau souterraine. Pour tout projet dans cette zone, il convient de se référer au chapitre 3 de l'introduction du présent règlement et à la carte jointe en annexe 1.
- Des secteurs  où un débordement des nappes d'eau souterraine a déjà été observé (voir chapitre 3 de l'introduction du présent règlement).
- Des secteurs  exposés au risque d'inondation par débordement des cours d'eau (voir chapitre 2 de l'introduction du présent règlement).

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

De plus, en secteur Na :

- les sous-sols, dans les secteurs où la nappe phréatique est signalée entre 0 et 5 mètres, au dessous du niveau du sol (Cf. annexe 1).

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Constructions nouvelles

1.1 - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

1.2 - 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.

1.3 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux.

1.4 - Les installations classées liées aux activités agricoles.

2 - Constructions existantes

2.1- Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes et le cas échéant, le changement de destination des bâtiments visés par l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole (sous réserve notamment que ces constructions se situent **à plus de 150 m** des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et **à moins de 150 m** d'un des bâtiments de l'exploitation concernée) ou la qualité paysagère du site, lorsqu'il s'agit de créer :

- soit une activité considérée comme le **prolongement de l'activité agricole**,
- soit une habitation destinée au logement des personnes dont la **présence permanente** est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, en respectant les prescriptions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10.
- soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.

2.2- En outre, sont également autorisés, sous réserve que les constructions visées se situent **à plus de 150 m** des bâtiments agricoles de l'exploitation la plus proche :

- l'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ou la construction de leurs annexes dans le respect des dispositions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10

Le cas échéant, le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment identifié par un aplat spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE N 4 : RESEAUX

A. Eau Potable :

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

B. Assainissement :

• *Eaux usées* :

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

• *Eaux pluviales* :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Le recul minimum suivant est exigé par rapport à l'axe des voies mentionnées ci-dessous :

- Voies départementales : 25 mètres ;
- Autres voies : 5 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés, en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant.

Recul par rapport aux cours d'eau :

Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 20 m par rapport à la rive des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

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

Toute construction doit s'implanter :

- soit en limite séparative de propriété ;
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 3 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés, en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant $D \geq H/2$ (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction) pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation en termes de salubrité et de sécurité.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Constructions existantes

1 / Pour les habitations destinées au logement des personnes dont la **présence permanente** est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, l'emprise au sol maximale est de **200 m²**.

2 / Pour les autres habitations, notamment celles occupées par des tiers non-exploitants, et en cas d'extension :

- l'aménagement et l'extension sont limités à 25% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 150 m² d'emprise au sol au total (existant + extension + annexes),
- pour les habitations dont l'emprise au sol atteint déjà 150 m² à la date d'approbation du PLU, l'extension est limitée à 25% de cette emprise au sol.

Autres constructions

Néant.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation par rapport au terrain naturel* est limitée à **6 mètres à l'égout**.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel*, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,60 mètre.

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

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

Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé lorsque la construction à édifier se situe dans le prolongement de bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur de la construction pourra être égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

L'aménagement et le changement de destination d'un bâtiment existant, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article est autorisée, sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.