AGNEAUX

DÉPARTEMENT DE LA MANCHE

**POS initial approuvé le ..... 18.11 /1977**
**RÉVISION N° 1 approuvée le ..... 29.06 /1984**
**RÉVISION N° 2 approuvée le ..... 05.04 /1993**
**RÉVISION N° 3 approuvée le ..... 29.06 /1998**
Modification n° 1 ..... 26.10 /1999
Modification n° 2 ..... 27.06 /2000
Modification n° 3 ..... 15.01 /2001
Modification n° 4 ..... 29.01 /2004
Révision simplifiée n° 3A ..... 08.04 /2004

**PLAN LOCAL D'URBANISME approuvé le ..... 22.12 /2005**
Modification n° 1 ..... 24.05 /2007
Modification n° 2 ..... 03.07 /2008
Modification n° 3 ..... 17.06 /2011
Modification n° 4 ..... 27.09 /2012
Modification (simplifiée) n° 5 ..... 30.01.2014
Révision simplifiée n°1 ..... 27.09 /2012

# PLAN LOCAL D'URBANISME
## Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU

# APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire n°
en date du :

LE PRESIDENT,

**3a - RÈGLEMENT**

AGENCE SCHNEIDER
Architectes Urbanistes

42 AVENUE DU 6 JUIN
BP 13030
14 017 CAEN CEDEX 2
T: 02 31 35 49 60
F : 02 31 35 49 61
accueil@agence-schneider.fr

# I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles L.123.1 à L.123.20 et R. 123.1 à R. 123.25.

**ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'**AGNEAUX (50).**

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

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) à l'exception des articles d'ordre public :-

*Le texte en application au moment de la rédaction du règlement est reproduit pour information à la fin de ce document.*

**Sont et demeurent également applicables sur le territoire communal** :

SURSIS À STATUER :
Les articles L.111-7 et suivants, L123-6 et L123-7, L313-2, ainsi que l'article 7 de la loi N° 85-1496 du 31 décembre 1985 relatif à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
- L'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES
Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 et des décrets qui la modifient,
La Loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et les décrets qui la complètent.

NORMES D'ISOLATION PHONIQUE LE LONG DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES :
- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et les décrets qui la complètent.
- Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 février 1999, qui institue le classement applicable aux infrastructures terrestres dans la Manche.

LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION DU FLEUVE VIRE: adopté par arrêté préfectoral en date du 29 juillet 2004.

<u>DE PLUS :</u>

- L'EDIFICATION DES CLOTURES est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS sont soumis à une autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- LES DEMOLITIONS SOUMISES A AUTORISATION le sont, dans les conditions définies à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme,
- LES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (figurant au plan) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme,
- LES DEFRICHEMENTS sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L.311-1 du Code Forestier ; Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (figurant au plan) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE 3 : Division du territoire en zones**

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières. Elles sont repérées sur les documents graphiques :

Les zones urbaines, par un sigle commençant par la lettre "U".

Les zones à urbaniser, par un sigle commençant par les lettres "AU". On distingue des zones ouvertes à l'urbanisation : le nom de la zone est précédé d'un « 1 » et des zones réservées pour le développement à moyen et long terme : le nom de la zone est précédé d'un « 2 ».

Les zones agricoles, par un sigle commençant par la lettre "A".

Les zones naturelles et forestières, par un sigle commençant par la lettre "N".

Sont de plus repérés sur les documents graphiques :

Les emplacements réservés,

Les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1, ainsi que les plantations à réaliser ; leur composition est précisée, si nécessaire, à l'article 13 de chacune des zones.

Les zones « de bruit » le long des grandes infrastructures terrestres définies par l'arrêté préfectoral pris en application de la Loi "Bruit",

Les zones inondables telles qu'elles sont définies dans le P.P.R.I. de la Vire.

**ARTICLE 4 : Adaptations mineures de certaines règles**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones 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 (articles L. 123-1 et R421-15 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne sera accordé que pour des travaux qui améliorent la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard (sauf dispositions particulières du règlement).

Les règles suivantes ne concernent pas les équipements d'infrastructure ou les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

# II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE
**U**

**Caractère de la zone**

La zone U comprend les secteurs urbains ou seulement résidentiels de la ville d'AGNEAUX, à l'exclusion des zones spécifiquement réservées aux activités économiques (dont le règlement est porté après celui-ci).
Elle est destinée à recevoir de l'habitat et les services, activités ou équipements normalement présents dans un centre urbain ou des quartiers résidentiels.

Elle comprend des secteurs Ud où une urbanisation plus dense sera autorisée.

**Article U.1 Occupations ou utilisations du sol interdites**

**Art. U.1**

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas normalement liées et compatibles avec l'activité urbaine et l'habitat sont interdites, soit en particulier :
- Les nouvelles implantations industrielles ou agricoles,
- Les carrières, dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés en dehors des secteurs spécifiquement équipés et viabilisés pour cet effet.
- L'hébergement léger de loisirs.

**Article U.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Art. U.2**

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve qu'elles soient par leur destination, liées et compatibles avec l'activité urbaine et le voisinage résidentiel, le cas échéant.
L'aménagement, l'extension ou la construction des annexes des installations existantes sont autorisés sous réserve que l'augmentation des risques et des nuisances qui en résulteraient ne les rende pas incompatibles avec l'activité urbaine et le voisinage résidentiel, le cas échéant.

Dans la zone de risque industriel « Z2 » *(reportée au règlement graphique en application de l'arrêté préfectoral du 15 novembre 2002)* :
Les nouvelles constructions respecteront les dispositions constructives prévues par l'arrêté préfectoral.

**Article U.3 Accès et voirie**

**Art. U.3**

I) ACCES :
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

II-VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse sont aménagées de placettes pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

**Article U.4 Desserte par les réseaux**

**Art. U.4**

a) EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction destinée à l'hébergement, le travail, le repos ou l'agrément de personnes.

b) EAUX USEES : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT :
- dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle; en l'absence de réseau, les installations seront conformes à la réglementations en vigueur et seront prévues pour pouvoir être facilement raccordées dès sa réalisation,
- dans les zones d'assainissement non-collectif les installations individuelles d'assainissement respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

c) EAUX PLUVIALES : L'infiltration sur place sera privilégiée. Pour cela, le constructeur réalisera les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau collecteur, s'il existe, est limité à sa capacité.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

d) - ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE : les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

**Article U.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. U.5**

Néant

**Article U.6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

**Art. U.6**

1) Les constructions respecteront les indications portées au règlement graphique. En l'absence d'indications, les dispositions suivantes s'appliquent.

2) Les constructions prolongeront les fronts bâtis (continus ou non) qui bordent les rues, qu'ils soient implantés à l'alignement ou en retrait de celui-ci. Des retraits partiels sont autorisés :
- s'ils sont motivés par des nécessités techniques ou de sécurité des échanges,
- s'ils servent la qualité architecturale,
- s'ils permettent la réalisation d'espaces ouverts au public devant des

constructions publiques, ou à vocation collective
- pour les vérandas d'une surface maximale de 20m!

En l'absence de front bâti, les constructions sont implantées à une distance :
- de l'alignement des voies au moins égale à 5m.

3) Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- à l'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les dispositions précédentes, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.
- aux constructions situées à l'arrière d'un front bâti,
- à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- aux équipements d'infrastructure, ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**Article U.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

**Art. U.7**

1) Les constructions respecteront les indications portées au règlement graphique, en l'absence d'indications, les dispositions suivantes s'appliquent.

2) Les constructions sont implantées :
- à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- les annexes d'une emprise au sol inférieure à 10m! et d'une hauteur inférieure à 3 m peuvent être implantées dans une bande comprise entre la limite séparative de propriété et 3m.

3) Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :
- à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- aux équipements d'infrastructure, ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**Article U.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

**Art. U.8**

Néant

**Article U.9 Emprise au sol des constructions**

**Art. U.9**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

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

**Article U.10 Hauteur des constructions**

**Art. U.10**

Les constructions comprendront au maximum :

- en Ud : 3 niveaux droits plus des combles.
- sur le reste de la zone : 2 niveaux droits plus des combles.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante.

*Sous-sols*

*Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excédera pas le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m ; il ne sera alors pas compté dans le calcul des niveaux.*

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**Article U.11 Aspect extérieur**

**Art. U.11**

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

La construction en matériaux de fortune est interdite.

COULEURS ET MATERIAUX

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse. Sa couleur sera harmonieuse avec le paysage du quartier.

CLÔTURES :

Les murs existants en pierres apparentes pourront être conservés et restaurés.
L'emploi de tous matériaux de fortune est interdit.
Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

Sur rue : Elles seront réalisées à partir des éléments suivants (seuls ou composés) - la hauteur des murets est limitée à 0,80m sur rue sauf dans le cas où le terrain naturel de la propriété (hors talus) est plus élevée que le seuil de la voirie, dans ce cas la hauteur de 0,80 s'applique au terrain de la propriété
-une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage sur potelets,
- des lisses normandes ou tout autre dispositif à claire-voie.

Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles non destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ou de lisses normandes, doublées ou non de grillage.

DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS (bâtiments de stockages, appentis, ateliers ...) :
Ils présenteront une simplicité de volume et des bardages de façades de couleur claire ou en bois naturel. Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions.
Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin afin d'éviter la constitution de façades avant surchargées et de façades arrière pauvres. Les bardages seront choisis dans des nuances en harmonie avec les constructions environnantes.
Les enseignes ne comporteront que les inscriptions nécessaires à la raison sociale ou l'objet social de l'activité. Elles ne déborderont pas du volume de la construction et seront intégrées à son architecture.

## Article U.12 Stationnement

**Art. U.12**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

*Pour le calcul du nombre de places, on se référera à l'annexe jointe au présent règlement. Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ses obligations, les dispositions de l'article R421-3 du Code de l'urbanisme s'appliqueront.*

## Article U.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

**Art. U.13**

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Les haies seront constituées d'essences locales ; la plantation de clôtures de résineux est interdite.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales.

OBLIGATION DE PLANTER :

Les parcelles recevant de l'habitat et ayant une superficie au moins égale à 400m2 comprendront un espace vert au moins égal à 20% de la superficie totale de la parcelle. Il sera planté d'arbres de haut jet ou d'arbres fruitiers, d'essences régionales, à raison d'un arbre pour 300m2 de parcelle.

Les nouveaux lotissements ou groupes d'habitations d'une superficie supérieure à 5000m2 comprendront des espaces verts communs aménagés (de façon à constituer des aires de jeux pour les enfants, ou des espaces verts de cœur de quartier) et plantés (à raison d'un arbre pour 100m2 par tranche de 100m2 d'espace vert). Leur superficie totale sera au moins égale à 10% de la superficie du terrain d'emprise de l'opération ; ces espaces seront distincts des aires de stationnement et de ceux recevant les ouvrages de gestion des eaux pluviales.

*Rappel : les haies sont plantées à une distance minimale de 0,50m de la limite séparative pour les plantations dont la hauteur est inférieure à 2m, et à une distance minimale de 2m pour les plantations dont la hauteur dépasse 2m. La bonne distance entre un arbre et une construction sera déterminée en tenant compte de sa taille moyenne à l'âge adulte (elle sera au minimum de la moitié de cette hauteur).*

**Article U.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**



En Ud : Il est égal à 1.
Pour les lotissements ou groupe d'habitation, le COS applicable à chaque lot doit être fixé par le règlement particulier du lotissement ou le dossier de permis de construire du groupe d'habitation, de manière à ce qu'en moyenne, il ne dépasse pas le COS précédemment défini.

Il ne pourra, pendant une période de 10ans, être construit sur les terrains qui seraient détachés, que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisés.

Dans la zone de risque industriel « Z2 » *(reportée au règlement graphique en application de l'arrêté préfectoral du 15 novembre 2002)* : Le COS est limité à 0,08.

Sur le reste de la zone : Néant.

# ZONE UZ

**Caractère de la zone**

La zone UZ regroupe les secteurs urbanisés et desservis réservés à l'activité d'entreprises artisanales ou industrielles, de commerces ou de services. Elle peut aussi recevoir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UZ.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

**Art. UZ.1**

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires à des activités économiques ou à des services publics ou d'intérêt collectif sont interdites et en particulier, la réalisation de nouvelles maisons individuelles. Sont de plus interdits :

- Tout stockage ou dépôt de matériels ou matériaux dans les marges de recul le long des voies
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

## Article UZ.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Art. UZ.2**

Sont autorisées :

- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- L'extension mesurée et la construction des annexes des constructions et installations existantes,
- La construction de logement s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitat, le cas échéant.

## Article UZ.3 Accès et voirie

**Art. UZ.3**

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 5m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle.

Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

II - VOIRIE :
Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
Les nouvelles voies auront une largeur de plate-forme au moins égale à 10m et une largeur de chaussée au moins égale à 6m. Les voies en impasse seront aménagées pour permettre le retournement des véhicules en toute sécurité.

**Article UZ.4 Desserte par les réseaux**

**Art. UZ.4**

I) EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II) ASSAINISSEMENT:
a) Eaux usées : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

*b)* Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : (dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique) *"tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux. "*

c) Eaux pluviales : Les eaux pluviales pourront être dirigées dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement direct, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

III) ELECTRICITE - TÉLÉPHONE :
Les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

**Article UZ.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. UZ.5**

Néant.

**Article UZ.6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

**Art. UZ.6**

Les constructions respecteront les marges de recul indiquées sur le règlement graphique, en l'absence d'indications, elles respecteront les dispositions suivantes :
- Le long de la RD972 : les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 15m.
- Le long de la Rue Guillaume Michel, de la Rue B. Thimonnier et de la Route de la Chapelle : les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 10m.
- Le long des autres voies : les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5m.

Néanmoins, les constructions de faible emprise (transformateurs, loges de gardien, etc..) pourront être construites à une distance moindre, si elles sont sans incidence sur la sécurité routière.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni à l'extension mesurée de constructions existantes qui ne respecterait pas ces dispositions, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,
- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## Article UZ.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

**Art. UZ.7**

Les constructions en limite séparative sont interdites.

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions propres à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité. Elles ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

## Article UZ.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

**Art. UZ.8**

Néant.

## Article UZ.9 Emprise au sol des constructions

**Art. UZ.9**

Elle est limitée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière.
Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## Article UZ.10 Hauteur des constructions

**Art. UZ.10**

La hauteur au faîtage (ou à l'acrotère) est limitée à 12m.
Un dépassement de cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques de faible emprise.
Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## Article UZ.11 Aspect extérieur

**Art. UZ.11**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux assurant une bonne intégration dans le paysage environnant. Elles présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclue toute discrimination entre façade principale et façade arrière.

Sauf spécificité technique justifiée, les toitures seront de couleur ardoise ou grise (à l'exclusion des nuances claires), elles pourront être couvertes de zinc. Elles seront traitées avec le même soin que les façades. La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

Les façades, les soubassements, murs de soutènement ou murs de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tel que le bardage métallique ou le bardage de bois naturel) doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse. Les teintes respecteront l'harmonie générale du secteur ; Les teintes vives sont limitées aux enseignes et éléments de modénature.

Les nouvelles enseignes ne comporteront que les inscriptions nécessaires à la raison sociale ou à l'objet social de l'activité. Elles ne déborderont pas du volume de la construction et seront intégrées à son architecture.

Les clôtures seront faites de grillages rigides sur potelets ou/et de haies basses taillées d'essences locales ; Elles seront de couleur en harmonie avec les constructions existantes ; Leur hauteur sera mise en cohérence avec celle des clôtures voisines. Des clôtures pleines seront néanmoins autorisées en limite séparative de propriété.

## Article UZ.12 Stationnement

**Art. UZ.12**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Ainsi, chaque entreprise doit assurer dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité (personnel, clients, fournisseurs, etc.).
Pour le calcul du nombre de places, on se référera à l'annexe jointe au présent règlement. Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ses obligations, les dispositions de l'article R421-3 du Code de l'urbanisme s'appliqueront.

## Article UZ.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

**Art. UZ.13**

Les haies existantes en limite séparatives de propriété seront conservées.
Les plantations nouvelles seront composées d'essences locales ; les haies de conifères sont interdites. Il sera planté au minimum un arbre par tranche de 6 places de stationnement (de véhicules légers).
Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie seront plantés. Elles ne pourront recevoir de dépôt de matériel ou matériaux.
Les plantations à réaliser seront composées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres à grand développement.

## Article UZ.14 Coefficient d'Occupation des Sois (C.O.S.)

**Art. UZ.14**

Dans la zone de risque industriel « Z2 » *(reportée au règlement graphique en application de l'arrêté préfectoral du 15 novembre 2002) :*
Le COS est limité à 0,08 sauf pour les constructions à usage industriel dont les caractéristiques sont compatibles avec les risques présentés dans la zone.

Sur les reste de la zone : Néant.

# III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE
**1AU**

**Caractère de la zone**

Cette zone naturelle non équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à l'extension des quartiers résidentiels. Elle a donc vocation à recevoir les logements, services, commerces, activités et équipements normalement présents dans un centre urbain.

**Article.1 AU.1 Occupations ou utilisations du sol interdites**

**Art. 1AU.1**

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas normalement liées et compatibles avec l'activité urbaine et l'habitat sont interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles,
- Les entrepôts commerciaux non liés à un commerce de vente au détail,
- Les carrières, dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés,
- L'hébergement léger de loisirs et le stationnement de caravanes.

**Article 1 AU.2 Occupations ou utilisations du soi soumises à conditions particulières**

**Art. 1AU.2**

1) CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :
Cette zone est ouverte à l'urbanisation pour des opérations d'aménagement qui respectent les orientations générales du PADD.
Les opérations qui ne concernent qu'une partie de la zone ne seront pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste de la zone. Elles porteront sur une superficie au moins égale à 1ha (sauf opération terminale de secteur ou équipement d'intérêt général).

2) Les activités ou équipements susceptibles de produire des nuisances (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement) sont autorisées sous réserve qu'ils soient par leur destination, liés et compatibles avec l'activité urbaine et le voisinage résidentiel, le cas échéant.

**Article 1 AU.3 Accès et voirie**

**Art. 1AU.3**

I) ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Aucun accès direct de parcelles ne sera autorisé sur les RD900, RN174 et RD972

II) VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
Les voies principales de desserte seront plantées d'arbres d'alignement. Elles permettront le passage et si nécessaire l'arrêt des bus de transports en commun.
Le long des nouvelles voies, il sera aménagé en bordure de chaussée, au moins une place de stationnement par maison individuelle; celles-ci seront réparties de façon à être situées à proximité immédiate des entrées.
Les voies en impasse seront équipées de placettes permettant le retournement des véhicules.
Pour les lotissements ou les groupes d'habitations, la possibilité de raccorder la voirie de l'opération (voies automobiles et chemins piétonniers), en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposée.

Les chaussées auront une largeur au moins égale à 5m ; les autres caractéristiques devront correspondre aux dispositions locales.

**Article 1 AU.4 Desserte par les réseaux** **Art. 1AU.4**

A) EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction destinée à l'hébergement, le travail, le repos ou l'agrément de personnes.

B) EAUX USEES : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

C) EAUX PLUVIALES : Les eaux pluviales pourront être dirigées dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement direct, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

**De plus, en secteur 1AUp,** tout aménagement devra favoriser, en priorité l'infiltration des eaux pluviales dans le sol. Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront être conçus de façon à participer à la valorisation des espaces verts communs de la zone.

D) ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE :
Les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

**Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains** **Art. 1AU.5**
Néant

**Article 1 AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies** **Art. 1AU.6**

En dehors du secteur 1AUp, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement :
- des rues existantes avant aménagement de la zone au moins égale à 5m.
- Il n'est pas fixé de règles le long des voies de desserte interne aux opérations

d'aménagement.

En secteur 1AUp, les constructions seront implantées :
- Soit à l'alignement,
- Soit à une distance minimale de 1,00 mètre de l'alignement à la condition que la continuité du front bâti soit assurée par un mur ou un muret de clôture et/ou une haie et/ou des annexes ayant l'aspect et/ou la teinte de la pierre locale ou des bâtiments voisins.
- Soit à une distance minimale de 7.00 mètres de l'alignement ou de l'emprise publique lorsqu'une haie est identifiée à protéger (conformément au schéma de l'Orientation d'aménagement).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure, ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**Art. 1AU.7**

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

En dehors du secteur 1AUp, les constructions sont implantées :
- soit en limite séparative de propriété,
- soit à une distance de celles-ci au moins égale à 3m.

les annexes d'une emprise au sol inférieure à 10m! et d'une hauteur inférieure à 3 m peuvent être implantées dans une bande comprise entre la limite séparative de propriété et 3m.

En secteur 1AUp, les constructions seront implantées :
- Soit à l'alignement,
- Soit à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite séparative.
- Soit à une distance minimale de 7.00 mètres de la limite séparative lorsqu'une haie est identifiée à protéger (conformément au schéma de l'Orientation d'aménagement).

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

**Art. 1AU.8**

**Article 1 AU.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Néant

**Art. 1AU.9**

**Article 1 AU.9 Emprise au sol des constructions**

Pour les parcelles recevant de l'habitat ou des services liés à des logements (cabinet médicaux, etc..) : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

Pour les parcelles recevant d'autres types d'occupation : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

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

**Art. 1AU.10**

**Article 1 AU.10 Hauteur des constructions**

Les constructions comprendront au maximum trois niveaux droits et un niveau sous combles.

*Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excédera pas le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.le sous-sol ne sera alors pas compté dans le calcul des niveaux.*

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**Article 1 AU.11 Aspect extérieur**



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas. La construction en matériaux de fortune est interdite.

COULEURS ET MATERIAUX

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse. Sa couleur sera harmonieuse avec le paysage du quartier.

CLÔTURES :

Les murs existants en pierres apparentes pourront être conservés et restaurés.
L'emploi de tous matériaux de fortune est interdit.
Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

Sur rue : Elles seront réalisées à partir des éléments suivants (seuls ou composés) :

- un muret dont la hauteur n'excédera pas 0,80m, sauf dans le cas où le terrain naturel de la propriété (hors talus) est plus élevé que le seuil de la voirie ; dans ce cas la hauteur de 0,80m s'applique au terrain de la propriété.
- une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage sur potelets,
- des lisses normandes ou tout autre dispositif à claire-voie.

Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles non destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ou de lisses normandes, doublées ou non de grillage.

DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS (bâtiments de stockages, appentis, ateliers ...) :

Ils présenteront une simplicité de volume et des bardages de façades de couleur claire ou en bois naturel. Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions.
Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin afin d'éviter la constitution de façades avant surchargées et de façades arrière pauvres. Les bardages seront choisis dans des nuances en harmonie avec les constructions environnantes.

## Article 1AU.12 Stationnement

Art. 1AU.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

*Pour le calcul du nombre de places, on se référera à l'annexe jointe au présent règlement. Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ses obligations, les dispositions de l'article R421-3 du Code de l'urbanisme s'appliqueront.*

Il est en particulier exigé pour les maisons individuelles : deux places de stationnement par logement ; au moins l'une d'entre elles sera non close sur le devant de la parcelle.

## Article 1AU.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. 1AU.13

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Les haies seront constituées d'essences locales ; la plantation de clôtures de résineux est interdite.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales.

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations à réaliser, repérées au plan de zonage, seront constituées de haies d'essences locales ou de boisements.

Obligation de planter :

Les parcelles recevant de l'habitat et ayant une superficie au moins égale à 400m! comprendront un espace vert au moins égal à 20% de la superficie totale de la parcelle. Il sera planté d'arbres de haut jet ou d'arbres fruitiers, d'essences régionales, à raison d'un arbre pour 300m! de parcelle.

En dehors du secteur 1AUp, les lotissements ou groupes d'habitations d'une superficie supérieure à 5000 m² comprendront des espaces verts communs aménagés (de façon à constituer des aires de jeux pour les enfants, ou des espaces verts de cœur de quartier) et plantés (à raison d'un arbre pour 100m! par tranche de 100m! d'espace vert). Leur superficie totale sera au moins égale à 10% de la superficie du terrain d'emprise de l'opération ; ces espaces seront distincts des aires de stationnement et de ceux recevant les ouvrages de gestion des eaux pluviales.

*Rappel: les haies sont plantées à une distance minimale de 0,50m de la limite séparative pour les plantations dont la hauteur est inférieure à 2m, et à une distance minimale de 2m pour les plantations dont la hauteur dépasse 2m. La bonne distance entre un arbre et une construction sera déterminée en tenant compte de sa taille moyenne à l'âge adulte (elle sera au minimum de la moitié de cette hauteur).*

## Article 1AU.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. 1AU.14

**Néant**

# ZONE 1AUh

**Caractère de la zone**

La zone 1AUh est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation, dans les conditions fixées par le règlement qui suit. Elle accueillera un centre hospitalier et de ses dépendances.

**Article 1AUh.1 Occupations ou utilisations du sol interdites**

**Art. 1AUh.1**

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées aux activités médicales et hospitalières prévues par le caractère de la zone ou aux équipements et services qui les accompagnent, sont interdites.

**Article 1AUh.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Art. 1AUh.2**

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :
Cette zone est ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes (dont les réseaux et voies) nécessaires à sa desserte.
Son aménagement respectera les Orientations Particulières d'Aménagement qui complètent le PADD.

OCCUPATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES :
- La construction de logements est autorisée, s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux.
- Seuls les hébergements et établissements de restauration nécessaires au fonctionnement hospitalier sont autorisés.

**Article 1AUh.3 Accès et voirie**

**Art. 1AUh.3**

I - ACCES :
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 5m.
La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle.
Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.
Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

II - VOIRIE :
Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères ainsi que des bus de transport en commun.

**Article 1AUh.4 Desserte par les réseaux**

**Art. 1AUh.4**

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :
a) Eaux usées : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ; elles prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

c) Eaux pluviales : le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant le traitement et l'évacuation des eaux pluviales. Leur rejet dans le domaine public communal se fera avec un débit de fuite au plus égal à 3 litres par seconde et par hectare.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :
Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

**Article 1AUh.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. 1AUh.5**

Néant.

**Article 1AUh.6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

**Art. 1AUh.6**

Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies publiques, au moins égale à 10m.
Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, qui pourront être implantés avec un retrait moindre.

**Article 1AUh.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

**Art. 1AUh.7**

Les constructions seront implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative, avec un minimum de 3m.
Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions propres à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité.
Elles ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général, qui pourront être implantés en limite séparative de propriétés.

**Article 1AUh.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

**Art.1AUh.8**

Néant.

**Article 1AUh.9 Emprise au sol des constructions**

**Art.1AUh.9**

Néant.

**Article 1AUh.10 Hauteur des constructions**

**Art.1AUh.10**

Néant.

**Article 1AUh.11 Aspect extérieur**

**Art.1AUh.11**

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Les constructions d'Architecture Contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans le paysage environnant.
Est exclue toute construction dont l'architecture ferait référence aux typologies régionalistes.

Les constructions annexes et secondaires du site présenteront une typologie architecturale harmonieuse (en volumétrie et en couleur) avec celle du bâtiment principal.

Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière.

Les enseignes ne comporteront que les inscriptions nécessaires à la raison sociale ou l'objet social des établissements. Elles ne déborderont pas du volume de la construction et seront intégrées à son architecture.

Sont interdites :

- Les teintes vives ;
- Hors la signalisation de zone mise en place par l'aménageur, tous panneaux publicitaires, totems ou enseignes isolées ;
- La construction d'annexes en matériaux de fortune ;

Les éléments nécessaires aux équipements techniques (prises d'air, évacuations, édicules sur toiture pour les groupes de ventilations, local d'ascenseur, etc.) feront l'objet d'un traitement architectural pour les intégrer à la superstructure ou les masquer en façades et en pignon.

Aire de service :

L'opération d'aménagement comprendra une (ou plusieurs) aire(s) ou un local(aux) aménagés pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures (dont le tri sélectif). Ces aires de service ne seront pas visibles depuis les espaces ouverts au public et les voies extérieures à la zone. Elles seront facilement accessibles depuis la voie publique et intégrés à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération d'aménagement.

Clôtures :

Leur hauteur est limitée à 2m.
Elles seront composées d'une haie basse taillée, d'essences locales qui pourra être doublées d'un grillage rigide sur potelet de couleur neutre.

## Article 1AUh.12 Stationnement

**Art.1AUh.12**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les surfaces aménagées pour le stationnement intégreront les places nécessaires au stationnement des véhicules (y compris les cycles) des visiteurs, malades et personnels.

Elles comprendront de plus les aires de manœuvres, de chargement ou déchargement, nécessaires aux poids lourds et bus amenés à fréquentés la zone.

## Article 1AUh.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

**Art.1AUh.13**

DISPOSITIONS GENERALES :

Les haies existantes en limite de zone seront conservées.

Les plantations seront composées d'essences locales ; les haies de conifères sont interdites.

Un soin particulier sera accordé à la plantation des remblais et aires de stationnement afin d'assurer une insertion harmonieuse des ouvrages et constructions dans le paysage. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront intégrés au projet paysager de la zone. S'il s'agit de bassins clôturés, leurs abords seront largement plantés d'arbres et de haies de façon à les masquer depuis les espaces et voies publiques.

Il sera planté au minimum un arbre par tranche de 10 places de stationnement (de véhicules légers). De plus, les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie seront paysagers et plantés d'arbres à raison d'un arbre par tranche de 200m2.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les plantations à réaliser sont définies, par secteur dans les orientations particulières d'aménagement.

## Article 1AUh.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

**art. 1AUh.14**

Néant.

# ZONE 1AUz

**Caractère de la zone**

La zone 1AUz est une zone naturelle non-équipée, destinée à l'extension de parcs d'activités existants. Elle se compose de trois secteurs :

- L'extension de la zone d'activités de la Croix Carrée
- La zone d'activités de la Tremblay,
- L'extension de la zone d'activités de la Bijude.

Elle a vocation à recevoir des entreprises artisanales ou industrielles, de commerce ou de service. Elle pourra aussi accueillir les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article 1 AUz.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

**Art. 1AUz.1**

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires à des activités économiques ou à des services publics ou d'intérêt collectif sont interdites et en particulier, la réalisation de maison individuelle.

Sont de plus interdits :

- Tout stockage ou dépôt de matériels ou matériaux dans les marges de recul le long des voies
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

## Article 1 AUz.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Art. 1AUz.2**

1- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :
Cette zone est ouverte à l'urbanisation pour des opérations d'aménagement d'ensemble qui respectent les principes édictés par le PADD et les Orientations Particulières d'Aménagement et qui ne sont pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

2- Sont autorisés sous les réserves suivantes :

- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- L'extension mesurée et la construction des annexes des constructions existantes,
- La construction de logement s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité des quartiers résidentiels, le cas échéant.

**Article 1 AUz.3 Accès et voirie**

**Art. 1AUz.3**

I) ACCES :
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 5m.
La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle.
Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.
Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.
Aucun accès direct des parcelles ne sera autorisé sur la RN174.

II) VOIRIE:
Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
Les nouvelles voies de desserte de la zone, auront une largeur de plate-forme au moins égale à 10m et une largeur de chaussée au moins égale à 6m. Les voies en impasse seront aménagées pour permettre le retournement des véhicules en toute sécurité ; Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie de l'opération, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposée.

**Article 1 AUz.4 Desserte par les réseaux**

**Art. 1AUz.4**

I) EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II) ASSAINISSEMENT:
a) Eaux usées : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales :
(Dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique) *"Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.* "

b) Eaux pluviales :
Les eaux pluviales pourront être dirigés dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement direct, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-

déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposé avant rejet des eaux pluviales.

III) ELECTRICITE – TELEPHONE :

Les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

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

**Art. 1AUz.5**

Néant.

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

**Art. 1AUz.6**

Les constructions respecteront les marges de recul, les alignements et les sens d'implantation indiqués sur le règlement graphique et dans les Orientations Particulières d'Aménagement.

En l'absence d'indications, elles seront implantées à une distance de l'alignement des voies publiques ou ouvertes à la circulation automobile générale, au moins égale à 10m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

**Art. 1AUz.7**

Les constructions respecteront les marges de recul indiquées sur le règlement graphique et dans les Orientations Particulières d'Aménagement.
En l'absence d'indications, elles seront implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative, avec un minimum de 3m. Ce minimum est porté à 5m le long des limites séparatives de zones. Néanmoins, l'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas ces dispositions est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriété.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions propres à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité. Elles ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

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

**Art.1AUz.8**

Néant

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

**Art.1AUz.9**

Elle est limitée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière.
Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

**Art.1AUz.10**

La hauteur au faîtage ou à l'acrotère des constructions est limitée à 12m sauf dans le secteur compris entre la RN174 et la RD972, au sein de la zone commerciale de la Tremblaye.
Dans ce secteur, les constructions en façade sur la RD972 auront une hauteur maximale de 6m au faîtage (ou à l'acrotère) ; cette hauteur maximale pourra sur 30% du linéaire de façade nord être portée à 9m.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (à l'exception des mâts publicitaires).

**Article 1 AUz.11 Aspect extérieur**

**Art.1AUz.11**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux assurant une bonne intégration dans le paysage environnant. Elles présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclue toute discrimination entre façade principale et façade arrière.
Sauf spécificités techniques justifiées, les toitures seront de couleur ardoise ou grise (à l'exclusion des nuances claires) ; elles pourront être recouvertes de zinc. Elles seront traitées avec le même soin que les façades.

Sont interdites :

- Les toitures de pente supérieure à 30° sauf spécifications techniques justifiées,
- La construction d'annexes en matériaux de fortune,
- Les enseignes sur mâts ou sur toiture.
- Les enseignes lumineuses.
- Les matériaux réfléchissants en toiture.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement ou murs de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tel que le bardage métallique ou le bardage de bois naturel) doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse. Les teintes respecteront l'harmonie générale du secteur ; Les teintes vives sont limitées aux enseignes et éléments de modénature.

Les nouvelles enseignes ne comporteront que les inscriptions nécessaires à la raison sociale ou l'objet social de l'activité. Elles ne déborderont pas du volume de la construction et seront intégrées à son architecture.

Les clôtures seront faites de grillages rigides sur potelets ou/et de haies basses taillées d'essences locales ; leur hauteur sera mise en cohérence avec celle des clôtures voisines. Des clôtures pleines seront néanmoins autorisées en limite séparative de propriété.

**Article 1 AUz.12 Stationnement**

**Art.1AUz.12**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Ainsi, chaque entreprise doit assurer dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité (personnel, clients, fournisseurs, etc.).

Pour le calcul du nombre de places, on se référera à l'annexe jointe au présent règlement. Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ses obligations, les dispositions de l'article R421-3 du Code de l'urbanisme s'appliqueront.

### Article 1 AUz.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

**Art.1AUz.13**

DISPOSITIONS GENERALES :

Les haies existantes en limite de zone seront conservées.

Les plantations seront composées d'essences locales ; les haies de conifères sont interdites.

Il sera planté au minimum un arbre par tranche de 10 places de stationnement (de véhicules légers).

Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie seront plantés.

Un soin particulier sera accordé à la plantation des remblais et aires de stationnement afin d'assurer une insertion harmonieuse des ouvrages et constructions dans le paysage.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les plantations à réaliser sont définies, par secteur dans les orientations particulières d'aménagement.

### Article 1 AUz.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

**Art. 1AUz.14**

Néant.

# ZONE 2AU

**Caractère de la zone**
Cette zone naturelle non équipée est réservée pour le développement futur de la commune, en cohérence avec les dispositions du PADD.

Elle comprend un secteur 2AUz, réservé à l'extension du parc d'activités de la Bijude.

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

**Art. 2AU.1**

Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre la destination future de la zone sont interdites.

Et en particulier :
- les terrains de camping et de caravaning,
- les nouvelles constructions agricoles
- le stationnement des caravanes.
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.

## Article 2AU.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Art. 2AU.2**

CONDITIONS D'OUVERTURE à L'URBANISATION :

La zone sera ouverte à l'urbanisation, lorsque les voies et réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone auront une capacité suffisante pour la desservir et, pour le secteur situé à la Haie Belouze lorsque l'activité agricole aura cessé.
L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUz intègrera le cas échéant le tracé de la liaison COUTANCES / SAINT-LO

Elle le sera par une modification du PLU qui lui attribuera alors un règlement.

Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone :
- les équipements d'infrastructure ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés.
- L'extension mesurée, sans changement de destination des constructions existantes.

## Article 2AU.3 à 2AU14

Néant.

# IV - DISPOSITIONS APPLICABLES

# À LA ZONE AGRICOLE

ZONE
**A**

**Caractère de la zone**

Sont classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on souhaite protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, ou nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt général.

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

**Art. A.1**

Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à l'exploitation agricole, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.
- Tout changement de destination au profit d'occupations qui ne seraient pas liées et nécessaires à l'activité agricole
- Tout lotissement,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les carrières,
- Les abris de fortune,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

## Article A.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Art. A.2**

Sont autorisées :

- La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre,
- Les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité du siège agricole et sous réserve, que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par des nécessités fonctionnelles, et qu'elles ne constituent pas un mitage de cette zone.
- Le changement de destination et l'extension de construction existante au profit de gîte(s) ou chambre(s) d'hôtes dès lors qu'ils permettent la préservation du patrimoine bâti.

**Article A.3 Conditions de desserte et d'accès**

**Art. A.3**

a) ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Aucun nouvel accès direct sur la RD974 ne sera autorisé.

b) VOIRIE :
- les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

**Article A.4 Conditions de desserte par les réseaux**

**Art. A.4**

a) EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction destinée à l'hébergement, le travail, le repos ou l'agrément de personnes.

b) EAUX USEES : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations individuelles d'assainissement respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

c) EAUX PLUVIALES : L'infiltration sur place sera privilégiée. Pour cela, le constructeur réalisera les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau collecteur, s'il existe est limité à sa capacité.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

d) - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE : Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

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

Néant **Art. A.5**

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

Les constructions sont implantées : **Art. A.6**
- à une distance des berges de cours d'eau, au moins égale à 10m.

- à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 9m. Cette distance est portée à 15m, pour les constructions à usage agricole.

Sauf :

- le long de la RD974 où les nouvelles constructions sont implantées à une distance de l'axe de l'infrastructure au moins égale à 100m
- le long des RD900 et RD972 : où les nouvelles constructions sont implantées à une distance de l'axe de l'infrastructure au moins égale à 75m ;

Les dispositions de cet article ne s'appliquent :

- ni aux équipements d'infrastructure, ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,
- ni à l'extension mesurée d'une construction qui ne respecterait pas les dispositions précédentes, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.

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

**Art. A.7**

Constructions à usage agricole :

Elles peuvent être implantées en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser.

Sinon, elles doivent être implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de la limite parcellaire ; cette distance ne peut être inférieure à 5m.

L'extension mesurée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Autres constructions :

Si la construction ou son extension ne sont pas implantées en limite séparative de propriétés, alors elles sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

**Art. A.8**

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.

**Article A.9 Emprise au sol des constructions**

Néant. **Art. A.9**

## Article A.10 Hauteur maximale des constructions

**Art. A.10**

Les constructions à usage d'habitation comprendront au maximum deux niveaux droits et un niveau sous combles.

*Sous-sols : Les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols et aux conditions d'écoulement des eaux pluviales .*
*Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excèdera pas le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux)sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m*

## Article A.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

**Art. A.11**

1° DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

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

Est interdit tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au bocage normand.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région. En particulier, les constructions type « chalet »de couleur bois clair (couleur pin ou chêne clair par exemple) sont interdites.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint.
La construction en matériaux de fortune est interdite.

Afin de préserver l'harmonie générale du paysage communal, il est prescrit :

Couvertures : elles seront de couleur ardoise ou grise. L'emploi de zinc est autorisé.
Les constructions à usage d'activités et les annexes pourront être recouvertes de plaques dès lors qu'elles présentent une couleur foncée proche de celle de l'ardoise.

Gamme colorée pour façades, ou tout autre mur enduit :
La couleur des enduits sera choisie dans les nuances de gris, beige, blanc cassé ou ocre. Des nuances plus foncées, ou plus claires (ou d'autres teintes) pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Clôtures : elles seront traitées avec soin et en harmonie avec les constructions.
Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies bocagères ; elles pourront être doublées de grillages ou de lisses normandes.
Les murs existants en pierres apparentes pourront être conservés et restaurés.

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit.

2° DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE AGRICOLE :

Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin afin d'éviter la constitution de façades-avant surchargées et de façades-arrière pauvres.
Les bardages seront choisis dans des nuances foncées et non vives. Sinon tout autre matériau respectera la gamme de couleur précédemment définie ; Lorsque sur une parcelle, ils voisinent une habitation, ils présenteront des caractéristiques architecturales harmonieuses (matériaux et couleurs, etc.…) avec celle-ci.

## Article A.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

**Art. A.12**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par logement.
L'aménagement de l'entrée des parcelles sera réalisé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule devant l'entrée de la parcelle, et ceci en dehors de la chaussée.

## Article A.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

**Art. A.13**

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères sur talus, existantes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle, ou reconstituées en recul si nécessaire.

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales.
Les haies de conifères sont interdites.
Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires ; elles faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions.

## Article A.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

**art. A.14**

Néant.

# V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE
**N**

Sont classés en Zone Naturelle et Forestière les secteurs, équipés ou non :

1° - Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent ou l'existence d'un risque d'inondation (ces secteurs sont signalés sur les plans par une trame spécifique) justifie qu'ils soient protégés du développement de l'urbanisation ; Ils sont regroupés dans **un secteur NP**

2° - Où l'activité agricole non-dominante autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone «A », mais où la topographie et le cadre paysager, la desserte par les réseaux et voirie et/ou les choix de développement communaux, dans une perspective de développement durable, justifient la limitation du développement de l'urbanisation.

Y est délimité **un secteur Nc** plus spécifiquement réservé à la création d'un crematorium, d'un cimetière et des équipements connexes.

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

**Art. N.1**

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les lotissements de toute nature,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles prévues par l'article N2
- En NP : tout hébergement léger de loisirs.
  Sur le reste de la zone : Les hébergements légers de loisirs, à l'exception des aires naturelles de camping.
- Les nouvelles constructions à usage industriel,
- Les nouvelles installations agricoles classées pour la protection de l'environnement,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,
- les installations et travaux divers, à l'exception de ceux prévus par l'article N2,
- Les abris de fortune,
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Dans les zones inondables : s'appliquent de plus l'ensemble des interdictions prévues par le règlement du PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION de la VIRE, dont le plan de zonage et le règlement sont joints dans le dossier de servitudes du présent P.L.U.

## Article N.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Art. N.2**

**En NP,** seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :

- Les équipements d'infrastructure d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs,
- les aménagements, installations et objets mobiliers nécessaires à la mise en valeur du milieu naturel ou à son ouverture au public.

Dans les zones inondables du PPRI : seules les occupations et utilisations précédentes autorisées par le PPRI sont autorisées.

**En Nc :** sont seulement autorisées les constructions et installations nécessaires ou liées à la création du crematorium, du cimetière et des équipements connexes (aire de stationnement, maison de recueillement…). Elles feront l'objet d'aménagements paysagers d'accompagnement indispensables à leur bonne insertion dans le paysage.

**Sur le reste de la zone:**

Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises, elles le sont sous réserve :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et à la préservation des sols agricoles et forestiers,
- que la capacité des réseaux et voies existants le permette,
- que l'état d'un bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement d'affectation ou son extension,

- Les constructions et installations agricoles, à l'exception des nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,
- La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre,
- Les équipements publics ou d'intérêt général , dont les cimetières
- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à une exploitation agricole, sous réserve que leur situation dans la zone naturelle, soit justifiée par des nécessités fonctionnelles, et qu'elles ne constituent pas un mitage de la zone.
- L'aménagement, le changement d'affectation, l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que la construction de leurs annexes,
- Les installations à vocation de sports ou de loisirs et les constructions nécessaires à l'accueil du public qui leur sont liés.
- Les aires de stationnement.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que des aménagements paysagers en assurent l'insertion dans le paysage.

## Article N.3 Conditions de desserte et d'accès

**Art. N.3**

a) ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Aucun nouvel accès direct sur les RD900, RD972 et RD974 ne sera autorisé.

b) VOIRIE :
Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Celles-ci auront des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

**Article N.4 Conditions de desserte par les réseaux**

**Art. N.4**

a) EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction destinée à l'hébergement, le travail, le repos ou l'agrément de personnes.

b) EAUX USEES : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations individuelles d'assainissement respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

c) EAUX PLUVIALES : L'infiltration sur place sera privilégiée. Pour cela, le constructeur réalisera les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau collecteur, s'il existe est limité à sa capacité.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, …) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

d) - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :
Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

**Article N.5 Superficie minimale des terrains**

Néant **Art. N.5**

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

**Art. N.6**

Les constructions sont implantées à une distance des berges de cours d'eau au moins égale à 10m.
Les constructions respecteront les indications portées au règlement graphique. En l'absence d'indications, les dispositions suivantes s'appliquent.
Les constructions sont implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 9m. Cette distance est portée à 15m, pour les constructions agricoles, sauf :

- le long de la RD974 : où les nouvelles constructions sont implantées à une distance de l'axe de l'infrastructure au moins égale à 100m
- le long des RD900 et RD972 : où les nouvelles constructions sont implantées à une distance de l'axe de l'infrastructure au moins égale à 75m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent :

- ni aux équipements d'infrastructure, ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,

- ni à l'extension mesurée d'une construction qui ne respecterait pas les dispositions précédentes, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.
- Ni à la construction d'une annexe au sein d'un ensemble bâti qui serait plus proche de l'axe de ces voies, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.

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

**Art. N.7**

Si la construction ou son extension ne sont pas implantées en limite séparative de propriétés, alors elles sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de la limite parcellaire ; cette distance ne peut être inférieure à 3m.

L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas ces dispositions est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. Elles s'appliquent sous réserve des dispositions spécifiques du règlement sanitaire départemental ou de toute autre réglementation prise pour prendre en compte les enjeux environnementaux et sanitaires.

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

**Art. N.8**

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.

**Article N.9 Emprise au sol des constructions**

**Art. N.9**

L'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes ne pourront pas avoir pour effet de porter à plus de 20 % l'emprise au sol des constructions sur l'unité foncière.
Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure ou nécessaires aux services d'intérêt général.

**Article N.10 Hauteur maximale des constructions**

**Art. N.10**

Les constructions comprendront au maximum deux niveaux droits et un niveau sous combles.

*<u>Sous-sols</u> : Les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols et aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.*

*Ils seront desservis par des rampes de pente inférieure à 15%.*
*Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excèdera pas le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m*

Les dispositions de cet article ne sont applicables :
- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux constructions de grande dimension à usage agricole (hangar, stabulation,…) ou assimilé (manèges à chevaux, etc.)
- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**Article N.11 Aspect extérieur**

**Art. N.11**

1° DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

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

Est interdit tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au bocage normand.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région. En particulier, les constructions type « chalet »de couleur bois clair (couleur pin ou chêne clair par exemple) sont interdites.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint.
La construction en matériaux de fortune est interdite.

Afin de préserver l'harmonie générale du paysage communal, il est prescrit :

Couvertures : elles seront de couleur ardoise ou grise. L'emploi de zinc est autorisé.
Les constructions à usage d'activités et les annexes pourront être recouvertes de plaques dès lors qu'elles présentent une couleur foncée proche de celle de l'ardoise.

Gamme colorée pour façades, ou tout autre mur enduit :
La couleur des enduits sera choisie dans les nuances de gris, beige, blanc cassé ou ocre. Des nuances plus foncées, ou plus claires (ou d'autres teintes) pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Clôtures : elles seront traitées avec soin et en harmonie avec les constructions.
Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies bocagères ; elles pourront être doublées de grillages ou de lisses normandes.
Les murs existants en pierres apparentes pourront être conservés et restaurés.
L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit.
Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

Sur rue : Elles seront réalisées à partir des éléments suivants (seuls ou composés) :

- un muret dont la hauteur n'excèdera pas 0,80m,
- une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage sur potelets.
- des lisses normandes ou tout autre dispositif à claire-voie.

2° DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS :

Un soin particulier sera apporté pour assurer leur insertion dans l'environnement.
Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin afin d'éviter la constitution de façades-avant surchargées et de façades-arrière pauvres.
Les bardages seront choisis dans des nuances foncées et non vives. Sinon tout autre matériau respectera la gamme de couleur précédemment définie ; Lorsque sur une parcelle, ils voisinent une habitation, ils présenteront des caractéristiques architecturales harmonieuses (matériaux et couleurs, etc.…) avec celle-ci.

## Article N.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

**Art. N.12**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par logement.
L'aménagement de l'entrée des parcelles sera réalisé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule devant l'entrée de la parcelle, et ceci en dehors de la chaussée.

## Article N.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

**Art. N.13**

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères sur talus, existantes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle, ou reconstituées en recul si nécessaire.
Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères sont interdites.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions.

*Rappel : les haies sont plantées à une distance minimale de 0,50m de la limite séparative, les arbres à une distance minimale de 2m. La bonne distance entre un arbre et une construction sera déterminée en tenant compte de sa taille moyenne à l'âge adulte (elle sera au minimum de la moitié de cette hauteur).*

## Article N.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

**art. N.14**

Néant.

# VI- ANNEXES DOCUMENTAIRES

## Rappel du texte des articles d'ordre public

**en application lors de la modification N°4 du PLU :**

**R.111-2 : SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE**

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

**R.111-4 : ARCHEOLOGIE**

*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.*

**R.111-15 : RESPECT DE L'ACTION D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles, approuvés avant le 1er octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122.22*

**R.111-21 : RESPECT DU PATRIMOINE URBAIN, NATUREL ET HISTORIQUE**

*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*

## STATIONNEMENT

**L.123-1-12 : REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT**

*Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.*

*Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

*En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.*

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.*

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Ainsi, il est en particulier requis :

Constructions à usage d'habitations collectives :
- 1 place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher,

Constructions à usage d'habitations individuelles :
- 2 places stationnement par logement,

Constructions à usage de bureaux, petits commerces ou services :
- une aire de stationnement dont la surface sera au moins égale à 60% de la surface de plancher ;

Grandes surfaces commerciales :
- 1 place de stationnement par tranche de 35 m2 de surface de plancher,

Entrepôt
- 1 place de stationnement par tranche de 200m2 de surface de plancher,

Etablissement industriel ou artisanal :
- 1 place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher.

Constructions à usage hôtelier :
- 1 place stationnement par chambre.

# GLOSSAIRE :

Les définitions qui suivent visent à éclairer la lecture du règlement.

Pour les termes qui disposent d'une définition dans un code (code de l'urbanisme, du tourisme, de l'environnement, etc.), la définition en application lors de l'élaboration du PLU est rappelée ci-après pour information. Pour les autres termes, la définition donnée ci-après précise l'acception retenue pour l'application du règlement.

**Abattage : (voir coupe)**
Action à caractère exceptionnel et limité qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

**Affouillements et exhaussements de sols :** sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sols dont la superficie est supérieure à 100m2, et dont la hauteur ou la profondeur excède 2m.

**Alignement :**limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées.

**Annexes (à ne pas confondre avec extension) :**
Construction de petite taille à vocation de garage ou de stockage, tel que caves, abris de jardin.
Les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions.

**Baie :** ouverture dans une paroi par laquelle une personne peut voir à l'extérieur en position debout sur le plancher du local.

**Baie principale** : baie d'une pièce principale, c'est-à-dire dans laquelle séjournent ou dorment habituellement les personnes dans le cas des locaux d'habitation, ou dans laquelle travaillent les personnes dans le cas des bureaux.

**Caravane :** véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction. (R443-2 du code de l'urbanisme)

**Clôture :** tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace.

**Combles :** partie de construction surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit.

**C.o.s. :** art R123.10
Le coefficient d'occupation des sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptible d'être construit par mètre carré de sol.

**Coupe :** action à caractère régulier qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

**Défrichement :** toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

**Démolition :** toute destruction totale ou partielle d'un bâtiment qui porte atteinte au gros-oeuvre.

**Egout du toit :** ligne basse du pan de toiture

**Emprises publiques :** tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains, ainsi que les voies de chemin de fer, les cours d'eau et canaux, les rivages, les jardins publics...

**Espaces non privatifs :** sont ainsi dénommés dans les opérations de lotissements ou de constructions groupées : la voirie automobile ou piétonne, les aires de stationnement publiques, les espaces communs non destinés à être utilisé par un seul foyer.

**Extension :** ajout à une construction existante

**Extension mesurée :** inférieure à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de l'élaboration du PLU

**Faîtage :** ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

**Garage :** voir annexe

**Hauteur :**
Expression en nombre de niveaux :
On désigne par "niveau" toute différence de hauteur supérieure à 1,80m entre deux planchers superposés.

**Limites séparatives de propriétés :** limites séparatives latérales et limites de fond de parcelle.

**Lot :** parcelle issue d'un terrain loti.

**Lotissement :** c'est l'action ou le résultat de la division foncière sur un îlot de propriété unique en vue de construire.

**Nouvelle ou nouveau ...** Qui est postérieur à la date d'approbation du présent document

**Retrait :** distance entre l'alignement de la voie et la façade de la construction

**Surface de plancher :** En application de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, " La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

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

**Sol naturel ou terrain naturel :** celui qui existe avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires à la réalisation de la construction.

**Terrain ou unité foncière :** bien foncier, regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

**Voie :** ce qui dessert une ou plusieurs propriétés et qui est aménagée pour recevoir la circulation des personnes et des voitures.