



Plan Local d'Urbanisme

4 Règlement



210 Rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 63 52
Fax 02 33 75 62 47
Email contact@planis.fr

DOSSIER D'APPROBATION

REVISION DU POS ET
ELABORATION DU PLU

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
en date du 24 juin 2013

SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions générales	2
Titre 2 : Dispositions applicables aux différentes zones	7
ZONE Ua	8
ZONE Ub	13
ZONE Ux	19
ZONE Us	24
ZONE 1AUa	28
ZONE 1AUx	33
ZONE 1AUt	39
ZONE 1AUp	44
ZONE 2AU	48
ZONE 2AUt	50
ZONE A	52
ZONE N	56

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Lô.

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

Se superposent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe,
- les périmètres sensibles délimités en application des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (mise en œuvre par le département d'une politique de protection et de gestion des espaces naturels sensibles),
- les zones d'aménagement différé, délimitées en application des articles L.212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières notamment Code Civil, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, Code Général des Collectivités Territoriales, Code de la Construction et de l'Habitation, etc.
- les dispositions de la loi « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application, de la « Loi Paysage », de la « Loi Barnier », etc.
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation ont été décidées, conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

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

3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme et les éléments du paysage à protéger (art. L.123-1-57 du Code de l'Urbanisme).

Il comprend 4 types de zones :

Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le P.L.U distingue cinq types de zones urbaines :

- La zone Ua qui correspond au centre ville traditionnel de Saint-Lô. Elle est caractérisée par une forte densité urbaine. Les règles qui y sont applicables ont pour objet d'assurer la préservation des formes urbaines et la mixité des fonctions qui caractérise le centre ville.

- La zone Ub qui est une zone multifonctionnelle qui se caractérise par une moyenne densité de construction et une mixité entre l'habitat et les activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels, artisanat, ...).
- La zone Ubpi qui correspond au secteur inclus dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vire
- La zone Ux qui correspond aux zones à vocation d'activités déjà urbanisées
- La zone Us qui est destinée à recevoir principalement des aménagements d'équipements sportifs, récréatifs, culturels et de loisirs.

Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune peu ou pas bâtis et destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distingue les zones 1AU (à urbaniser à court terme), des zones 2AU (à urbaniser à long terme). Le P.L.U comporte trois types de zones :

- La zone 1AUa qui est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme et à vocation d'habitat.
- La zone 1AUx qui est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme et à vocation d'activités.
- La zone 1AUt qui est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme et à vocation dominante d'activités de type Technopole.
- La zone 1AUp qui est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme et à vocation d'accueil d'un centre pénitentiaire.
- La zone 2AU qui est destinée à être ouverte à l'urbanisation future à long terme
- La zone 2AUt qui est destinée à être ouverte à l'urbanisation future à long terme secteur du technopôle

Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Cette zone comprend également les zones bâties hors du bourg.

Le P.L.U distingue cinq types de zones naturelles :

- La zone N qui sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels
- La zone Ne qui correspond au secteur voué à l'activité équestre et ses activités corollaires (bâtiments administratifs, hébergement, boxes à chevaux, manèges, etc...)
- La zone Npi qui correspond à la zone naturelle incluse dans le périmètre de PPRI de la Vire
- La zone Np qui correspond au secteur inclus dans le périmètre de captage du Semilly
- La zone Nh qui correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, a été défini afin d'accueillir quelques constructions nouvelles en densification des hameaux existants.
- La zone Nd : qui correspond au secteur voué au fonctionnement et au développement de la déchetterie

4 – OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, escaliers de service, rampes d'accès, etc.), nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif,
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, etc. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

5 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un P.L.U. 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.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

6 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art.322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

- La loi n° 2001.44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application (décret n°2002.89 du 16 janvier 2002) ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme. Devront être examinés, quelle que soit leur localisation, **les projets de lotissement, les Z.A.C., les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur des immeubles protégés au titre des monuments historiques**. Ces différents dossiers devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service Régional de l'Archéologie). Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques.
- L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme : « 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. »

7 – SECTEURS SOUMIS A RISQUE D'INONDATION (PPRI)

La commune est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Vallée de la Vire, approuvé par le préfet de la Manche le 29 juillet 2004. Ce document constitue une servitude d'utilité publique et les dispositions réglementaires qu'il définit s'imposent à la commune.

L'extrait cartographique concernant la commune ainsi que le règlement du PPRI sont annexés au P.L.U. (cf. pièce n° « Annexes »).

Ainsi les règles d'occupation ou d'utilisation du sol dans les secteurs soumis à risque d'inondation au titre du PPRI (repérés sur le plan de zonage) sont exposées dans ce document.

8 – ELEMENTS PROTEGES PAR LA LOI PAYSAGE

Les éléments du paysage repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5[°] du Code de l'Urbanisme.

Cela implique que :

- tout élément protégé qui serait détruit doit être remplacé ou reconstruit,
- toutes transformations concernant les éléments cités ci-dessus doivent faire préalablement l'objet d'une demande d'autorisation écrite auprès de la collectivité.

9 – ACTIVITE AGRICOLE

Art. L.311-1 du Code Rural – définition de l'activité agricole : « *Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.*

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20 du Code Rural. »

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE Ua

La zone Ua correspond au centre ville traditionnel de Saint-Lô. Elle est caractérisée par une forte densité urbaine. Les règles qui y sont applicables ont pour objet d'assurer la préservation des formes urbaines et la mixité des fonctions qui caractérise le centre ville.

Certains secteurs sont soumis aux risques de mouvement de terrains par chutes de blocs dont les périmètres sont répertoriés dans le rapport de présentation du présent PLU.

Les rues Saint-Georges et Falourdel sont soumise à l'obligation de permis de démolir dont les périmètres sont répertoriés dans le plan annexe (6.3.1) du présent PLU.

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

Les établissements et installations classées pour la protection de l'environnement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les décharges, dépôts de véhicules et de ferrailles.

Les constructions à usage agricole, forestier ou industriel

Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les campings, les garages collectifs de caravanes.

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

Les pylônes de plus de 12 mètres de hauteur

En bordure des voies retenues comme périmètre de protection des fonds de commerces et baux commerciaux, la transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur rue en une destination* autre que le commerce ou l'artisanat est interdite.

** les destinations sont encadrées par le code de l'urbanisme (article R123-9 du code de l'urbanisme) et le changement de destination nécessite une autorisation individuelle (autorisation préalable ou permis de construire): ... « selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, au service public, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt »*

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient liées et compatibles avec l'activité urbaine,

Les bâtiments ou installations à usage d'activités sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores et olfactives,

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Les groupes de garages individuels présenteront un seul accès sur la voie publique de 3 mètres qui sera placé à 12 mètres au moins de l'intersection des voies.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être aménagées de manière à assurer la sécurité des usagers, ainsi que celle des habitants et des visiteurs. Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

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

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif prévues au schéma directeur d'assainissement pour toute construction ou installation nouvelle. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Réseaux divers :

Les réseaux électriques, téléphoniques et les cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées

ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

Les constructions principales seront implantées à l'alignement de fait des constructions existantes, sauf impossibilité technique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que les reconstructions après sinistre.

Des implantations différentes seront admises pour les adaptations, extensions et réfections des constructions existantes non implantées selon les règles définies précédemment, dans le prolongement de celle-ci (à

condition de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne et à la sécurité routière, notamment en matière de visibilité).

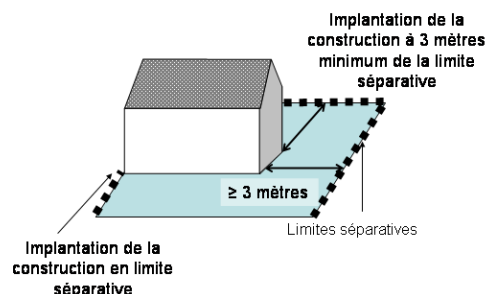
ARTICLE Ua 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes lorsque la hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage.



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

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque le bâti est édifié en ordre continu, la hauteur au faîtage de la construction devra être comprise entre les hauteurs des constructions voisines.

Rappel : le point de référence est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

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

Les autorisations individuelles de construire seront refusées ou ne seront accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, y compris les annexes et abris de jardin, 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.

Dans le cadre de bâti traditionnel, les systèmes permettant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés, sous condition qu'ils soient intégrés à l'architecture de la construction et au paysage afin de limiter leur impact visuel depuis les voies publiques.

Afin de favoriser une meilleure intégration des panneaux photovoltaïques et thermiques en toiture, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- les profilés des panneaux ainsi que la sous-face des cellules seront de teinte foncée.

- l'ensemble des panneaux sera d'un seul tenant, de forme carrée ou rectangulaire, par pan de toiture.
- Les panneaux devront être intégrés dans la toiture et en aucun cas superposés à la toiture.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

12.1 Constructions neuves à usage d'habitation

pour le logement individuel : - trois places de stationnement par logement (le garage étant compris comme une place de stationnement).

- une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements dans les opérations d'aménagement.

pour le logement collectif : - deux places pour 60m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement

- une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements dans les opérations d'aménagement.

12.2 Constructions à usage de bureaux et services :

- Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

12.3 Constructions à usage commercial :

- moins de 150 m² de surface de vente : une place minimum

- au-delà de 150 m²: 4 places par tranche de 100 m² au-delà des 150 m² de surface de vente.

12.4 Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts liés à une activité commerciale ou artisanale:

- Une place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher, ou à défaut, par tranche de 150m² d'emprise au sol.

12.5 Etablissements divers :

- Hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre
- Etablissements hospitaliers et cliniques : une place par lit
- Etablissements d'enseignements
 - ✓ établissements du 1^o degré : 1 place de stationnement par classe.
 - ✓ établissements du 2^o degré : 2 places de stationnement par classe
 - ✓ enseignement supérieur : 2 places par tranche de 10 élèves.
- Hébergements particuliers :
 - ✓ logements étudiants : 2 places de stationnement pour 3 logements
 - ✓ hébergements spécifiques pour personnes âgées (type EHPAD) : 1 place de stationnement pour deux hébergements
 - ✓ Résidences seniors: 1 place de stationnement pour deux logements
 - ✓ hébergement pour les personnes en déficit d'autonomie physique et psychique : 1 place de stationnement pour deux places d'hébergement.

12.6 Constructions ou établissements non prévus ci-dessus

La règle à appliquer est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.7 Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à l'obligation de réaliser des places de stationnement, il peut en être tenu quitte soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 300m des constructions projetées.

En l'absence d'un tel parc, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

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

Les aires de stationnement devront s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'accompagnement, en considérant un arbre à haute tige pour quatre emplacements.

Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les délaissés de voirie doivent être traités en espaces verts.

Les arbres de qualité remarquables seront conservés dans la mesure du possible. A défaut, ils seront remplacés par des essences locales de développement équivalent.

ARTICLE Ua 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ZONE Ub

La zone « Ub » correspond la Zone urbaine en continuité du centre-ville. C'est une zone multifonctionnelle qui se caractérise par une moyenne densité de construction et une mixité entre l'habitat et les activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels, artisanat, ...).

On y observe un bâti peu homogène dans lequel cohabite une diversité de typologies.

La zone comprend un sous-secteur UBpi correspondant au secteur inclus dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vire (approuvé le 29 juillet 2004 - cf. pièce n° « Annexes - pièces écrites »).

Certains secteurs sont soumis aux risques de mouvement de terrains par chutes de blocs dont les périmètres sont répertoriés dans le rapport de présentation du présent PLU.

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

Les établissements et installations classées pour la protection de l'environnement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les décharges, dépôts de véhicules et de ferrailles.

Les constructions à usage agricole, forestier ou industriel.

Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les campings, les garages collectifs de caravanes.

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

Les pylônes de plus de 12 mètres de hauteur

En bordure des voies retenues comme périmètre de protection des fonds de commerces et baux commerciaux, la transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite.

De plus, en secteur UBpi, les constructions et installations définies dans le règlement du PPRI annexé au dossier de P.L.U. (cf. pièce n° « Annexes - pièces écrites »)

En zone concernée par une forte prédisposition au risque de mouvement de terrain par chutes de blocs, les constructions, extensions, installations et changements de destination (cf. carte de la DREAL « Atlas de prédisposition aux chutes de blocs de Basse-Normandie »).

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient liées et compatibles avec l'activité urbaine,

Les bâtiments ou installations à usage d'activités sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores et olfactives,

En secteur UBpi, les constructions et installations sous réserve d'être conformes avec les dispositions du règlement du PPRI annexé au dossier de P.L.U. (cf. pièce n° « Annexes - pièces écrites »)

En zone inondable (hors PPRI et hors secteur canalisé de la Dollée), la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux

inondations. La cote du plancher bas du rez-de-chaussée devra se situer à 0,45 mètres au-dessus du niveau de la voirie.

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Les groupes de garages individuels présenteront un seul accès sur la voie publique de 3 mètres qui sera placé à 12 mètres au moins de l'intersection des voies.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être aménagées de manière à assurer la sécurité des usagers, ainsi que celle des habitants et des visiteurs. Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

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

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif prévues au schéma directeur d'assainissement pour toute construction ou installation nouvelle. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Réseaux divers :

Les réseaux électriques, téléphoniques et les cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées

ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions principales seront implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques,
- soit à l'alignement de fait des constructions existantes,
- soit à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement de la voie qui dessert la construction.

Le long de la RD972, les constructions seront implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que les reconstructions après sinistre.

Des implantations différentes seront admises pour les adaptations, extensions et réfections des constructions existantes non implantées selon les règles définies précédemment, dans le prolongement de celle-ci (à condition de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne et à la sécurité routière, notamment en matière de visibilité).

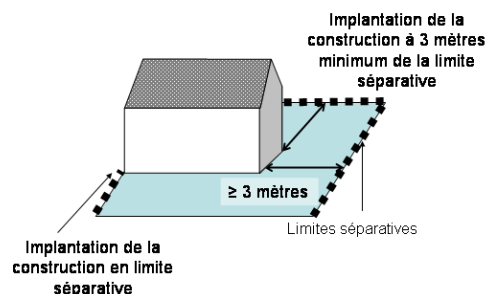
ARTICLE Ub 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes lorsque la hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage.



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

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque le bâti est édifié en ordre continu, la hauteur au faîtage de la construction devra être comprise entre les hauteurs des constructions voisines.

Rappel : le point de référence est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

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

Les autorisations individuelles de construire seront refusées ou ne seront accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, y compris les annexes et les abris de jardin, 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.

Dans le cadre de bâti traditionnel, les systèmes permettant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés, sous condition qu'ils soient intégrés à l'architecture de la construction et au paysage afin de limiter leur impact visuel depuis les voies publiques.

Afin de favoriser une meilleure intégration des panneaux photovoltaïques et thermiques en toiture, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- les profilés des panneaux ainsi que la sous-face des cellules seront de teinte foncée.
- l'ensemble des panneaux sera d'un seul tenant, de forme carrée ou rectangulaire, par pan de toiture.
- Les panneaux devront être intégrés dans la toiture et en aucun cas superposés à la toiture.

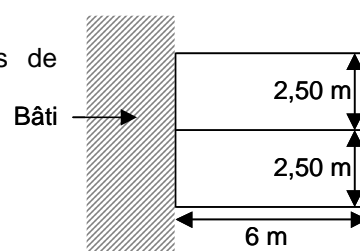
Dans le cas de construction à vocation d'habitat de forme architecturale nouvelle¹, une rupture avec l'environnement architectural sera admise pour des constructions s'inscrivant dans un souci d'économies d'énergie et de développement durable. (Énergie solaire, projets favorisant le recueil des eaux de pluies et etc...).

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Une aire de stationnement sera de 5 mètres sur 6 mètres.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, prévoir deux places de stationnement non closes ouvertes sur le domaine public.



12.1 Constructions neuves à usage d'habitation

pour le logement individuel : - trois places de stationnement par logement (le garage étant compris comme une place de stationnement).

- une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements dans les opérations d'aménagement.

pour le logement collectif : - une place pour 45m² de surface de planchers, avec un minimum d'une place par logement.

- une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements dans les opérations d'aménagement.

¹ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural

12.2 Constructions à usage de bureaux et services :

- Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

12.3 Constructions à usage commercial :

- moins de 150 m² de surface de vente : une place minimum
- au-delà de 150 m²: 4 places par tranche de 100 m² au-delà des 150 m² de surface de vente.

12.4 Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts liés à une activité commerciale ou artisanale:

- Une place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher, ou à défaut, par tranche de 150m² d'emprise au sol.

12.5 Etablissements divers :

- Hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre
- Etablissements hospitaliers et cliniques : une place par lit
- Etablissements d'enseignements
 - ✓ établissements du 1^o degré : 1 place de stationnement par classe.
 - ✓ établissements du 2^o degré : 2 places de stationnement par classe
 - ✓ enseignement supérieur : 2 places par tranche de 10 élèves.
- Hébergements particuliers :
 - ✓ logements étudiants : 2 places de stationnement pour 3 logements
 - ✓ hébergements spécifiques pour personnes âgées (type EHPAD) : 1 place de stationnement pour deux hébergements
 - ✓ Résidences seniors: 1 place de stationnement pour deux logements
 - ✓ hébergement pour les personnes en déficit d'autonomie physique et psychique : 1 place de stationnement pour deux places d'hébergement.

12.6 Constructions ou établissements non prévus ci-dessus

La règle à appliquer est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.7 Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à l'obligation de réaliser des places de stationnement, il peut en être tenu quitte soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 300m des constructions projetées.

En l'absence d'un tel parc, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

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

Les aires de stationnement devront s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'accompagnement, en considérant un arbre à haute tige pour quatre emplacements.

Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les délaissés de voirie doivent être traités en espaces verts.

Les arbres de qualité remarquables seront conservés dans la mesure du possible. A défaut, ils seront remplacés par des essences locales de développement équivalent.

ARTICLE U_b 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE Ux

La zone « Ux » correspond la zone urbaine déjà urbanisée à vocation d'activités.

Certains secteurs sont soumis aux risques de mouvement de terrains par chutes de blocs dont les périmètres sont répertoriés dans le rapport de présentation du présent PLU.

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

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les décharges, dépôts de véhicules et de ferrailles s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée dans la zone.

Les constructions à usage agricole ou forestier.

Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée dans la zone.

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

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

Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone, et qu'elles soient intégrées au bâtiment principal.

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Il peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Les groupes de garages individuels présenteront un seul accès sur la voie publique de 3 mètres qui sera placé à 12 mètres au moins de l'intersection des voies.

Tout accès direct des constructions sur la RD 972 est interdit.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être aménagées de manière à assurer la sécurité des usagers, ainsi que celle des habitants et des visiteurs. Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ux 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICSAlimentation en eau potable :

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

Assainissement eaux usées :Eaux usées

Le raccordement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif prévues au schéma directeur d'assainissement pour toute construction ou installation nouvelle. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Eaux résiduaires industrielles

Les diverses installations doivent être conformes aux réglementations en vigueur : ne doivent être rejetées au réseau public que des eaux résiduaires industrielles pré épurées.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et, dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.

Réseaux divers :

Les réseaux électriques, téléphoniques et les cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées

ARTICLE Ux 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions seront implantées à une distance minimale

- de 35 mètres par rapport à l'axe de la RN 174,
- de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, aux constructions techniques nécessaires (transformateur, local de gardiennage, d'accueil, etc.).

Des implantations différentes seront admises pour les adaptations, extensions et réfections des constructions existantes non implantées selon les règles définies précédemment, dans le prolongement de celle-ci (à condition de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne et à la sécurité routière, notamment en matière de visibilité).

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

Les constructions principales seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être autorisées le long de la voie ferrée :

- pour des impératifs techniques spécifiques à celle-ci
- dans le cas de bâtiments ou dépôts destinés à être raccordés à cette voie par embranchement particulier

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

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

Les constructions non contiguës devront être implantées, sur une même unité foncière, à une distance au moins égale à la hauteur de la plus élevée des constructions sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées le long de la voie ferrée pour des impératifs techniques spécifiques à celle-ci.

ARTICLE Ux 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ux 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder 12 mètres. Une hauteur supérieure est autorisée sur une surface ne dépassant pas 5% de la superficie de la parcelle.

Rappel : le point de référence est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

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

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

Les façades doivent présenter une unité architecturale. Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur intégration dans la zone et dans le paysage.

Les clôtures doivent être constituées de préférence de haies vives, panneaux à mailles soudées, doublées ou non d'une haie vive. Les clôtures pleines peuvent être autorisées sous réserve qu'elles répondent à des nécessités ou à des utilités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle. Toutefois, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements.

Afin de favoriser une meilleure intégration des panneaux photovoltaïques et thermiques en toiture, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- les profilés des panneaux ainsi que la sous-face des cellules seront de teinte foncée.

- l'ensemble des panneaux sera d'un seul tenant, de forme carrée ou rectangulaire, par pan de toiture.
- Les panneaux devront être intégrés dans la toiture et en aucun cas superposés à la toiture.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

12.1 Constructions à usage de bureaux et services :

- Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

12.2 Constructions à usage commercial :

- moins de 150 m² de surface de vente : une place minimum
- au-delà de 150 m²: 4 places par tranche de 100 m² au-delà des 150 m² de surface de vente.

12.3 Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts liés à une activité commerciale ou artisanale:

- Une place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher, ou à défaut, par tranche de 150m² d'emprise au sol.

12.4 Etablissements divers :

- Hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre
- Etablissements hospitaliers et cliniques : une place par lit
- Etablissements d'enseignements
 - ✓ établissements du 1^o degré : 1 place de stationnement par classe.
 - ✓ établissements du 2^o degré : 2 places de stationnement par classe
 - ✓ enseignement supérieur : 2 places par tranche de 10 élèves.

12.5 Constructions ou établissements non prévus ci-dessus

La règle à appliquer est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.6 Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à l'obligation de réaliser des places de stationnement, il peut en être tenu quitte soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 300m des constructions projetées.

En l'absence d'un tel parc, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

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

Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure de voie doivent être plantées et traités en espaces verts.

L'aspect bocager doit être préservé : les essences locales rustiques (frênes, chênes, ormes, tilleul, hêtres, noisetiers,...) seront retenus. Il sera exigé de doubler les clôtures par des haies et par des arbres, notamment en limite de zone.

Les arbres de qualité remarquables seront conservés dans la mesure du possible. A défaut, ils seront remplacés par des essences locales de développement équivalent.

ARTICLE Ux 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ZONE Us

La zone « Us » correspond la zone Urbaine déjà urbanisée destinée à recevoir principalement des aménagements d'équipements sportifs, récréatifs, culturels et de loisirs.

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

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article Us 2 est interdit.

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

Les constructions ou installations sont autorisées sous réserve d'avoir une affectation en lien avec les caractéristiques générales de la zone à savoir les activités et équipements sportifs, récréatifs, culturels et de loisirs et en respectant la protection de la nature des sites et du paysage notamment.

En outre, sont autorisés dans le respect des dispositions du premier alinéa :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des équipements implantés dans la zone, et d'être intégrées au volume principal du bâtiment.
- Les extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles soient liées à l'activité autorisée dans la zone.

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Les groupes de garages individuels présenteront un seul accès sur la voie publique de 3 mètres qui sera placé à 12 mètres au moins de l'intersection des voies.

Tout accès direct des constructions sur la RD 972 est interdit.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être aménagées de manière à assurer la sécurité des usagers, ainsi que celle des habitants et des visiteurs. Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Us 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICSAlimentation en eau potable :

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

Assainissement eaux usées :Eaux usées

Le raccordement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif prévues au schéma directeur d'assainissement pour toute construction ou installation nouvelle. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et, dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.

Réseaux divers :

Les réseaux électriques, téléphoniques et les cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées

ARTICLE Us 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

Les constructions seront implantées :

- à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de la RD 972,
- à une distance minimale de 15 mètres de l'axe des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, aux constructions techniques nécessaires (transformateur, local de gardiennage, d'accueil, etc.).

Des implantations différentes seront admises pour les adaptations, extensions et réfections des constructions existantes non implantées selon les règles définies précédemment, dans le prolongement de celle-ci (à condition de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne et à la sécurité routière, notamment en matière de visibilité).

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

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade et des pignons desdites construction, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

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

Non réglementé

ARTICLE Us 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Us 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.

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

Les autorisations individuelles de construire seront refusées ou ne seront accordées 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.

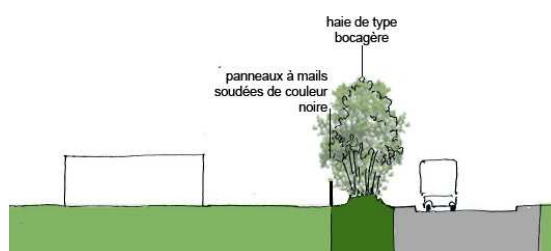
Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Clôture sur rue

Seules seront autorisées les haies bocagères composées d'essences locales. Elles pourront être doublées de panneaux à mailles soudées de couleur noire placés à l'intérieur de la parcelle.

Toutefois, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements.



Afin de favoriser une meilleure intégration des panneaux photovoltaïques et thermiques en toiture, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- les profilés des panneaux ainsi que la sous-face des cellules seront de teinte foncée.
- l'ensemble des panneaux sera d'un seul tenant, de forme carrée ou rectangulaire, par pan de toiture.
- Les panneaux devront être intégrés dans la toiture et en aucun cas superposés à la toiture.

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

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à l'obligation de réaliser des places de stationnement, il peut en être tenu quitte soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 300m des constructions projetées.

En l'absence d'un tel parc, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

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

Les espaces libres de toutes constructions et en particulier les marges de recul en bordure de voie doivent être plantées et traités en espaces verts.

L'aspect bocager doit être préservé : les essences locales rustiques (frênes, chênes, ormes, tilleul, hêtres, noisetiers,...) seront retenues. Il sera exigé de doubler les clôtures par des haies et par des arbres notamment en limite de zone..

Les arbres de qualité remarquables seront conservés dans la mesure du possible. A défaut, ils seront remplacés par des essences locales de développement équivalent.

ARTICLE Us 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ZONE 1AUa

Les zones à urbaniser dites zones « 1AUa » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation.

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

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

Les établissements et installations classées pour la protection de l'environnement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les décharges, dépôts de véhicules et de ferrailles.

Les constructions à usage agricole, forestier ou industriel.

Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les campings, les garages collectifs de caravanes.

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

Les pylônes de plus de 12 mètres de hauteur

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

Les constructions sous réserve qu'elles respectent les principes définis dans les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent,

Les activités urbaines (commerces, services, artisanat,...) de moins de 300m² sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores et olfactives,

Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient liées et compatibles avec l'activité urbaine.

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Les groupes de garages individuels présenteront un seul accès sur la voie publique de 3 mètres qui sera placé à 12 mètres au moins de l'intersection des voies.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être aménagées de manière à assurer

la sécurité des usagers, ainsi que celle des habitants et des visiteurs. Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Les accès directs des constructions seront interdits sur le boulevard de Strasbourg, la rue du Vieux Candol, la rue du Buot, la route de Tessy (RD28) et la route de Rocreuil.

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

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétons doivent toujours être assurés et en liaison avec les cheminements piétonniers existants.

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

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif prévues au schéma directeur d'assainissement pour toute construction ou installation nouvelle. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et, dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.

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

Réseaux divers :

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées

Les déchets :

Dans le cadre des opérations d'ensemble supérieures à 20 logements, un point de stockage des déchets enterrés ou semi enterrés doit être prévu.

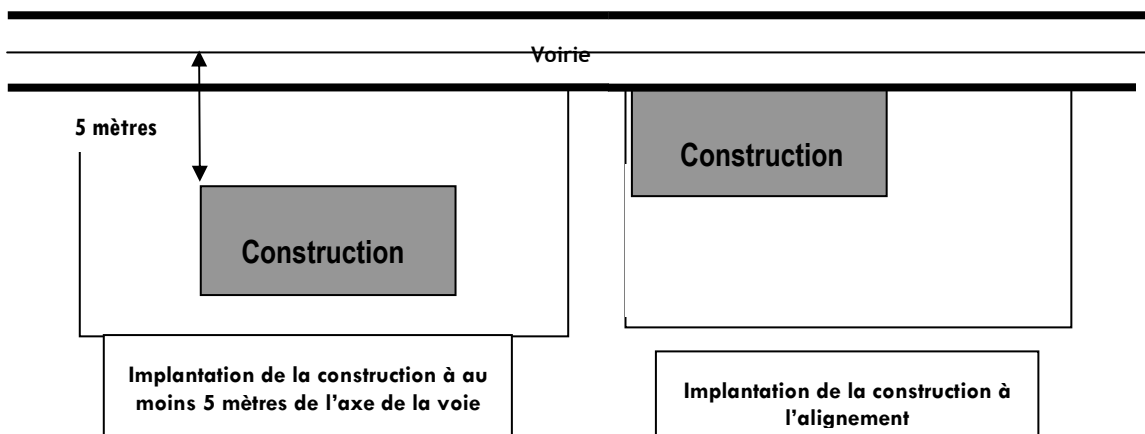
ARTICLE 1AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions principales seront implantées :

- - soit à l'alignement des voies publiques,
- - soit à une distance minimale de cinq mètres par rapport à l'axe des voies.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que les reconstructions après sinistre.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes lorsque la hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

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

Les autorisations individuelles de construire seront refusées ou ne seront accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, y compris les annexes et abris de jardin, 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.

Les systèmes permettant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés, sous condition qu'ils soient intégrés à l'architecture de la construction et dans le paysage afin de limiter leur impact visuel depuis les voies publiques.

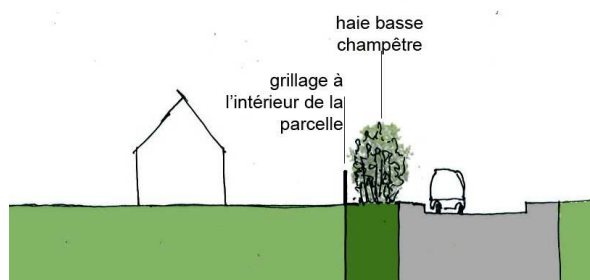
Afin de favoriser une meilleure intégration des panneaux photovoltaïques et thermiques en toiture, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- les profilés des panneaux ainsi que la sous-face des cellules seront de teinte foncée.
- l'ensemble des panneaux sera d'un seul tenant, de forme carrée ou rectangulaire, par pan de toiture.
- Les panneaux devront être intégrés dans la toiture et en aucun cas superposés à la toiture.

Clôture sur rue

Seuls seront autorisés

- les haies souples composées d'essences champêtres* et tant que possible s'inspirant de haies bocagères. Elles pourront être doublées de grillages placés à l'intérieur de la parcelle. Ces haies pourront se situer sur talus inférieur à 1 mètre créé dans un souci de gestion des déblais ;
- murets de 1 mètre maximum non surmontés de clôture en pierre naturelle ou recouvert de pierre de parement.



Toutefois, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements.

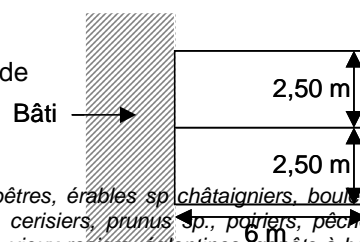
Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles², d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'énergie et de développement durable.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Une aire de stationnement sera de 5 mètres sur 6 mètres.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, prévoir deux places de stationnement non closes ouvertes sur le domaine public.



*Haie champêtre: chênes pédonculés, frênes communs ; érables sycomore, érables champêtres, érables sp. châtaigniers, bouleaux verruqueux, bouleaux pubescents, noisetiers communs, noisetiers de Bysance, pommiers, cerisiers, prunus sp., poiriers, pêchers, sorbiers des oiseleurs, chèvrefeuilles, lilas, seringats, céanothes, hortensias, cornouillers sp., vieux rosiers, églantines, genêts à balai, troènes, fusains d'Europe, saules, viornes...

² Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural

12.1 Constructions neuves à usage d'habitation

pour le logement individuel : - trois places de stationnement par logement (le garage étant compris comme une place de stationnement).

- une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements dans les opérations d'aménagement.

pour le logement collectif : - deux places pour 60m² de surface de planchers, avec un minimum d'une place par logement

- une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements dans les opérations d'aménagement.

12.2 Etablissements divers :

▪ Hébergements particuliers :

- ✓ logements étudiants : deux places de stationnement pour 3 logements
- ✓ hébergements spécifiques pour personnes âgées (type EHPAD) : 1 place de stationnement pour deux hébergements
- ✓ Résidences seniors: une place de stationnement pour deux logements
- ✓ hébergement pour les personnes en déficit d'autonomie physique et psychique : 1 place de stationnement pour deux places d'hébergement.

12.3 Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à l'obligation de réaliser des places de stationnement, il peut en être tenu quitte soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 300m des constructions projetées.

En l'absence d'un tel parc, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés de voirie doivent être traités en espaces verts.

Les aires de stationnement devront s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'essences locales.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les espaces communs (aire de jeux, plantations, chemin piéton,...) hors voirie et stationnement doivent être au minimum de 10% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

Les arbres de qualité remarquables seront conservés dans la mesure du possible. A défaut, ils seront remplacés par des essences locales de développement équivalent.

La limite séparative avec la rue de Strasbourg devra être plantée.

Les haies protégées au titre de la Loi Paysage et repérés au plan de zonage (art. L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme) sont à conserver, sauf accès à créer.

ARTICLE 1AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ZONE 1AUx

Les zones à urbaniser dites zones « 1AUx » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation. Elles désignent les secteurs à vocation d'activités incompatibles avec l'habitat.

Un secteur 1AUxc correspondant à un secteur voué à l'accueil d'équipements publics de type tertiaire.

ARTICLE 1AUx 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**Dans l'ensemble de la zone**

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les décharges, dépôts de véhicules et de ferrailles s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée dans la zone.

Les constructions à usage agricole ou forestier.

Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée dans la zone.

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

En secteur 1AUxc, toutes les constructions et installations sauf celles liées à la vocation de la zone.

ARTICLE 1AUx 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Dans l'ensemble de la zone**

Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone, et d'être intégrées au volume du bâtiment principal.

ARTICLE 1AUx 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**Dans l'ensemble de la zone**

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Il peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Tout accès direct sur la RN174 et le Chemin du Pissot est interdit.

Tout accès direct des constructions sur la RN 174 et la bretelle d'accès, la RD 972 et la rue de Candol est interdit.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être aménagées de manière à assurer

la sécurité des usagers, ainsi que celle des habitants et des visiteurs. Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies de desserte privilégieront une intégration harmonieuse à la pente naturelle du terrain.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre le retournement des véhicules, y compris les poids lourds.

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

Dans l'ensemble de la zone

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif prévues au schéma directeur d'assainissement pour toute construction ou installation nouvelle.

Eaux résiduaires industrielles

Les diverses installations doivent être conformes aux réglementations en vigueur : ne doivent être rejetées au réseau public que des eaux résiduaires industrielles pré-épurées.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et, dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.

Réseaux divers :

Les réseaux électriques, téléphoniques et les cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées

ARTICLE 1AUx 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

En secteur 1AUxc, les constructions seront implantées à une distance minimale de

- 45 mètres par rapport à l'axe de la RN174 ;
- 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Pour le reste de la zone, les constructions seront implantées à une distance minimale de

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RN174 ;
- 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie desservant la construction
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies

Dans l'ensemble de la zone

La marge de recul des bâtiments par rapport à la RN174 ne pourra accueillir ni du stationnement, ni des aires de stockage, ni des voies de circulation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, aux constructions techniques nécessaires (transformateur, local de gardiennage, d'accueil, etc.).

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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

Dans l'ensemble de la zone, les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

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

Dans l'ensemble de la zone, les constructions non contiguës devront être implantées, sur une même unité foncière, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus élevée des constructions sans jamais être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 1AUx 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUx 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder 9 mètres. Une hauteur supérieure est autorisée sur une surface ne dépassant pas 5% de la superficie de la parcelle.

Rappel : le point de référence est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

En secteur 1AUxc

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

Rappel : le point de référence est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

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

Les autorisations individuelles de construire seront refusées ou ne seront accordées 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.

Afin de favoriser une meilleure intégration des panneaux photovoltaïques et thermiques en toiture, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- les profilés des panneaux ainsi que la sous-face des cellules seront de teinte foncée.
- l'ensemble des panneaux sera d'un seul tenant, de forme carrée ou rectangulaire, par pan de toiture.
- Les panneaux devront être intégrés dans la toiture et en aucun cas superposés à la toiture.

En secteur 1AUxc

Les constructions présenteront une recherche architecturale et une organisation spatiale en cohérence avec son environnement proche.

Façades

Les façades doivent présenter une unité architecturale. Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur intégration dans la zone et dans le paysage.

Les parties visibles depuis les espaces publics existants seront traitées avec le plus grand soin.

Enseignes

Les enseignes seront intégrées aux façades des constructions et ne pourront dépasser l'acrotère.

Dans le reste de la zone

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

Façades

Les façades doivent présenter une unité architecturale. Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur intégration dans la zone et dans le paysage. La couleur des façades appartiendra à un camaïeu de gris allant du gris clair à l'anthracite. Les matériaux naturels (bois) seront autorisés.

Des teintes différentes pourront être autorisées pour les détails architecturaux. Ces teintes différentes ne représenteront pas plus de 10% de la surface des façades.

Les parties visibles depuis les voies publiques existantes seront traitées avec le plus grand soin.

Enseignes

Les enseignes seront intégrées aux façades des constructions et ne pourront dépasser l'acrotère. Des teintes différentes que celles prévues par ce présent article pourront être autorisées pour les enseignes. Ces teintes différentes ne représenteront pas plus de 10% de la surface de la façade principale.

Toiture

Les toitures à pentes sont interdites

Clôtures

Les clôtures situées en limites de zone, sauf sur rue, seront plantées de haies bocagère sur talus présentant les trois strates de végétation*.

Les clôtures sur rue devront être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

** les trois strates de la végétation : strate basse de la petite flore et de graminées, des petits arbres et des arbres de haut jet.*

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

Dans l'ensemble de la zone

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

12.1 Constructions à usage de bureaux et services :

- Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

12.2 Constructions à usage commercial :

- moins de 150 m² de surface de vente : une place minimum
- au-delà de 150 m² quatre places par tranche de 100 m² au-delà des 150 m² de surface de vente.

12.3 Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts liés à une activité commerciale ou artisanale:

- Une place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher, ou à défaut, par tranche de 150m² d'emprise au sol.

12.4 Etablissements divers :

- Hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre

12.5 Constructions ou établissements non prévus ci-dessus

La règle à appliquer est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.6 Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à l'obligation de réaliser des places de stationnement, il peut en être tenu quitte soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 300m des constructions projetées.

En l'absence d'un tel parc, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

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

Dans l'ensemble de la zone

L'aspect bocager doit être préservé : les essences locales rustiques (frênes, chênes, ormes, tilleul, hêtres, noisetiers,...) seront retenues. Il sera exigé de doubler les clôtures par des haies et par des arbres en limite de zone.

Les éléments protégées au titre de la Loi Paysage et repérés au plan de zonage (art. L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme) sont à conserver, sauf accès à créer.

Les arbres de qualité remarquables seront conservés dans la mesure du possible. A défaut, ils seront remplacés par des essences locales de développement équivalent.

Chaque parcelle lotie comprendra au minimum 5% d'espaces plantés d'arbres de hautes tiges typique du bocage tels que par exemple le chêne pédonculé, le frêne commun, le hêtre commun...

Les stockages sont interdits dans les marges de recul en bordure de voie.

Les aires de stationnement devront s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'essence locale.

Les aires de stockages et de stationnement seront dans la mesure du possible dissimulées de la vue depuis la RN174 et la route de Candol. A défaut, elles seront bordées d'une haie ou d'un autre système d'intégration par le végétal.

Les marges de recul des bâtiments par rapport à la RN174 et la route de Candol seront engazonnées.

En secteur 1AUxc

Les marges de recul des bâtiments par rapport à la RN174 et la route de Candol seront paysagées.

Le stationnement pouvant être vue depuis les voies existantes devra être limité et masqué des haies basses. L'implantation du ou des bâtiment(s) devra contribuer à occulter une partie des parkings.

ARTICLE 1AUx 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ZONE 1AUt

La zone à urbaniser dite zone « 1AUt » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation. Elles désignent les secteurs à vocation dominante d'activités agro-nutrition santé et nouveaux usages numériques. La zone 1AUt accueillera des activités, des services et des hébergements en lien avec ces activités.

ARTICLE 1AUt 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**Dans l'ensemble de la zone**

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les décharges, dépôts de véhicules et de ferrailles s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée dans la zone.

Les constructions à usage agricole ou forestier.

Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée dans la zone.

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

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

Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être intégrées au volume des bâtiments des établissements implantés dans la zone.

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Il peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Tout accès direct sur la RD 972 est interdit.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être aménagées de manière à assurer la sécurité des usagers, ainsi que celle des habitants et des visiteurs. Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies de desserte privilégieront une intégration harmonieuse à la pente naturelle du terrain.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre le retournement des véhicules, y compris les poids lourds.

ARTICLE 1AUt 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICSAlimentation en eau potable :

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

Assainissement eaux usées :Eaux usées

Le raccordement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif prévues au schéma directeur d'assainissement pour toute construction ou installation nouvelle.

Eaux résiduaires industrielles

Les diverses installations doivent être conformes aux réglementations en vigueur : ne doivent être rejetées au réseau public que des eaux résiduaires industrielles pré-épurées.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et, dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.

Réseaux divers :

Les réseaux électriques, téléphoniques et les cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

ARTICLE 1AUt 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

Les constructions seront implantées à une distance minimale de:

- 32,5 mètres par rapport à l'axe de la RN972 ;
- 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie desservant la construction
- A l'alignement ou à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies

La marge de recul des bâtiments par rapport à la RN972 ne pourra accueillir des aires de stockage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, aux constructions techniques nécessaires (transformateur, local de gardiennage, d'accueil, etc.).

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules. Elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

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

Les constructions non contiguës devront être implantées, sur une même unité foncière, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus élevée des constructions sans jamais être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 1AUt 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUt 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

Rappel : le point de référence est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

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

Les autorisations individuelles de construire seront refusées ou ne seront accordées 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.

Afin de favoriser une meilleure intégration des panneaux photovoltaïques et thermiques en toiture, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- les profilés des panneaux ainsi que la sous-face des cellules seront de teinte foncée.
- l'ensemble des panneaux sera d'un seul tenant, de forme carrée ou rectangulaire, par pan de toiture.
- Les panneaux devront être intégrés dans la toiture et en aucun cas superposés à la toiture.

Les constructions présenteront une recherche architecturale et une organisation spatiale en cohérence avec son environnement proche.

Façades

Les façades doivent présenter une unité architecturale. Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur intégration dans la zone et dans le paysage.

Les parties visibles depuis les espaces publics seront traitées avec le plus grand soin.

Enseignes

Les enseignes seront intégrées aux façades des constructions et ne pourront dépasser l'acrotère.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

12.1 Constructions à usage de bureaux et services :

- Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

12.2 Constructions à usage commercial :

- moins de 150 m² de surface de vente : une place minimum
- au-delà de 150 m²: 4 places par tranche de 100 m² au-delà des 150 m² de surface de vente.

12.3 Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts liés à une activité commerciale ou artisanale:

- Une place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher, ou à défaut, par tranche de 150m² d'emprise au sol.

12.4 Etablissements divers :

Hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre

12.5 Constructions ou établissements non prévus ci-dessus

La règle à appliquer est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.6 Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à l'obligation de réaliser des places de stationnement, il peut en être tenu quitte soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 300m des constructions projetées.

En l'absence d'un tel parc, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

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

L'aspect bocager doit être préservé : les essences locales rustiques (frênes, chênes, ormes, tilleul, hêtres, noisetiers,...) seront retenues. Il sera exigé de doubler les clôtures par des haies et par des arbres en limite de zone.

Les éléments protégées au titre de la Loi Paysage et repérés au plan de zonage (art. L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme) sont à conserver, sauf accès à créer.

Les arbres de qualité remarquables seront conservés dans la mesure du possible. A défaut, ils seront remplacés par des essences locales de développement équivalent.

Chaque parcelle lotie comprendra au minimum 5% d'espaces plantés d'arbres de hautes tiges typique du bocage tels que par exemple le chêne pédonculé, le frêne commun, le hêtre commun...

Les stockages sont interdits dans les marges de recul en bordure de voie.

Les aires de stationnement devront s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'essences locales.

Les aires de stockages et de stationnement seront dans la mesure du possible dissimulées de la vue depuis les espaces publics. À défaut, elles seront bordées d'une haie ou d'un autre système d'intégration par le végétal.

ARTICLE 1 AUt 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE 1AUp

La zone à urbaniser dite zone « 1AUp » concerne le secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation à vocation d'équipement. Elle désigne le secteur réservé à l'édification d'un centre pénitentiaire et aux constructions et équipements qui lui sont liés.

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

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 1AUp 2 est interdit.

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

La construction d'un centre pénitentiaire et les constructions et installations qui lui sont liées.

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Il peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Tout accès direct sur la RN 174 est interdit.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être aménagées de manière à assurer la sécurité des usagers, ainsi que celle des habitants et des visiteurs. Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies de desserte privilégieront une intégration harmonieuse à la pente naturelle du terrain.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre le retournement des véhicules, y compris les poids lourds.

ARTICLE 1AUp 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

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

Assainissement eaux usées :**Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif prévues au schéma directeur d'assainissement pour toute construction ou installation nouvelle.

Eaux résiduaires industrielles

Les diverses installations doivent être conformes aux réglementations en vigueur : ne doivent être rejetées au réseau public que des eaux résiduaires industrielles pré-épurées.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et, dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.

Réseaux divers :

Les réseaux électriques, téléphoniques et les cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

ARTICLE 1AU_p 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 174 sont seuls autorisés l'implantation d'aires de stationnement, la clôture du glacis et le mur d'enceinte de l'établissement pénitentiaire.

Pour les autres voies, si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions doivent être implantées au moins à 5 mètres de l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, aux constructions techniques nécessaires (transformateur, local de gardiennage, d'accueil, etc.).

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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

Toute construction doit être implantée en retrait des limites séparatives constituant le périmètre de l'opération.

Ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieur à 4 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU_p 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU_p 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.

Rappel : le point de référence est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des établissements pénitentiaires (miradors, pylônes, antennes, support de filins anti-hélicoptères...) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques où la sécurité de l'établissement l'imposent.

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

Les autorisations individuelles de construire seront refusées ou ne seront accordées 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.

Dans la bande des 100 mètres depuis l'axe médian de la RN 174, les dispositions suivantes seront retenues :

Toiture, volumétrie, colorimétrie

Un traitement adapté de la colorimétrie sera recherché pour les ouvrages concernés par la réglementation de façon à favoriser leur meilleure insertion dans le site. Les végétaux plantés viseront à estomper la vue des toitures depuis la route, de manière à assurer l'intégration paysagère du projet. La couleur blanche sera proscrite pour les clôtures périmétriques. Pour le traitement du mur d'enceinte, le blanc ne sera pas majoritaire.

Dans le reste de la zone :

Toiture

Les toitures terrasses ne seront pas majoritaires.

Façade

Le blanc ne sera pas la couleur dominante.

Clôture

Les clôtures ne sont pas réglementées. Les clôtures grillagées se fondront visuellement avec la végétation.

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

Non réglementé

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

Des dispositions d'aménagement paysager sont mises en œuvre. L'objectif est de faire en sorte que le futur centre pénitentiaire ne crée pas une trop forte rupture avec le paysage environnant de bocage et de hameaux.

Le projet propose de renforcer les haies situées en périmètre et notamment le long de la RD28. Derrière cette haie sera aménagé le parking. Celui-ci devra être planté d'arbres pour atténuer la vue sur le mur d'enceinte.

Une voie de desserte longe le site et la RN 174. Elle est bordée d'une haie discontinue. Cette haie sera également renforcée pour former une haie continue, plus haute et avec des arbres de haut-jet. La création de bandes boisées a pour but de préserver l'intimité des habitants les plus proches du centre pénitentiaire mais aussi des visibilitées depuis un autre point haut (zone d'activités et chemin piéton le long de la RD 86). Ces bandes boisées seront composées d'une strate arbustive et d'une strate arborée d'une épaisseur suffisante pour former un écran efficace. Elles seront composée d'essences locales (hêtres, chênes, charmes...) telles qu'on les retrouve dans les boisements sur les pentes. Ces bandes boisées prennent place au-delà d'une bande engazonnée de 10 mètres à partir du glacis.

ARTICLE 1AUp 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ZONE 2AU

Les zones à urbaniser dites zones « 2AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation suite à une modification ou à une révision du Plan Local de l'Urbanisme.

L'ouverture à cette urbanisation ne pourra se faire que par voie d'une révision simplifiée du Plan Local de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'alignement de la RD 972,
- à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'alignement de la rue de Saint-Jean des Baisants
- à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, aux constructions techniques nécessaires (transformateur, local de gardiennage, d'accueil, etc.).

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Des implantations différentes seront admises pour rechercher une implantation optimale de la construction par rapport aux conditions climatiques (ensoleillement, vent...) sans porter préjudice aux constructions avoisinantes,

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE 2AUt

Les zones à urbaniser dites zones « 2AUt » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation suite à une modification ou à une révision du Plan Local de l'Urbanisme ; elles sont vouées à se transformer en zone 1AUt

La zone 2AUt correspond à une réserve foncière pour la future extension du technopôle.

ARTICLE 2AUt 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE 2AUt 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnées doivent respecter les dispositions prévues à l'article 4 de l'arrêté préfectoral d'approbation du 9 janvier 1985.

ARTICLE 2AUt 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé

ARTICLE 2AUt 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUt 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées conformément aux marges de recul éventuelles portées sur le plan.

Le long de la Rocade Sud (RD972), et en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe.

Cette règle ne s'applique pas aux

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Pour les autres voies, si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions doivent être implantées au moins à 5m de l'alignement.

Aucune marge de recul n'est imposée sur les voies de desserte intérieure des opérations.

ARTICLE 2AUt 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 2AUt 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AUt 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUt 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUt 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE 2AUt 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AUt 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUt 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE A

Les zones agricoles recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Certains secteurs sont soumis aux risques de mouvement de terrains par chutes de blocs dont les périmètres sont répertoriés dans le rapport de présentation du présent PLU.

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

Les constructions et installations autres que celles définies à l'article A-2.

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

Les constructions et installations sous réserves d'une part qu'elles soient liées à l'activité agricole et d'autre part nécessaires à l'exploitation.

Les constructions et installations sous réserves qu'elles soient nécessaires aux services publics d'intérêt général ou collectif.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sous réserves d'exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

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

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage d'engins de lutte contre l'incendie. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être aménagées de manière à assurer la sécurité des usagers, ainsi que celle des habitants et des visiteurs.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

Assainissement eaux usées :***Eaux usées***

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

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et, dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions seront implantées :

- à une distance minimale de 100 mètres par rapport à l'axe de la RD 972 et de la RN 174 pour les bâtiments isolés (ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles sous réserve de production d'une étude L.111-1-4 du Code de l'urbanisme),
- à une distance minimale de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 999 (route de Villedieu), de la RD 974 (route de Torigini-sur-Vire) et de la RD6 (route d'Isigny),
- à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, aux constructions techniques nécessaires (transformateur, local de gardiennage, d'accueil, etc.).

Des implantations différentes seront admises pour les adaptations, extensions et réfections des constructions existantes non implantées selon les règles définies précédemment, dans le prolongement de celle-ci (à condition de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne et à la sécurité routière, notamment en matière de visibilité).

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ne sont pas soumis à ces règles d'implantation.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Rappel : le point de référence est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

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

Les autorisations individuelles de construire seront refusées ou ne seront accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, y compris les annexes et abris de jardin, 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.

Afin de favoriser une meilleure intégration des panneaux photovoltaïques et thermiques en toiture, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- les profilés des panneaux ainsi que la sous-face des cellules seront de teinte foncée.
- l'ensemble des panneaux sera d'un seul tenant, de forme carrée ou rectangulaire, par pan de toiture.
- Les panneaux devront être intégrés dans la toiture et en aucun cas superposés à la toiture.

Pour les constructions à usage agricole :

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

Les façades doivent présenter une unité architecturale. Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur intégration dans la zone et dans le paysage. La couleur verte est interdite.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les constructions devront être en harmonie avec le bâti environnant : les couleurs vives seront interdites.

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ne sont pas soumis à ces règles de prospect.

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

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

D'une manière générale, le caractère bocager doit être sauvegardé. Les talus, avec leur végétation, bordant les voies ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés (sauf nécessité de détruire imposée par des travaux de restructuration foncière).

Les bâtiments agricoles doivent être isolés par une rangée d'arbres, par rapport aux voies et aux bâtiments non liés à l'exploitation.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT DOCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE N

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Un secteur Nh, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, a été défini afin d'accueillir quelques constructions nouvelles en densification des hameaux existants.

Un secteur Np correspondant au secteur inclus dans le périmètre de captage du Semilly

Un secteur Npi correspondant à la zone naturelle incluse dans le périmètre de PPRI de la Vire

Un secteur Ne correspondant au secteur voué à l'activité équestre et ses activités corollaires (bâtiments administratifs, hébergement, boxes à chevaux, manèges, etc....)

Un secteur Nd correspondant au secteur de la déchetterie du Petit Candol

Certains secteurs sont soumis aux risques de mouvement de terrains par chutes de blocs dont les périmètres sont répertoriés dans le rapport de présentation du présent PLU.

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

En secteur Npi, toutes les constructions et installations sauf celles définies dans le règlement du PPRI annexé au dossier de P.L.U. (cf. pièce n° « Annexes - pièces écrites »)

En secteur Np, toutes les constructions et installations sauf celles liées au fonctionnement du barrage de Semilly et l'extension mesurée des constructions existantes.

En secteur Ne, toutes les constructions et installations sauf celles liées au fonctionnement et au développement de l'activité équestre

En secteur Nd, toutes les constructions et installations sauf celles liées au fonctionnement et au développement de l'activité de la déchetterie.

Dans le reste de la zone :

- Les constructions sauf celles mentionnées à l'article N-2,
- Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- Les carrières,

Dans la zone inondable reportée au document graphique (1/5000^{ème}) sont interdits :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

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

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sous réserves d'exigences fonctionnelles et/ou techniques.

En secteur Npi, les constructions et installations sous réserve d'être conformes avec les dispositions du règlement du PPRI annexé au dossier de P.L.U. (cf. pièce n° « Annexes - pièces écrites »)

En secteurs N, Ne et Nh:

- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone,
- L'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des sites et des paysages,
- Le changement de destination, la restauration, l'amélioration, l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve d'en conserver le caractère architectural et patrimonial,
- Les constructions annexes sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement,
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement,
- En zone inondable (hors PPRI), la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations. La cote du plancher bas du rez-de-chaussée devra se situer à 0,45 mètres au-dessus du niveau de la voirie.

De plus, en secteur Nh :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement.

De plus, en secteur Ne :

Les bâtiments sous réserve d'être lié au développement de l'activité équestre existante (bâtiments administratifs, hébergement, boxes à chevaux, etc.....)

En secteurs Nd :

- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être liés aux constructions et installations admises dans la zone,
- Les constructions nouvelles liées à l'activité déchetterie sous réserve de produire une étude L111-1-4 dans le cas de constructions implantées à moins de 100 mètres de l'axe de la RN 174,
- Le changement d'affectation et l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve d'être lié au fonctionnement de l'activité de la déchetterie.

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

Assainissement eaux usées :**Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées dans le schéma d'assainissement.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et, dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En secteur Nh et Nd, la surface du terrain doit être suffisante pour permettre la mise en place d'un système individuel d'assainissement.

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

En secteur, N, Ne, Np et Npi, les constructions seront implantées :

- à une distance minimale de 100 mètres par rapport à l'axe de la RD 972 et de la RN 174,
- à une distance minimale de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 999 (route de Villedieu), de la RD 974 (route de Torigini-sur-Vire) de la RD6 (route d'Isigny),
- à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

En secteur Nd, les constructions seront implantées à une distance minimale de 100 mètres par rapport à l'axe de la RN174. Des implantations différentes pourront être admises de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

En secteur Nh, les constructions seront implantées :

- soit à une distance minimale de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 972,
- soit à l'alignement de fait,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des autres voies.

Des implantations différentes seront admises pour les adaptations, extensions et réfections des constructions existantes non implantées selon les règles définies précédemment, dans le prolongement de celle-ci (à condition de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne et à la sécurité routière, notamment en matière de visibilité).

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ne sont pas soumis à ces règles d'implantation.

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

Les constructions et installations seront implantées :

- soit en limite séparative;
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh et Nd, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne doit pas excéder 50% de la surface de la parcelle. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh, la hauteur au faîtage de la construction devra être comprise entre les hauteurs des constructions voisines.

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

En secteur Nd, la hauteur des constructions ne peut pas excéder 12 mètres au faîtage.

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

Les autorisations individuelles de construire seront refusées ou ne seront accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, y compris les annexes et abris de jardin, 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.

Afin de favoriser une meilleure intégration des panneaux photovoltaïques et thermiques en toiture, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- les profilés des panneaux ainsi que la sous-face des cellules seront de teinte foncée.
- l'ensemble des panneaux sera d'un seul tenant, de forme carrée ou rectangulaire, par pan de toiture.
- Les panneaux devront être intégrés dans la toiture et en aucun cas superposés à la toiture.

Façades :

Les teintes claires sont interdites.

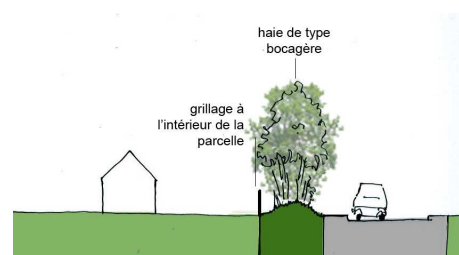
Toitures :

Dans le cas des toitures à pente, le matériau de couverture aura prioritairement la couleur de l'ardoise. Toutefois, dans le cas d'une extension d'un bâtiment couvert avec un autre matériau, une harmonie devra être recherchée.

Clôtures sur rue:

Seuls seront autorisés

- les haies bocagères sur talus. Elles pourront être doublées de grillages placés à l'intérieur de la parcelle
- les murs non surmontés de clôture en pierre naturelle ou en pierre de parement de hauteur similaire aux murs et murets existants.



Toutefois, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements.

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles³, d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'énergie et de développement durable.

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ne sont pas soumis à ces règles de prospect.

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

En secteur Nh, sera demandé trois places de stationnement par logement (le garage étant compris comme une place de stationnement).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

En secteur Nd, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Pour les constructions a usage de bureaux et services, une place de stationnement par 20m² de Surface de plancher Hors Œuvre Nette.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies protégées au titre de la Loi Paysage et repérés au plan de zonage (art. L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme) sont à conserver.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

³ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural