

Commune du Mesni-Patry

Modification du P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal qui l'a

Approuvée le 19 juin 2013



4

Règlement

Evolution du document d'urbanisme

PLU	15 Avril 2009
Modification n°1	15 juin 2013

SOMMAIRE

Titre I	5
Dispositions générales	5
Chapitre I Champ d'application, portée et contenu du règlement	6
I Champ d'application territorial	6
II Champ d'application matériel	6
III Cumul des réglementations d'urbanisme	6
Chapitre II Division du territoire en zones	7
I Les différentes zones	7
II règles applicables à l'ensemble du territoire communal	8
Titre II	11
Règles applicables pour les différentes zones	11
Chapitre I	12
Dispositions applicables à la zone U	12
Chapitre II	21
Dispositions applicables à la zone UX	21
Chapitre III	30
Dispositions applicables à la zone 1AU	30
Chapitre IV	38
Dispositions applicables à la zone 2AU	38
CHAPITRE V	44
Dispositions applicables à la zone N	44
CHAPITRE VI	50
Dispositions applicables à la zone A	50

Titre I

Dispositions générales

Chapitre I Champ d'application, portée et contenu du règlement

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L 123-1 à L 123-20 et des articles R 123-1 à R 123-25 du code de l'urbanisme.

I Champ d'application territorial

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

II Champ d'application matériel

Le règlement gère les dispositions d'urbanisme concernant les modalités d'occupation et d'affectation des sols. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, quelle soit ou non assujettie à autorisation ou déclaration exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou toutes autres réglementations (code minier, code forestier, code rural, code de la construction et de l'habitation, code civil...)

III Cumul des réglementations d'urbanisme

Protection du patrimoine et découvertes archéologiques

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement, toute découverte fortuite, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Basse Normandie (service régional d'archéologie 10 rue Bailey 14052 CAEN Cedex, tel 02 31 46 39 19). Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Chapitre II Division du territoire en zones

I Les différentes zones

Le présent règlement comprend :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières applicables dans chaque zone précisant l'affectation et l'utilisation des sols.

1) les zones urbaines

- la zone Ua : zone urbaine dense à vocation d'habitat
- la zone Ub : zone urbaine de densification légère
- la zone Ux : zone urbaine à vocation économique

2) les zones à urbaniser

- la zone 1 AU : zone d'urbanisation future
- la zone 2 AU : zone de réserve foncière

3) les zones naturelles

- la zone N : zone naturelle simple à protéger pour la qualité de ses sites et paysages

4) la zone agricole

- la zone A : zone à vocation strictement agricole

II règles applicables à l'ensemble du territoire communal

Art 1 affectation des sols

Pour chaque zone du plan, l'ensemble des activités, utilisations et occupations du sol non interdites ou soumises à conditions aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone sont autorisées, sans préjudice de l'application des dispositions mentionnées à l'article III du titre I.

Art 2 extensions mesurées

L'extension des activités, constructions ou installations incompatibles avec l'affectation des zones existantes à la date de référence, est interdite. Toutefois, des extensions mesurées pourront être autorisées sauf dispositions contraires du règlement spécifique de la zone. Le caractère mesuré de l'extension sera analysé au regard de la vocation de la zone et de l'atteinte aux intérêts protégés dans celle-ci. On retiendra notamment :

- o le critère d'augmentation des nuisances pour les activités artisanales préexistantes en zones U (urbaines) à vocation d'habitat,
- o l'effet de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan et du projet d'aménagement et de développement durable en zone AU (à urbaniser),
- o l'extension mesurée sera appréciée en fonction du volume du bâtiment préexistant et de son insertion dans le paysage.

Art 3 effets des emplacements réservés

Sous réserve qu'il ne conduise pas, par son étendue, à dénaturer la vocation de la zone dans laquelle il est créé, l'emplacement réservé vaudra disposition particulière d'utiliser le sol aux fins prévues par la réserve.

Art 4 construction d'ouvrage public

Les ouvrages publics qui, par nature ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet article.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation et de densité.

Art 5 édifices vétustes ou détruits par sinistre

L'autorisation de restaurer pourra être accordée en non-conformité de tout ou partie des articles 5 à 13 du règlement de chaque zone si les 3 conditions suivantes sont remplies :

1. l'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable
2. le projet de restauration doit respecter l'architecture du bâtiment initial
3. le projet doit respecter les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle

Art 6 changement de destination

En cas de changement de destination d'une construction, il est rappelé que le pétitionnaire doit effectuer une demande d'autorisation d'occupation du sol dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

Art 7 adaptations mineures

L'article L 123-1 CU, avant dernier alinéa, dispose que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Titre II

Règles applicables pour les différentes zones

Chapitre I Dispositions applicables à la zone U

La zone Ua est d'une manière générale caractérisée par un tissu urbain dense et continu. Elle est affectée à la construction d'habitation, à leur extension et tous travaux permettant de rendre un immeuble à la vocation d'habitat ou de service.

Elle accueille donc les habitations et leurs dépendances, les commerces de proximité, l'artisanat léger, bureaux et les services.

Un secteur Ub est déterminé sur les secteurs bâtis d'urbanisation diffuse des hameaux. Elle permet l'accroissement très léger de l'urbanisation par comblement des parcelles non encore urbanisées, extension légère en périphérie immédiate et l'extension mesurée des habitations déjà existantes sauf à l'est du bourg où toute urbanisation nouvelle est interdite en zone inondable.

ZONES Ua et Ub

Article U 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités économiques incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Nouvelles constructions en secteur inondable.
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Installations génératrices de bruits.
- Abris de fortune, dépôt de ferraille, véhicule désaffecté, matériaux de démolition et déchets.
- Affouillement et exhaussement visés à l'article R 442-2-c CU.

Article U 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'extension des constructions d'activités artisanales déjà existantes et les nouvelles constructions d'activités artisanales, sous réserve d'être compatible avec l'habitat.

Article U 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

○ Accès

➤ *Terrains enclavés :*

ZONES Ua et Ub

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.

➤ *Desserte :*

Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

○ Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Le permis de construire sera refusé si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.

Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits. L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Article U 4 Desserte par les réseaux

○ Alimentation en eau potable

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

○ Assainissement

ZONES Ua et Ub

➤ *Eaux usées :*

S'il existe, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.
En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé.

➤ *Eaux pluviales :*

Lorsque le réseau d'évacuation existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs.

Article U 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans Objet

ZONES Ua et Ub

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

En secteur Ua, les constructions devront être implantées en retrait de 4 mètres maximum.
En secteur Ub, les constructions devront être implantées en retrait de 4 mètres minimum.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux règles de distances et de recul.

Article U 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait de 3 mètres minimum.
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux règles de distances et de retrait.

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

Deux constructions d'habitations doivent être écartées d'une distance minimale de 15 mètres entre les deux points les plus proches des deux constructions.

Article U 9 Emprise au sol des constructions

En secteur Ua l'emprise au sol ne peut être supérieure à 50% de la surface de la parcelle.
En secteur Ub l'emprise au sol ne peut être supérieure à 30% de la surface de la parcelle.

ZONES Ua et Ub

Article U 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne devra pas dépasser 9 mètres.
Les sous sols sont interdits uniquement à l'est de la route de Cheux et de Brouay.

Article U 11 Aspect extérieur

- Les constructions de toute nature ne doivent porter atteinte par leur aspect extérieur au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

> **MATERIAUX**

a) Façades :

- Les murs de façades qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. Les enduits ou peintures doivent être de tonalité claire, s'harmonisant avec le ton de la pierre. Toute peinture, ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.
- L'emploi de la couleur blanche sur les murs extérieurs est interdit.

b) Couvertures :

Pour les annexes à l'habitation devront être utilisés les mêmes matériaux de constructions que pour le bâtiment principal.

> **CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2m entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la clôture.

Les matériaux de fortune sont interdits :

- o Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtues d'un enduit
- o Les matériaux métalliques ou non décoratifs (tels que les tubes ou les plaques de tôles, barbelés) et les clôtures de fortune (bambous)
- o Les grillages non cachés par une haie végétale

ZONES Ua et Ub

Article U 12 Aires de stationnement

Pour tous les secteurs de la zone U (Ua et Ub) :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé :

- **pour les habitations individuelles :**
 - deux places de stationnement par logement sur la parcelle privative

- **pour les immeubles d'habitation collective :**
 - une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface plancher hors œuvre nette avec un minimum de une place par logement sur la parcelle.

- **Pour les constructions artisanales :**
 - Une place pour 50 m² de SHON

En outre, il doit être prévu les équipements nécessaires pour le stationnement des vélos devant les équipements publics (mairie).

Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application des articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont les plus assimilables.

Article U 13 Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de préférence d'essences vernaculaires. Les haies et talus bordant la parcelle à construire doivent être conservés sauf à pouvoir réaliser un accès à la parcelle d'une largeur suffisante.

ZONES *Ua* et *Ub*

Article U 14 Coefficient d'occupation du sol

En secteur *Ua* le COS est de 0,5.

En secteur *Ub* le COS est de 0,3.

ZONES UX

Chapitre II Dispositions applicables à la zone UX

La zone UX est une zone d'activités économiques déterminée sur les secteurs de la commune où existent déjà des entreprises.

Il s'agit de sites de petite importance dans lesquels les activités doivent être compatibles avec le voisinage des habitations.

Article UX 1 Utilisation et occupation du sol interdite

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas en lien avec la vocation de cette zone sont interdites.

- Les constructions à usage d'habitation, sauf logement de fonction lié à l'activité et incorporé dans le bâtiment d'exploitation.
- le camping, l'implantation d'habitations légères de loisirs et mobil home.
- l'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.

Article UX2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Extensions des bâtiments déjà présents sur la zone.

Article UX 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

○ Accès

➤ *Terrains enclavés :*

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.

➤ *Desserte :*

Les accès à partir d'une voie ouverte à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière que les véhicules quels qu'ils soient puissent entrer ou sortir de l'établissement sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses. La limitation du nombre d'accès peut être dans certains cas rendue obligatoire dans la demande d'autorisation, en particulier pour les accès débouchant sur les voies départementales.

La desserte de ses terrains devra être subordonnée au respect de conditions particulières si les accès présentent un risque pour la sécurité publique.

- **Voirie**

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic. Elles doivent avoir au minimum une plate forme de 8m et une chaussée de 5m.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie, et lorsque ces voies sont en impasse, elles doivent permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

Article UX 4 Dessertes par les réseaux

- **Alimentation en eau potable**

Le branchement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

- **Assainissement**

- *Eaux usées :*

ZONES UX

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. En cas d'incompatibilité des effluents avec le réseau public, un prétraitement devra être mis en oeuvre par le pétitionnaire avant rejet dans le réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome des constructions est obligatoire conformément à la législation en vigueur. Dans ce cas, tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol suite aux études techniques adéquates.

Pour les installations le nécessitant, le constructeur réalisera à sa charge des équipements tels que : décanteur-déshuileur, débourbeur...

➤ *Eaux pluviales :*

Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fonds inférieur et les dispositifs réalisés devront permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

Pour les installations le nécessitant, le constructeur réalisera à sa charge des équipements tels que : séparateur d'hydrocarbure, bassin de rétention....

Les réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) doivent être rendus entièrement étanches.

Article UX 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Les constructions devront être implantées en retrait de 5m minimum de l'alignement des voies.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas soumis aux distances de reculement.

Article UX 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions d'un seul niveau sont autorisées en limite séparative dès lors que la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3m.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la plus élevée des deux constructions. Cette distance peut être réduite de moitié sans être inférieure à 2 mètres lorsque les façades en vis-à-vis des bâtiments ne comportent pas de baies principales et fenêtres.

Article UX 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la parcelle.

Article UX 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 10 m.

Pour les constructions en limite séparative, elles ne devront pas avoir une hauteur dépassant celles de la construction déjà existante en mitoyenneté sur la parcelle voisine.

Le plafond de hauteur ne s'applique pas aux installations techniques qui par leur nature nécessitent obligatoirement une hauteur supérieure.

Article UX 11 Aspect extérieur

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

➤ Clôtures :

Les matériaux de fortune sont interdits.

- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtues d'un enduit
- Les matériaux métalliques ou non décoratifs (tels que les tubes ou les plaques de tôles, barbelés) et les clôtures de fortune (bambous)
- Les grillages non cachés par une haie végétale

Aux abords des carrefours et giratoires, les clôtures devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la visibilité. Le champ de vision devant être entièrement dégagé aux entrées d'entreprises.

Article UX 12 Aires de stationnement

Pour la zone UX, Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé :

- **Pour les constructions à usage de bureaux :**
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction

- **Pour les établissements commerciaux :**
 - **Commerces :**
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement
 - 10 places pour 100 m² de surface accessible à la clientèle plus une place par employé pour les magasins de 400 à 2500 m² de vente alimentaire
 - 5 places pour 100 m² de surface accessible à la clientèle pour les magasins de plus de 400 m² de vente pour travaux domestiques et bricolage

- **Pour les constructions artisanales :**
 - Une place pour 50 m² de SHON

- **Pour les constructions industrielles :**
 - Une place pour 100 m² avec un minimum de 1 place pour 2 emplois

Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application des articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont les plus assimilables.

Article UX 13 Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts, notamment sur les marges de reculement par rapport aux voies publiques.

Les aires de stationnement sus-mentionnées doivent être intégrées à un environnement paysager sauf pour les activités déjà existantes ne pouvant techniquement répondre à cette obligation.

Cet environnement paysager pourra être traité de différentes manières : traitement minéral, végétal, mixte.

Article UX 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ZONES 1AU

Chapitre III

Dispositions applicables à la zone 1AU

Les zones 1AU sont constituées par des secteurs non urbanisés.

La zone ne pourra être urbanisée sauf à produire un plan d'aménagement sur l'ensemble de la zone compatible avec les éléments déterminés dans le projet d'aménagement et de développement durable de la commune. Il existe une zone 1 AU, la zone 1 AUa (elle borde le chemin pottier).

Elle est exclusivement affectée à la construction d'habitation et tous travaux permettant de rendre un immeuble à la vocation d'habitat ou de service.

Elle accueille donc les habitations et leurs dépendances, bureaux et les services.

Article 1AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités industrielles, artisanales, commerciales et agricoles incompatibles avec le voisinage des habitations.
- Les activités de camping.
- Le stationnement de caravanes et autres véhicules de camping.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferraille, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
- Les implantations d'habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements visés à l'article R 442-2-c CU.

Article 1AU2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans objet.

Article 1AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

La zone ne pourra être urbanisée sauf à produire un plan d'aménagement sur l'ensemble de la zone.

- **Accès**

- ***Terrains enclavés :***

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.

ZONES 1AU

➤ *Desserte :*

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Les voiries en impasse ne peuvent desservir que 5 logements au maximum.

La délivrance des autorisations est subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour les usagers des voies publiques ou utilisateurs des dessertes.

Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Article 1AU 4 Desserte par les réseaux

○ Alimentation en eau potable

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

○ Assainissement

➤ *Eaux usées :*

S'il existe, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé.

➤ *Eaux pluviales :*

Lorsque le réseau d'évacuation existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs.

Article 1AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans Objet

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

Pour les groupes d'habitations nouveaux ou les lotissements, les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux règles de distances et de retrait.

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

Les constructions devront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de 3 m minimum. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux règles de distances et de retrait.

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

Sans objet.

Article 1AU 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la parcelle.

ZONES 1AU

Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront systématiquement être intégrées à leur environnement et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions d'habitations ne devront pas dépasser une hauteur totale de 9 m.
Les sous-sols sont interdits dans la zone 1 AU à l'est de la rue de Cheux et de Brouay.

Article 1AU 11 Aspect extérieur

- Les constructions de toute nature ne doivent porter atteinte par leur aspect extérieur au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

> MATERIAUX

c) Façades :

- Les murs de façades qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. Les enduits ou peintures doivent être de tonalité claire, s'harmonisant avec le ton de la pierre. Toute peinture, ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.
- L'emploi de la couleur blanche sur les murs extérieurs est interdit.

d) Couvertures :

Pour les annexes à l'habitation devront être utilisés les mêmes matériaux de constructions que pour le bâtiment principal.

> CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.
Les clôtures ne devront pas dépasser 2m entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la clôture.
Les matériaux de fortune sont interdits :

ZONES 1AU

- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtues d'un enduit
- Les matériaux métalliques ou non décoratifs (tels que les tubes ou les plaques de tôles, barbelés) et les clôtures de fortune (bambous)
- Les grillages non cachés par une haie végétale

Article 1AU 12 Aires de stationnement

Pour tous les secteurs de la zone 1 AU :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé :

- **pour les habitations individuelles :**
 - deux places de stationnement par logement sur la parcelle privative
- **pour les immeubles d'habitation collective :**
 - une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface plancher hors œuvre nette avec un minimum de une place par logement sur la parcelle.
- **Pour les constructions artisanales :**
 - Une place pour 50 m² de SHON

Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application des articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont les plus assimilables.

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

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

ZONES 1AU

Les talus avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives et parcellaires doivent être préservés sauf à pouvoir réaliser un accès à la parcelle d'une largeur suffisante.

Les espaces libres seront conformes aux orientations particulières réalisées pour la zone et annexé au présent dossier de PLU

Article 1AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ZONES N

Chapitre IV Dispositions applicables à la zone 2AU

Ces zones ne peuvent être ouvertes en l'état à l'urbanisation.

Ces zones ne pourront être urbanisées sauf à produire un plan d'aménagement sur l'ensemble de la zone. Elles ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que lorsque les opérations de sécurisation des carrefours et sécurité des déplacements auront été réalisés. (Mise en œuvre des emplacements réservés voiries)

La zone ne pourra être urbanisée que par la mise en œuvre de la procédure de modification.

Il s'agit d'une zone de réserve foncière.

ZONES 2AU

ZONES 2AU

Article 2AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes activités industrielles.
- Toutes activités artisanales dont le voisinage est incompatible avec celui des habitations.
- Les activités de camping.
- Le stationnement de caravanes et autres véhicules de camping.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferraille, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
- Les implantations d'habitations légères de loisirs.
- Plus généralement, toutes activités pouvant entraver l'urbanisation ultérieure de la zone.

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

Sans objet.

Article 2AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet.

ZONES 2AU

Article 2AU 4 dessertes par les réseaux

Sans objet.

Article 2AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

Article 2AU 9 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 2AU 10 Hauteur maximale des constructions

Sans objet

ZONES 2AU

Article 2AU 11 Aspect extérieur

Sans objet

Article 2AU 12 Aires de stationnement

Sans objet

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

Sans objet

Article 2AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CHAPITRE V

Dispositions applicables à la zone N

Cette zone permet la protection de l'ensemble des zones naturelles de la commune.

Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toute urbanisation est exclue dans la zone N sauf ceux admis sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.
Dans la zone inondable, toute urbanisation est exclue.

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

Ouvrages et installations techniques de service public.

Article N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies

ouvertes au public

○ **Accès**

➤ **Terrains enclavés :**

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.

➤ **Desserte :**

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou la destination du projet. Les caractéristiques des voies doivent permettre de répondre à l'importance du trafic.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie.

Article N 4 Desserte par les réseaux

- **Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire.

- **Assainissement**

- *Eaux usées :*

S'il existe, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle
En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé.

- *Eaux pluviales :*

Lorsque le réseau d'évacuation existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs.

Article N 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourront s'implanter en limite ou en retrait selon le type d'ouvrage à réaliser.

Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble du secteur N, aménagements devront être implantées en limite séparative.

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

Sans objet.

Article N 9 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur ne devra pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et paysager des lieux avoisinants.

Article N 11 Aspect extérieur

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Article N 12 Aire de stationnement

Sans objet

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

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

Les talus avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives et parcellaires doivent être préservés sauf à pouvoir réaliser un accès à la parcelle d'une largeur suffisante.

Article N 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ZONES A

CHAPITRE VI

Dispositions applicables à la zone A

La zone A est une zone agricole vouée à la protection de l'activité agricole et à l'exploitation des richesses naturelles du sol et du sous-sol.

Sont de ce fait interdites dans cette zone, les constructions et installations qui ne sont pas directement nécessaires aux :

- Ouvrages d'infrastructure à vocation de services publics*
- exploitations agricoles*

Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article R 123-7 du code de l'urbanisme.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.
Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.

Construction de logement des chefs d'exploitation.

Les annexes (hangar...) aux habitations principales sans changement de destination ultérieur.

Article A 3 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- **Accès**

- **Terrains enclavés :**

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.

- **Desserte :**

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou la destination du projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie.

Article A 4 Desserte par les réseaux

- **Alimentation en eau potable**

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

- **Assainissement**

- *Eaux usées :*

S'il existe, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé.

- *Eaux pluviales :*

Lorsque le réseau d'évacuation existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs.

Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Les constructions de bâtiments techniques agricoles seront implantées en retrait de 10 mètres de l'emprise des voies publiques.

Les bâtiments d'infrastructure publique pourront être implantés à l'alignement.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux règles de distances et de retrait.

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait de 3 m minimum.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux règles de distances et de retrait.

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

Sans objet.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

Les bâtiments d'habitat ne devront pas dépasser une hauteur totale de 9 mètres.

Article A 11 Aspect extérieur

➤ FORMES ET VOLUMES

La largeur et la hauteur des percements devront être en cohérence avec celles des constructions environnantes. Le traitement des parements doit être de qualité égale sur l'ensemble des façades et devra respecter l'esthétique générale des lieux. Si les murs ne sont pas en pierre ou assimilé, les parements devront avoir une teinte plutôt foncée.

Les nouvelles constructions devront présenter une simplicité de volume.

Couvertures :

Toute construction annexe devra avoir le même type de couverture que la construction principale.

➤ MATERIAUX

a) Façades :

Les teintes claires sont interdites.

b) Couvertures :

Sont autorisées les tuiles, ardoises ou aspect ardoise.

Toute construction annexe devra avoir le même type de couverture que la construction principale.

Article A 12 Aire de stationnement

Sans objet.

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

- **Obligation de planter :**

D'une manière générale, le caractère bocager doit être préservé. Les talus, avec leur végétation bordant les voies ainsi que ceux existants sur les limites séparatives et parcellaires, doivent être également préservés.

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

Les bâtiments techniques agricoles doivent être isolés par un masque paysager d'essences vernaculaires. Les plantations seront réalisées en arbres et/ou en arbustes.

Article A 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ANNEXES

Annexes