

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Afin de connaître les règles propres à un terrain, après l'avoir localisé sur le ou les plans de zonage, on doit utiliser ce règlement ainsi :

- lecture des dispositions générales du titre I,
- lecture du règlement relatif à la zone où est situé le terrain; le règlement de zone fixe le corps de règles applicables au terrain.

Toutefois, d'autres documents du dossier P.L.U. peuvent avoir une influence sur la constructibilité d'un terrain, à savoir :

- le rapport de présentation,
- le projet d'aménagement et de développement durable,
- les servitudes d'utilité publique,
- les emplacements réservés pour équipements publics,
- les annexes sanitaires.

NOTA : Dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeureront applicables aux parties qu'elles concernent.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme:

2.1 - Les prescriptions prises aux titres des législations spécifiques, notamment :

- les dispositions du Code de l'Urbanisme.
- les dispositions du légales du Code Civil.
- les dispositions du code minier pour le réaménagement des carrières.
- la loi d'orientation du Commerce et de l'Artisanat (loi n°73-1193 du 27 Décembre 1973) sur l'urbanisme commercial et du Code Civil (4).
- la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau.
- les législations concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, celles-ci faisant l'objet des documents n°s 4 et 4.1.
- les législations, nomenclature et réglementation concernant les établissements dangereux, insalubre ou incommodes (5).

2.2 - Les prescriptions prises au titre des réglementations spécifiques, notamment :

- le règlement sanitaire départemental.
- les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme (1).

2.3 - Les participations exigibles des constructeurs et des lotisseurs (2) :

2.3.1 - La Taxe Locale d'Équipement (T.L.E.), lorsqu'elle est applicable, régie par le code général des impôts (articles 1585 A à 1585 H notamment) et l'article L.332-6 du Code de l'Urbanisme.

2.3.2 - Les participations forfaitaires éventuellement instituées par le conseil municipal dans les zones exclues de l'application de la T.L.E. lorsqu'un programme d'aménagement d'ensemble a été décidé et chiffré (secteur de participation) - articles L 332-9 à L.332-11 du Code de l'Urbanisme.

2.3.3 - La participation pour voies nouvelles et réseaux instituée par le conseil municipal et régie notamment par les articles L 332-11-1 et L 332-11-2 du Code de l'Urbanisme.

2.3.4 - Les autres participations additionnelles aux versements visés aux paragraphes 2.3.1 ou 2.3.2 - Articles L.332-6.1 à L.332-8 du Code de l'Urbanisme.

2.3.5 - La réalisation et le financement des équipements propres à l'opération de construction, d'aménagement de terrain ou de lotissement - Articles L.332-15 du Code de l'Urbanisme.

2.3.6 - Les participations au coup par coup dans le cas où ni la T.L.E. ni la participation prévue au paragraphe 2.3.2 n'est applicable - Articles L.332-6.1, L.332-8, L.332-15 et R.111-14 du Code de l'Urbanisme.

2.4 - Les prescriptions relatives aux occupations temporaires du domaine public routier :

- en ce qui concerne les routes nationales : par application du Code du Domaine de l'Etat et l'arrêté préfectoral du 15 Janvier 1980 (modifié le 15 Juillet 1980) relatif à la conservation et à la surveillance du Domaine Public Routier National.
- en ce qui concerne les chemins départementaux : par application de l'arrêté du Président du Conseil général en date du 8 Octobre 1990 portant règlement de voirie départementale.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement est composé des documents graphiques (plans de zonage) et du règlement littéral. Le règlement du Plan Local d'Urbanisme est la traduction réglementaire des orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune.

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles ainsi que les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, c'est-à-dire desservis par les voies publiques, les réseaux d'eau potable, d'électricité, et, éventuellement, d'assainissement. La Commune a une obligation de desserte des terrains.

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les zones agricoles

Les zones agricoles sont dites « zones A ».Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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 leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévues à l'article L 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Zonage

Les emplacements réservés pour les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts sont énumérés dans le document n°1.6 du dossier. Ils sont repérés sur le plan de zonage par un quadrillage fin et identifiés par un numéro d'opération qui renvoie à la liste indiquée dans le document n°1.6 susvisé.

Les espaces boisés classés par le Plan local d'urbanisme sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.

Règlement

Les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles constitué en quatorze articles :

- Article 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ;
- Article 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis ;
- Article 3 - Accès et voirie ;
- Article 4 - Desserte par les réseaux ;
- Article 5 - Caractéristique des terrains ;
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voie et emprises publiques ;

- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatrices de propriété;
- Article 8 - Implantation des constructions sur une même propriété ;
- Article 9 - Emprise aux sols des constructions ;
- Article 10 - Hauteur des constructions ;
- Article 11 - Aspect extérieur et clôtures ;
- Article 12 - Stationnement ;
- Article 13 - Espaces libres et plantations ;
- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S).

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies au plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

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

ARTICLE 5 - RAPPEL DE PROCEDURES

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).

2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme (6).

3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir, en application de l'article L.430-2 du Code de l'Urbanisme : A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits (Loi du 31/12/1913) et dans les sites classés ou inscrits (Loi du 02/05/1930)

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (8).

5 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit (8).

ARTICLE 6 - DECOUVERTES ARCHEOLOGIQUES

« Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et 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 04), 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 Conservateur régional ». Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du nouveau Code pénal.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA**CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone correspond au tissu urbain ancien du bourg.

Il s'agit d'une zone de forte densité, destinée à l'habitat et aux constructions à usage de commerces, services, bureaux et artisanat.

Elle comprend des secteurs où la nappe phréatique peut remonter à moins d'un mètre, induisant notamment un risque d'inondation des canalisations et des sous-sols.

ARTICLE UA 1 – TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les campings-caravanings ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont l'implantation et l'activité sont incompatibles avec l'habitat ;
- les établissements et activités qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation ;
- les industries et entrepôts ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisés dans la zone.

Dans les secteurs où la nappe phréatique peut remonter à moins d'un mètre, la construction de sous-sol est interdite. ¹

ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS

Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions et installations de quelque destination que ce soit, notamment:

- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité, voirie etc...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

¹ cf. carte de la profondeur des nappes phréatiques et notice d'interprétation sur le site de la DREAL <http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr>

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**I - Accès**

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

II - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I - Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Eaux usées

Le raccordement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

III - Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

IV - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge

exclusive du maître d'ouvrage qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

V – Electricité, téléphone et télédistribution

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Il en est de même pour ceux de télédistribution quand cela est possible techniquement.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Tout point de la construction devra être implanté, soit à l'alignement de la limite d'emprise des voies, soit à 3 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 3 mètres.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 3 (R+ 1+ C), compris les combles aménageables et non compris les sous-sols. D'autre part, la cote du plancher bas du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser de plus de 0,25 m celle du terrain naturel.

La hauteur totale des autres constructions ne doit pas excéder 10 m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Sur les voies et terrains en pente, les hauteurs maximales pourront être augmentées progressivement pour tenir compte de la pente sans dépasser de 2 m celles fixées précédemment. L'insertion du projet dans la silhouette générale du voisinage sera prise en compte.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

En particulier, toute architecture ou élément d'architecture de type régional étranger à la région sont interdits.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

I - Adaptation au sol

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important, tant en remblai qu'en déblai, est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté autour d'un lotissement).

II - Volumétrie

Les formes générales des bâtiments de la zone devront être simples. Le volume principal des constructions devra comporter une toiture à deux versants de même pente comprise entre 35 et 55 degrés.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale.

III - Toitures

Les seuls matériaux de couverture autorisés sont ceux dont l'aspect, la forme, et la couleur sont similaires à l'ardoise et à la tuile.

IV - Façades et pignons

Les façades et pignons devront avoir des formes simples. La forme et la proportion des percements devront faire référence à l'usage traditionnel de la région.

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la tonalité sera similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

V - Clôtures

Les murs existants devront être conservés et restaurés à l'identique.

Les clôtures nouvelles devront être réalisées en matériaux dont la tonalité sera similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles seront doublés ou non d'une haie vive implantée à l'intérieur de la parcelle et composée d'essences locales.

Leur hauteur n'excédera pas 2,00 mètres.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UA 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les talus et les haies existants devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriété.

Nonobstant les conditions précédentes, s'agissant de parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les clôtures sur ces limites seront constituées de haies comprenant des essences exclusivement locales.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,40.

ZONE UB**CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone correspond aux extensions récentes du bourg, le plus souvent sous forme de lotissements d'habitation.

Il s'agit d'une zone de moyenne densité, destinée à l'habitat et aux constructions à usage de commerces, services, bureaux et artisanat.

Elle comprend des secteurs où la nappe phréatique peut remonter à moins d'un mètre, induisant notamment un risque d'inondation des canalisations et des sous-sols.

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les campings-caravanings ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont l'implantation et l'activité sont incompatibles avec l'habitat ;
- les établissements et activités qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation ;
- les industries et entrepôts ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisés dans la zone.

Dans les secteurs où la nappe phréatique peut remonter à moins d'un mètre, la construction de sous-sol est interdite.²

ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS

Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions et installations de quelque destination que ce soit, notamment:

- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité, voirie etc...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

² cf. carte de la profondeur des nappes phréatiques et notice d'interprétation sur le site de la DREAL <http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr>

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**I - Accès**

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

II - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I - Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Eaux usées

Le raccordement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

III - Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

IV - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux

visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

V – Electricité, téléphone et télédistribution

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Il en est de même pour ceux de télédistribution quand cela est possible techniquement.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Tout point de la construction devra être implanté, soit à l'alignement de la limite d'emprise des voies, soit à 5 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 4 mètres.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 3 (R+ 1+ C), compris les combles aménageables et non compris les sous-sols. D'autre part, la cote du plancher bas du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser de plus de 0,25 m celle du terrain naturel.

La hauteur totale des autres constructions ne doit pas excéder 10 m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Sur les voies et terrains en pente, les hauteurs maximales pourront être augmentées progressivement pour tenir compte de la pente sans dépasser de 2 m celles fixées précédemment. L'insertion du projet dans la silhouette générale du voisinage sera prise en compte.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

En particulier, toute architecture ou élément d'architecture de type régional étranger à la région sont interdits.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

I - Adaptation au sol

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important, tant en remblai qu'en déblai, est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté autour d'un lotissement).

II - Volumétrie

Les formes générales des bâtiments de la zone devront être simples. Le volume principal des constructions devra comporter une toiture à deux versants de même pente comprise entre 35 et 55 degrés.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale.

III - Toitures

Les seuls matériaux de couverture autorisés sont ceux dont l'aspect, la forme, et la couleur sont similaires à l'ardoise et à la tuile.

IV - Façades et pignons

Les façades et pignons devront avoir des formes simples. La forme et la proportion des percements devront faire référence à l'usage traditionnel de la région.

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la tonalité sera similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

V - Clôtures

Les murs existants devront être conservés et restaurés à l'identique.

Les clôtures nouvelles devront être réalisées en matériaux dont la tonalité sera similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles seront doublés ou non d'une haie vive implantée à l'intérieur de la parcelle et composée d'essences locales.

Leur hauteur n'excédera pas 2,00 mètres.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UB 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les talus et les haies existants devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriété.

Nonobstant les conditions précédentes, s'agissant de parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les clôtures sur ces limites seront constituées de haies comprenant des essences exclusivement locales.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,30.

ZONE UC**CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone correspond au tissu urbain des principaux hameaux ruraux (Le Vieux-Bourg, Le Bois-Chassevent), ainsi que les secteurs d'habitat diffus localisés en périphérie du bourg (La Gaucherie, Les Bruyères, La Hutière, La Bénardière).

Il s'agit d'une zone de faible densité principalement affectée à l'habitation sous forme de constructions individuelles ou de petits ensembles de faible densité. Les activités qui sont le complément naturel de l'habitat ne sont pas exclues.

Elle est concernée par l'existence de secteurs à débordement constaté de nappe phréatique.

Elle comprend également des secteurs où la nappe phréatique peut remonter à moins d'un mètre, induisant notamment un risque d'inondation des canalisations et des sous-sols.

ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les campings-caravanings ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont l'implantation et l'activité sont incompatibles avec l'habitat ;
- les établissements et activités qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation ;
- les industries et entrepôts ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisés dans la zone.

Dans les secteurs à débordement constaté de nappe ainsi que dans les secteurs où la nappe phréatique peut remonter à moins d'un mètre, la construction de sous-sol est interdite.³

³ cf. carte de la profondeur des nappes phréatiques et notice d'interprétation sur le site de la DREAL <http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr>

ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS

Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions et installations de quelque destination que ce soit, notamment:

- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité, voirie etc...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**I - Accès**

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

II - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I - Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Eaux usées

Le raccordement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

III - Eaux résiduelles industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduelles industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux

résiduaire au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

IV - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

V – Electricité, téléphone et télédistribution

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Il en est de même pour ceux de télédistribution quand cela est possible techniquement.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Tout point de la construction devra être implanté, soit à l'alignement de la limite d'emprise des voies, soit à 3 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de

la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 3 mètres.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 3 (R+ 1+ C), compris les combles aménageables et non compris les sous-sols. D'autre part, la cote du plancher bas du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser de plus de 0,25 m celle du terrain naturel.

La hauteur totale des autres constructions ne doit pas excéder 10 m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Sur les voies et terrains en pente, les hauteurs maximales pourront être augmentées progressivement pour tenir compte de la pente sans dépasser de 2 m celles fixées précédemment. L'insertion du projet dans la silhouette générale du voisinage sera prise en compte.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

En particulier, toute architecture ou élément d'architecture de type régional étranger à la région sont interdits.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

I - Adaptation au sol

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important, tant en remblai qu'en déblai, est interdit, sauf dans le cadre d'une reconstitution du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté autour d'un lotissement).

II - Volumétrie

Les formes générales des bâtiments de la zone devront être simples. Le volume principal des constructions devra comporter une toiture à deux versants de même pente comprise entre 35 et 55 degrés.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale.

III - Toitures

Les seuls matériaux de couverture autorisés sont ceux dont l'aspect, la forme, et la couleur sont similaires à l'ardoise et à la tuile.

IV - Façades et pignons

Les façades et pignons devront avoir des formes simples. La forme et la proportion des percements devront faire référence à l'usage traditionnel de la région.

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la tonalité sera similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

V - Clôtures

Les murs existants devront être conservés et restaurés à l'identique.

Les clôtures nouvelles devront être réalisées en matériaux dont la tonalité sera similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles seront doublés ou non d'une haie vive implantée à l'intérieur de la parcelle et composée d'essences locales.

Leur hauteur n'excédera pas 2,00 mètres.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UC 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les talus et les haies existants devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriété.

Nonobstant les conditions précédentes, s'agissant de parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les clôtures sur ces limites seront constituées de haies comprenant des essences exclusivement locales.

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,20.

ZONE UZ**CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone recouvre les deux sites de la commune où sont actuellement implantées des entreprises.

Elle est destinée aux activités industrielles et artisanales ainsi qu'aux installations publiques ou privées non souhaitables en zone d'habitation.

Elle comprend des secteurs où la nappe phréatique peut remonter à moins d'un mètre, induisant notamment un risque d'inondation des canalisations et des sous-sols.

ARTICLE UZ 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les campings-caravanings ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.

ARTICLE UZ 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS

Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions et installations de quelque destination que ce soit, notamment:

- les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone;
- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité, voirie etc...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les secteurs où la nappe phréatique peut remonter à moins d'un mètre, la construction de sous-sol est interdite.⁴

⁴ cf. carte de la profondeur des nappes phréatiques et notice d'interprétation sur le site de la DREAL <http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr>

ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE**I - Accès**

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

II - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I - Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Eaux usées

Le raccordement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

III - Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

IV - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge

exclusive du maître d'ouvrage qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

V – Electricité, téléphone et télédistribution

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Tout point de la construction devra être implanté à 5 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 5 mètres.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions à usage d'activité ne doit pas excéder 15 m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur pourra être dépassée, si nécessaire, pour des raisons techniques liées à la spécificité de l'installation projetée. Dans ce cas, les modifications devront être dûment justifiées et motivées, en regard des impacts paysagers induits et des mesures compensatoires éventuelles envisagées.

Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 3 (R+ 1+ C), compris les combles aménageables et non compris les sous-sols. D'autre part, la cote du plancher bas du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser de plus de 0,25 m celle du terrain naturel.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Sur les voies et terrains en pente, les hauteurs maximales pourront être augmentées progressivement pour tenir compte de la pente sans dépasser de 2 m celles fixées précédemment. L'insertion du projet dans la silhouette générale du voisinage sera prise en compte.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

En particulier, toute architecture ou élément d'architecture de type régional étranger à la région sont interdits.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

I - Volumétrie

Les constructions de la zones devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume.

II - Matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

III - Clôtures

Les clôtures nouvelles seront doublées ou non d'une haie vive implantée à l'intérieur de la parcelle et composée d'essences locales.

Leur hauteur n'excédera pas 2,00 m.

ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UZ 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les talus et les haies existants devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriété.

Nonobstant les conditions précédentes, s'agissant de parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les clôtures sur ces limites seront constituées de haies comprenant des essences exclusivement locales.

ARTICLE UZ 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUa**CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone naturelle, réservée strictement à l'urbanisation future organisée, est située dans le prolongement du tissu urbain ancien du bourg (Les Genêts, La Bénardière-Nord, Le Bourg).

Il s'agit d'une zone de forte densité, destinée à l'habitat et aux constructions à usage de commerces, services, bureaux et artisanat.

Son urbanisation doit être compatible avec les principes énoncés dans le document d'orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques, afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Elle comprend des secteurs où la nappe phréatique peut remonter à moins d'un mètre, induisant notamment un risque d'inondation des canalisations et des sous-sols.

ARTICLE 1AUa1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les campings-caravanings, les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont l'implantation et l'activité sont incompatibles avec l'habitat ;
- les établissements et activités qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation ;
- les industries et entrepôts ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisés dans la zone.

Dans les secteurs où la nappe phréatique peut remonter à moins d'un mètre, la construction de sous-sol est interdite.⁵

⁵ cf. carte de la profondeur des nappes phréatiques et notice d'interprétation sur le site de la DREAL <http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr>

ARTICLE 1AUa2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS

Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions et installations de quelque destination que ce soit, notamment:

- les constructions à usage d'habitation, artisanat, commerces, bureaux, y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement (équipements sociaux, culturels, techniques), sous réserve que dans tous les cas, les constructions soient compatibles avec les principes énoncés dans le document d'orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques;
- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité, voirie etc...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

ARTICLE 1AUa3 - ACCES ET VOIRIE**I - Accès**

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

II - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUa4 - RESEAUX**I - Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Eaux usées

Le raccordement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

III - Eaux résiduelles industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduelles industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduelles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

IV - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

V - Electricité, téléphone et télédistribution

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Il en est de même pour ceux de télédistribution quand cela est possible techniquement.

ARTICLE 1AUa5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Tout point de la construction devra être implanté, soit à l'alignement de la limite d'emprise des voies, soit à 3 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE 1AUa7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 3 mètres.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE 1AUa8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux de construction à usage d'habitation est fixé à 3 (R+ 1+ C), compris les combles aménageables et non compris les sous-sols. D'autre part, la cote du plancher bas du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser de plus de 0,25 m celle du terrain naturel.

La hauteur totale des autres constructions ne doit pas excéder 10m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Sur les voies et terrains en pente, les hauteurs maximales pourront être augmentées progressivement pour tenir compte de la pente sans dépasser de 2 m celles fixées précédemment. L'insertion du projet dans la silhouette générale du voisinage sera prise en compte.

ARTICLE 1AUa11 - ASPECT EXTERIEUR

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

En particulier, toute architecture ou élément d'architecture de type régional étranger à la région sont interdits.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

I - Adaptation au sol

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important, tant en remblai qu'en déblai, est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté autour d'un lotissement).

II - Volumétrie

Les formes générales des bâtiments de la zone devront être simples. Le volume principal des constructions devra comporter une toiture à deux versants de même pente comprise entre 35 et 55 degrés.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale.

III - Toitures

Les seuls matériaux de couverture autorisés sont ceux dont l'aspect, la forme, et la couleur sont similaires à l'ardoise et à la tuile.

IV - Façades et pignons

Les façades et pignons devront avoir des formes simples. La forme et la proportion des percements devront faire référence à l'usage traditionnel de la région.

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la tonalité sera similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

V - Clôtures

Les murs existants devront être conservés et restaurés à l'identique.

Les clôtures nouvelles devront être réalisées en matériaux dont la tonalité sera similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles seront doublés ou non d'une haie vive implantée à l'intérieur de la parcelle et composée d'essences locales.

Leur hauteur n'excédera pas 2,00 mètres.

ARTICLE 1AUa12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 1AUa13 - PLANTATIONS

Les talus et les haies existants devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriété.

Nonobstant les conditions précédentes, s'agissant de parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les clôtures sur ces limites seront constituées de haies comprenant des essences exclusivement locales.

ARTICLE 1AUa14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,40.

ZONE 1AUc**CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone naturelle, réservée strictement à l'urbanisation future organisée, est située dans le prolongement des secteurs d'habitat diffus localisés en périphérie du bourg (La Bénardière-Sud).

Il s'agit de zones de faible densité, principalement affectées à l'habitation sous forme de constructions individuelles ou de petits ensembles de faible densité. Les activités commerciales, artisanales qui sont le complément naturel de l'habitat n'en sont pas exclues.

Son urbanisation doit être compatible avec les principes énoncés dans le document d'orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques, afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Elle comprend des secteurs où la nappe phréatique peut remonter à moins d'un mètre, induisant notamment un risque d'inondation des canalisations et des sous-sols.

ARTICLE 1AUc1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les campings-caravanings, les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont l'implantation et l'activité sont incompatibles avec l'habitat ;
- les établissements et activités qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation ;
- les industries et entrepôts ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.

Dans les secteurs où la nappe phréatique peut remonter à moins d'un mètre, la construction de sous-sol est interdite.⁶

⁶ cf. carte de la profondeur des nappes phréatiques et notice d'interprétation sur le site de la DREAL <http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr>

ARTICLE 1AUc2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS

Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions et installations de quelque destination que ce soit, notamment:

- les constructions à usage d'habitation, artisanat, commerces, bureaux, y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement (équipements sociaux, culturels, techniques), sous réserve que dans tous les cas, les constructions soient compatibles avec les principes énoncés dans le document d'orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques;
- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité, voirie etc...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

ARTICLE 1AUc3 - ACCES ET VOIRIE**I - Accès**

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

II - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUc4 - RESEAUX**I - Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Eaux usées

Le raccordement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

III - Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

IV - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

V - Electricité, téléphone et télédistribution

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Il en est de même pour ceux de télédistribution quand cela est possible techniquement.

ARTICLE 1AUc5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUc6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Tout point de la construction devra être implanté, soit à l'alignement de la limite d'emprise des voies, soit à 3 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE 1AUc7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 3 mètres.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE 1AUc8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUc9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUc10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 3 (R+ 1+ C), compris les combles aménageables et non compris les sous-sols. D'autre part, la cote du plancher bas du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser de plus de 0,25 m celle du terrain naturel.

La hauteur totale des autres constructions ne doit pas excéder 10 m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Sur les voies et terrains en pente, les hauteurs maximales pourront être augmentées progressivement pour tenir compte de la pente sans dépasser de 2 m celles fixées précédemment. L'insertion du projet dans la silhouette générale du voisinage sera prise en compte.

ARTICLE 1AUc11 - ASPECT EXTERIEUR

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

En particulier, toute architecture ou élément d'architecture de type régional étranger à la région sont interdits.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

I - Adaptation au sol

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important, tant en remblai qu'en déblai, est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté autour d'un lotissement).

II - Volumétrie

Les formes générales des bâtiments de la zone devront être simples.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale.

III - Toitures

Les seuls matériaux de couverture autorisés sont ceux dont l'aspect, la forme, et la couleur sont similaires à l'ardoise et à la tuile.

IV - Façades et pignons

Les façades et pignons devront avoir des formes simples.

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la tonalité sera similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

V - Clôtures

Les murs existants devront être conservés et restaurés à l'identique.

Les clôtures nouvelles devront être réalisées en matériaux dont la tonalité sera similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles seront doublés ou non d'une haie vive implantée à l'intérieur de la parcelle et composée d'essences locales.

Leur hauteur n'excédera pas 2,00 mètres.

ARTICLE 1AUc12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 1AUc13 - PLANTATIONS

Les talus et les haies existants devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriété.

Nonobstant les conditions précédentes, s'agissant de parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les clôtures sur ces limites seront constituées de haies comprenant des essences exclusivement locales.

ARTICLE 1AUc14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,20.

ZONE 1AUz

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone naturelle, réservée strictement à l'urbanisation future organisée, est située dans le prolongement de l'actuelle zone d'activité de Chailloué.

Elle est destinée aux activités industrielles et artisanales ainsi qu'aux installations publiques ou privées non souhaitables en zone d'habitation.

Son urbanisation doit être compatible avec les prescriptions du document d'orientations d'aménagement, afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Elle comprend des secteurs où la nappe phréatique peut remonter à moins d'un mètre, induisant notamment un risque d'inondation des canalisations et des sous-sols.

ARTICLE 1AUz 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les campings-caravanings ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisés dans la zone.

Dans les secteurs où la nappe phréatique peut remonter à moins d'un mètre, la construction de sous-sol est interdite.⁷

ARTICLE 1AUz 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS

Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions et installations de quelque destination que ce soit, notamment:

- les constructions à usage d'activité industrielle et artisanale sous forme ou non de lotissements, sous réserve que dans tous les cas, les constructions s'intègrent dans un schéma aboutissant à un aménagement d'ensemble cohérent;
- les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone;

⁷ cf. carte de la profondeur des nappes phréatiques et notice d'interprétation sur le site de la DREAL <http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr>

- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité, voirie etc...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

ARTICLE 1AUz 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

II - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Eaux usées

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

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

III - Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

IV - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

V - Electricité, téléphone et télédistribution

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

ARTICLE 1AUz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUz 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Tout point de la construction devra être implanté à 5 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE 1AUz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 5 mètres.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUz 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUz 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions à usage d'activité ne doit pas excéder 15 m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur pourra être dépassée, si nécessaire, pour des raisons techniques liées à la spécificité de l'installation projetée. Dans ce cas, les modifications devront être dûment justifiées et motivées, en regard des impacts paysagers induits et des mesures compensatoires éventuelles envisagées.

Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 3 (R+ 1+ C), compris les combles aménageables et non compris les sous-sols. D'autre part, la cote du plancher bas du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser de plus de 0,25 m celle du terrain naturel.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Sur les voies et terrains en pente, les hauteurs maximales pourront être augmentées progressivement pour tenir compte de la pente sans dépasser de 2 m celles fixées précédemment. L'insertion du projet dans la silhouette générale du voisinage sera prise en compte.

ARTICLE 1AUz 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

En particulier, toute architecture ou élément d'architecture de type régional étranger à la région sont interdits.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

I - Volumétrie

Les constructions de la zone devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume.

II - Matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

III - Clôtures

Les clôtures nouvelles seront doublées ou non d'une haie vive implantée à l'intérieur de la parcelle et composée d'essences locales.

Leur hauteur n'excédera pas 2,00 m.

ARTICLE 1AUz 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 1AUz 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les talus et les haies existants devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriété.

Nonobstant les conditions précédentes, s'agissant de parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les clôtures sur ces limites seront constituées de haies comprenant des essences exclusivement locales.

ARTICLE 1AUz 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 2AUc**CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone naturelle, localisée dans le prolongement du tissu urbain du bourg (Les Parcs), est réservée strictement à l'urbanisation future organisée.

Il s'agit d'une zone de faible densité, qui sera destinée principalement à l'habitation sous forme de constructions individuelles ou de petits ensembles de faible densité. Les activités commerciales ou artisanales qui sont le complément naturel de l'habitat n'en seront pas exclues, ainsi que les petites entreprises.

Elle comprend des secteurs où la nappe phréatique peut remonter à moins d'un mètre, induisant notamment un risque d'inondation des canalisations et des sous-sols.

Cette zone ne sera urbanisable qu'après transformation en 1AUb par une procédure de modification précédée d'une concertation préalable.

ARTICLE 2AUc1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites les constructions et installations de quelque destination que ce soit, exceptés les types d'occupation ou d'utilisation du sols mentionnés à l'article 2.

ARTICLE 2AUc2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS

Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1:

- l'aménagement et l'extension des bâtiments et établissements existants, ainsi que leurs annexes;
- la reconstruction des constructions existantes après sinistre;
- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité, voirie etc...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.

Dans les secteurs où la nappe phréatique peut remonter à moins d'un mètre, la construction de sous-sol est interdite.⁸

⁸ cf. carte de la profondeur des nappes phréatiques et notice d'interprétation sur le site de la DREAL <http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr>

ARTICLE 2AUc3 - ACCES ET VOIRIE**I - Accès**

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

II - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 2AUc 4 - RESEAUX**I - Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Eaux usées

Le raccordement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

III - Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

IV - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge

exclusive du maître d'ouvrage qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

V – Electricité, téléphone et télédistribution

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Il en est de même pour ceux de télédistribution quand cela est possible techniquement.

ARTICLE 2AUc5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUc6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Tout point de la construction devra être implanté, soit à l'alignement de la limite d'emprise des voies, soit à 3 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE 2AUc7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 3 mètres.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE 2AUc8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUc9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUc10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 3 (R+ 1+ C), compris les combles aménageables et non compris les sous-sols. D'autre part, la cote du plancher bas du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser de plus de 0,25 m celle du terrain naturel.

La hauteur totale des autres constructions ne doit pas excéder 10m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Sur les voies et terrains en pente, les hauteurs maximales pourront être augmentées progressivement pour tenir compte de la pente sans dépasser de 2 m celles fixées précédemment. L'insertion du projet dans la silhouette générale du voisinage sera prise en compte.

ARTICLE 2AUc11 - ASPECT EXTERIEUR

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

En particulier, toute architecture ou élément d'architecture de type régional étranger à la région sont interdits.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

I - Adaptation au sol

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important, tant en remblai qu'en déblai, est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté autour d'un lotissement).

II - Volumétrie

Les formes générales des bâtiments de la zone devront être simples.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale.

III - Toitures

Les seuls matériaux de couverture autorisés sont ceux dont l'aspect, la forme, et la couleur sont similaires à l'ardoise et à la tuile.

IV - Façades et pignons

Les façades et pignons devront avoir des formes simples.

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la tonalité sera similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

V - Clôtures

Les murs existants devront être conservés et restaurés à l'identique.

Les clôtures nouvelles devront être réalisées en matériaux dont la tonalité sera similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles seront doublés ou non d'une haie vive implantée à l'intérieur de la parcelle et composée d'essences locales.

Leur hauteur n'excédera pas 2,00 mètres.

ARTICLE 2AUc12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 2AUc13 - PLANTATIONS

Les talus et les haies existants devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriété.

Nonobstant les conditions précédentes, s'agissant de parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les clôtures sur ces limites seront constituées de haies comprenant des essences exclusivement locales.

ARTICLE 2AUc14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,20.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A**CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone naturelle où prédomine l'activité agricole.

Le secteur inondable comprend des terrains réputés inondables de la vallée du Don.

La zone agricole est d'autre part concernée par l'existence de secteurs à débordement constaté de nappe phréatique.

Elle comprend également des secteurs où la nappe phréatique peut remonter à moins d'un mètre, induisant notamment un risque d'inondation des canalisations et des sous-sols.

Dans les couloirs de présomptions de nuisances sonores repérés au plan de zonage par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les constructions et installations, classées ou non, non liées à l'exploitation agricole, piscicole, ou forestière;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les campings-caravanings ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature ;
- les industries et entrepôts ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.

En secteur inondable, sont en outre interdits les constructions ainsi que les types d'occupation des sols susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux et de réduire la capacité de stockage des champs d'inondation.

Dans les secteurs à débordement constaté de nappe ainsi que dans les secteurs où la nappe phréatique peut remonter à moins d'un mètre, la construction de sous-sol est interdite.⁹

⁹ cf. carte de la profondeur des nappes phréatiques et notice d'interprétation sur le site de la DREAL <http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr>

ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS

Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment:

- les constructions et installations destinées au logement des exploitants exerçant localement leur profession et les habitations des salariés agricoles logés par l'exploitant (logement de fonction) ;
- les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier développées sur les exploitations agricoles : gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, camping à la ferme, aires naturelles de camping, fermes de séjours, fermes-auberges, tables d'hôtes, relais équestres, relais à la ferme notamment, qui constituent le prolongement de l'activité agricole dans les conditions visées au Décret 88-25 du 4 Janvier 1988 ;
- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité, voirie etc...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués ;
- l'aménagement et l'extension des bâtiments et établissements existants, ainsi que leurs annexes sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**I - Accès**

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

II - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I - Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Eaux usées

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

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

III - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

IV - Electricité, téléphone et télédistribution

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau d'électricité.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction, extension, annexe doit être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

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

Toute construction, extension, annexe doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 5 mètres.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

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

Les annexes devront être implantées à une distance de la construction principale inférieure ou égale à 30 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bassins de piscine ne pourra excéder 100 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation, des extensions, et des annexes est fixé à 3 (R + 1 + C), compris les combles aménageables et non compris les sous-sols. D'autre part, la cote du plancher bas du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser de plus de 0,25 m celle du terrain naturel.

La hauteur maximale pour les autres types de construction est fixée à 12 m au faîtage. Cette hauteur pourra être dépassée si cela est nécessaire pour des raisons de techniques liées à la spécificité de l'installation projetée. Dans ce cas, les motivations devront être dûment justifiées et motivées au regard des impacts paysagers induits et des mesures compensatoires éventuelles envisagées.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Sur les voies et terrains en pente, les hauteurs maximales pourront être augmentées progressivement pour tenir compte de la pente sans dépasser de 2 m celles fixées précédemment. L'insertion du projet dans la silhouette générale du voisinage sera prise en compte.

Extensions

La hauteur des extensions ne pourra excéder un étage habitable supplémentaire, ni excéder 9 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère.

Si la hauteur de l'habitation existante excède 9m, la hauteur de l'extension pourra s'aligner sur celle du bâtiment principal.

Annexes

Les annexes devront être réalisées sur un seul niveau, pour une hauteur maximale n'excédant pas celle de l'habitation principale.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

L'extension, la restauration et la réhabilitation des constructions anciennes ainsi que leurs annexes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, notamment leur modénature devra être préservée.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

Le volume principal des bâtiments à usage d'habitation devra comporter une toiture à deux versants de pente compris entre 35 et 55 degrés. Les seuls matériaux de couverture autorisés sont ceux dont l'aspect, la forme, et la couleur sont similaires à l'ardoise et à la tuile.

Les constructions à usage agricole devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume. Les matériaux de toiture et de bardage seront soit de couleur ardoise, soit de teinte proche des teintes rurales traditionnelles (vert feuillage sombre, terre sombre...).

Les clôtures nouvelles seront doublées ou non d'une haie vive implantée à l'intérieur de la parcelle et composée d'essences locales. Leur hauteur n'excédera pas 2,00 m.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les talus et les haies existants devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriété.

Toute installation et toute construction de bâtiments à usage agricole devra être accompagnée de plantations facilitant son intégration dans l'environnement.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Extensions

La surface de plancher des extensions ne devra pas excéder 30% de la surface de plancher de la partie du bâtiment principal à usage d'habitation, ou 50 m², selon la disposition la plus avantageuse pour le pétitionnaire. Les surfaces seront calculées à partir de la taille de l'habitation à la date d'approbation du document d'urbanisme.

Annexes

La surface de plancher des nouvelles annexes construites après l'approbation du document d'urbanisme ne pourra pas excéder 50 m², à l'exception des abris pour animaux et des bassins de piscine.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N**CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone naturelle 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 leur caractère d'espaces naturels.

Le secteur Nc correspond à des parcelles où l'exploitation des carrières est autorisée, ainsi que les activités liées et nécessaires à l'exploitation des carrières.

Les secteurs Nh correspondent aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de la loi SRU.

Le secteur Nhn correspond au hameau Le Roche qui s'étend respectivement sur les communes de Chailloué et de Neuville-les-Sées.

Le secteur inondable comprend des terrains réputés inondables de la vallée du Don.

La zone naturelle et forestière est d'autre part concernée par l'existence de secteurs à débordement constaté de nappe phréatique.

Elle comprend également des secteurs où la nappe phréatique peut remonter à moins d'un mètre, induisant notamment un risque d'inondation des canalisations et des sous-sols.

Dans les couloirs de présomption de nuisances sonores repérés au plan de zonage par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites les constructions et installations de quelque destination que ce soit, exceptés les types d'occupation ou d'utilisation du sols mentionnés à l'article 2.

En secteur inondable, sont en outre interdits les constructions ainsi que les types d'occupation des sols susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux et de réduire la capacité de stockage des champs d'inondation.

Dans les secteurs à débordement constaté de nappe ainsi que dans les secteurs où la nappe phréatique peut remonter à moins d'un mètre, la construction de sous-sol est interdite.¹⁰

¹⁰ cf. carte de la profondeur des nappes phréatiques et notice d'interprétation sur le site de la DREAL <http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr>

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS

Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions et installations de quelque destination que ce soit, notamment :

- l'aménagement et l'extension des bâtiments et établissements existants, ainsi que leurs annexes sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- la reconstruction des constructions existantes après sinistre ;
- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité, voirie etc...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.

En secteur Nc sont autorisées l'exploitation des carrières et toutes les utilisations du sol liées à cette exploitation, telles que, notamment, les dépôts et stockage de matériaux, les constructions et installations classées ou non destinées à assurer le traitement et la transformation des matériaux (concassage, lavage, centrale à enrobé, centrale à béton...).

En secteur inondable, sont autorisés à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1:

- la réfection, l'aménagement et l'extension des constructions existantes, sous réserve que le seuil soit placé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues;
- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes, à condition de prendre en compte le risque d'inondation et les mesures nécessaires pour réduire ce risque (interdiction de sous-sol, surélévation du premier niveau de plancher etc...).

En secteur Nh, sont autorisés à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1:

- les constructions à usage d'habitation, artisanat, commerces, bureaux, sous forme ou non de lotissements, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- l'aménagement et l'extension des bâtiments et établissements existants, ainsi que leurs annexes;
- la reconstruction des constructions existantes après sinistre;
- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité, voirie etc...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**I - Accès**

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

II - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I - Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Eaux usées

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

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

III - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

IV - Electricité, téléphone et télédistribution

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction, extension, annexe doit être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

En secteur Nhn, sans préjudice des dispositions de l'alinéa précédent, les constructions nouvelles devront être implantées dans une bande de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

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

Toute construction, extension, annexe doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 5 mètres.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

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

Les annexes devront être implantées à une distance de la construction principale inférieure ou égale à 30 m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bassins de piscine ne pourra excéder 100 m².

En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation, des extensions, et des annexes est fixé à 3 (R+ 1+ C), compris les combles aménageables et non compris les sous-sols. D'autre part, la cote du plancher bas

du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser de plus de 0,25 m celle du terrain naturel.

La hauteur totale des autres constructions ne doit pas excéder 10 m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Sur les voies et terrains en pente, les hauteurs maximales pourront être augmentées progressivement pour tenir compte de la pente sans dépasser de 2 m celles fixées précédemment. L'insertion du projet dans la silhouette générale du voisinage sera prise en compte.

Extensions

La hauteur des extensions ne pourra excéder un étage habitable supplémentaire, ni excéder 9 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère.

Si la hauteur de l'habitation existante excède 9m, la hauteur de l'extension pourra s'aligner sur celle du bâtiment principal.

Annexes

Les annexes devront être réalisées sur un seul niveau, pour une hauteur maximale n'excédant pas celle de l'habitation principale.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, notamment leur modénature devra être préservée.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

Le volume principal des bâtiments à usage d'habitation devra comporter une toiture à deux versants de pente compris entre 35 et 55 degrés. Les seuls

matériaux de couverture autorisés sont ceux dont l'aspect, la forme, et la couleur sont similaires à l'ardoise et à la tuile.

Les autres constructions devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume. Les matériaux de toiture et de bardage seront soit de couleur ardoise, soit de teinte proche des teintes rurales traditionnelles (vert feuillage sombre, terre sombre...).

Les clôtures nouvelles seront doublées ou non d'une haie vive implantée à l'intérieur de la parcelle et composée d'essences locales. Leur hauteur n'excédera pas 2,00 m.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les talus et les haies existants devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriété.

Nonobstant les conditions précédentes, s'agissant de parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les clôtures sur ces limites seront constituées de haies comprenant des essences exclusivement locales.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Extensions

La surface de plancher des extensions ne devra pas excéder 30% de la surface de plancher de la partie du bâtiment principal à usage d'habitation, ou 50 m², selon la disposition la plus avantageuse pour le pétitionnaire. Les surfaces seront calculées à partir de la taille de l'habitation à la date d'approbation du document d'urbanisme.

Annexes

La surface de plancher des nouvelles annexes construites après l'approbation du document d'urbanisme ne pourra pas excéder 50 m², à l'exception des abris pour animaux et des bassins de piscine.