

**commune de LE MOLAY-LITTRY
P.L.U.
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2**



MISE A JOUR DE VOTRE DOSSIER

**LES PIÈCES CI-APRÈS S'AJOUTENT, ANNULENT
ET/OU REMPLACENT LES PIÈCES
DE VOTRE DOSSIER DE P.L.U.**

- pièce 1d : LE RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2
cette pièce s'ajoute au rapport de présentation précédent

- pièce 3a : RÉGLEMENT :
cette pièce annule et remplace le règlement précédent

- plan 3b : RÉGLEMENT GRAPHIQUE
échelle 1/ 8 500 :
ce plan annule et remplace le règlement graphique précédent

- plan 3c : RÉGLEMENT GRAPHIQUE
échelle 1/ 2 500 :
ce plan annule et remplace le règlement graphique précédent

- plan 3d : RÉGLEMENT GRAPHIQUE
échelle 1/ 2 500 :
ce plan annule et remplace le règlement graphique précédent

- LES AUTRES PIÈCES RESTENT INCHANGÉES

INTERCOM BALLEROY LE MOLAY-LITTRY



commune de LE MOLAY-LITTRY

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 28.06 /1988

Modification n° 1	27.06 / 1989
Modification n° 2	21.08 /1990
Modification n° 3	16.09 /1997
Modification n° 4	29.07 /2003

RÉVISION N° 1 PLU approuvé le 26.07 /2005

Révision simplifiée n° 1	25.01 /2011
Modification n° 1	25.02 /2014
Révision allégée n° 2	25.02 /2014

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°2 (procédure simplifiée)

APPROBATION

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

LE PRÉSIDENT
M. Michel GRANGER



INTERCOM BALLEROY LE MOLAY-LITTRY

commune de LE MOLAY-LITTRY
DÉPARTEMENT DU CALVADOS



PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

APPROBATION

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

LE PRÉSIDENT
M. Michel GRANGER

1	RAPPORT DE PRÉSENTATION	POS RÉVISION N°1 -PLU
1a	RAPPORT DE PRÉSENTATION	RÉVISION SIMPLIFIÉE N°1
1b	RAPPORT DE PRÉSENTATION	MODIFICATION N°1
1c	RAPPORT DE PRÉSENTATION	RÉVISION ALLÉGÉE N°2
1d	RAPPORT DE PRÉSENTATION	MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2
2a	Orientations générales d'Aménagement	POS RÉVISION N°1 -PLU
2b	Orientations Particulières d'Aménagement	MODIFICATION N°1 - RÉVISION ALLÉGÉE N°2
3a	RÈGLEMENT <i>pièce écrite</i>	MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2
PLANS :		
3b	RÈGLEMENT GRAPHIQUE 1/ 8 500	MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2
3c	RÈGLEMENT GRAPHIQUE extr 1 1/ 2 500	MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2
3d	RÈGLEMENT GRAPHIQUE extr 2 1/ 2 500	MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2
4a	ANNEXES DOCUMENTAIRES <i>pièce écrite</i>	POS RÉVISION N°1 -PLU
4-1	ANNEXES SANITAIRES	
4-2	SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE	
4-3	ANNEXES DOCUMENTAIRES	
4b	ANNEXES DOCUMENTAIRES 1/ 5 000	POS RÉVISION N°1 -PLU
PLANS (source Géomat) :		
4c1	Alimentation EAU POTABLE -Nord	POS RÉVISION N°1 -PLU
4c2	Alimentation EAU POTABLE -Sud	"
4d1	Assainissement EAUX USÉES -Nord	POS RÉVISION N°1 -PLU
4d2	Assainissement EAUX USÉES -Sud	"
4e1	Assainissement EAUX PLUVIALES -Nord	POS RÉVISION N°1 -PLU
4e2	Assainissement EAUX PLUVIALES -Sud	"
4f1	Plan ELECTRICITÉ -Est	POS RÉVISION N°1 -PLU
4f2	Plan ELECTRICITÉ -Ouest	"

INTERCOM BALLEROY LE MOLAY-LITTRY

commune de LE MOLAY-LITTRY

DÉPARTEMENT DU CALVADOS



POS initial approuvé le 28.06 /1988

Modification n° 1 27.06 / 1989

Modification n° 2 21.08 /1990

Modification n° 3 16.09 /1997

Modification n° 4 29.07 /2003

RÉVISION N° 1 PLU approuvé le 26.07 /2005

Révision simplifiée n° 1 25.01 /2011

Modification n° 1 25.02 /2014

Révision allégée n° 2 25.02 /2014

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°2 (procédure simplifiée)

APPROBATION

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

LE PRÉSIDENT
M. Michel GRANGER

1d - RAPPORT DE PRÉSENTATION

1- Objet de la modification N°2

La commune du MOLAY LITTRY dispose d'un PLAN LOCAL D'URBANISME depuis 2005. Il a été élaboré avant le Grenelle de l'Environnement et la Loi ALUR.

Évolution du document d'urbanisme communal

P.O.S. élaboration	approuvé le	28 juin 1988
P.L.U. élaboration	approuvé le	26 juillet 2005
Révision simplifiée N°1	approuvée le	25 janvier 2011
Révision allégée N°2	approuvée le	25 février 2014
Modification N°1	approuvée le	25 février 2014

Contenu de la modification

Cette procédure de modification est engagée pour :

- Mettre à jour la liste des emplacements réservés ;
- Revoir le règlement de la zone d'activités pour faciliter sa densification ;
- Revoir les règlements des zones A et N pour prendre en compte le nouvel article L123-1-5 du Code de l'urbanisme (version du 19 août 2015).

Justification de la procédure retenue

Comme le prévoit les articles L123-13 et suivant du Code de l'urbanisme, dès lors que les modifications prévues au dossier ne conduisent ni à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser de plus de 9 ans ;

et qu'elles ne conduisent pas non plus à :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

mais qu'elles résultent d'une part d'ajustements réglementaires, et d'autre part de la mise à jour du règlement suite à l'entrée en application de dispositions d'application immédiate, alors le dossier pourra faire l'objet d'une procédure de MODIFICATION SIMPLIFIÉE.

Après notification aux personnes publiques, il sera mis à disposition du public, dans le cadre fixé par la délibération du conseil Municipal.

2- Mise à jour de la liste des emplacements réservés

Deux emplacements réservés au profit de la commune seront supprimés.

→ voir règlement graphique ci-après

Liste des emplacements réservés au profit de la commune :

ER1 : Aménagement de stationnement devant l'église Saint Clair	1 900 m²
ER2 : Aménagement pour passage des réseaux EU/EP	950m ²
ER3 : Élargissement de la VC10 (passage à 8m d'emprise minimum	900m ²
ER4 : Nouveau carrefour entre la RD5 et l'actuel CR "de la Fontaine"	1 900 m ²
ER5 : Élargissement de la VC17 (passage à 10m d'emprise)	1250 m ²
ER6 : Création de rue entre le lotissement ** et la RD178	1150 m ²
ER7 / 8 / 9 / 10 : Élargissement de la VC2 (passage à 10m d'emprise)	5100 m ²
ER11 : Aménagement du carrefour VC2 - RD10	250 m ²
ER12 : Aménagement du carrefour RD10 - VC6 - VC18	650m²
ER13 : Élargissement du chemin rural (dit Rue de Tainville)	2650 m ²
ER14 : Élargissement de la VC118	20 m ²
ER15 : Aménagement de l'accès à la zone 2AU	120 m ²
ER16 : Aménagement de l'accès à la zone 2AU	70 m ²

Emplacement réservé N°1 :

Après réalisation d'études complémentaires, la commune réserve une bande de 17m à la création d'une aire de stationnement. Le reste du terrain est libéré pour être urbanisé.

La modification du dossier :

L'emplacement réservé N°1 est supprimé.

Emplacement réservé N°12 :

L'aménagement du carrefour a été réalisé, le maintien d'emplacements réservés ne se justifie plus vu l'abandon de tout projet d'urbanisation à l'est de la Route.

La modification du dossier :

L'emplacement réservé N°12 est supprimé.

3- Mise à jour des annexes du règlement

Le glossaire et les articles d'ordre public sont mis à jour.

4- Modification du règlement de la zone UE

Afin de favoriser la densification douce dans la zone UE, l'article UEe est revu pour permettre la réduction des reculs entre constructions, sans porter atteinte aux conditions de sécurité et de salubrité, y compris dans le cas où les constructions sont implantées dans des fonds voisins.

Cette nouvelle règle permet, après accord entre voisins, une meilleure occupation des parcelles, tout en maintenant des distances de sécurité entre constructions. Elle est prévue du fait de l'importance des stocks extérieurs, sur certaines parcelles.

Illustration de la nouvelle règle :



La modification du règlement :

L'article UE7 est modifié ainsi :

" Les constructions sont implantées :

1°- soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 5m. Cette distance pourra cependant être réduite, dès lors que les nouvelles constructions seront établies à au moins 5m des constructions présentes sur le fond voisin. Dans ce cas, le pétitionnaire justifiera d'un acte authentique du propriétaire du fond voisin, acceptant l'inconstructibilité d'une partie de sa propriété.

2°- soit en limite séparative s'il s'agit de constructions dont l'implantation sur les limites séparatives est prévue au plan de composition du lotissement. (...) "

5 – MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE A

Prise en compte de l'article R123-7 du Code de l'urbanisme

La rédaction de l'article A2 est revue pour prendre en compte les nouvelles restrictions imposées à la constructibilité de la zone agricole et en particulier aux constructions ou équipements collectifs (ou d'intérêt collectif).

Il stipule " les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. "

Prise en compte de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme

La nouvelle rédaction n'a pas d'incidence sur le contenu du règlement, dès lors qu'aucune construction, autre qu'agricole (ce qui comprend les logements des exploitants) n'est autorisée dans la zone (en cohérence avec les dispositions du Code de l'urbanisme d'alors).

6 – MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE N

Prise en compte de l'article R123-8 du Code de l'urbanisme

Idem zone A

Prise en compte de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme

La loi Macron adoptée en août 2015, définit les nouvelles conditions applicables à la construction d'extensions et d'annexes dans les zones A et N, après que la loi Alur les avait interdites (nonobstant les dispositions prévues par le PLU).

Ainsi, la dernière rédaction de l'article L123-1-5 dispose, qu'en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

” Dans les zones agricoles ou naturelles (...) le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. ”

” Dans les zones agricoles ou naturelles (...) les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.”

Les nouvelles dispositions de cet article, d'application immédiate, justifient les mises à jour suivantes :

- pour éviter toute ambiguïté, une mention est ajoutée en tête de règlement afin de rappeler que les règles qui s'appliquent aux constructions, s'appliquent aussi à leurs extensions et à leurs annexes ;
- la formule qui désigne les constructions qui peuvent faire l'objet de changement de destination est revue.

Les extensions et annexes sont dorénavant autorisées aux seules constructions à usage d'habitation. Leurs conditions d'implantation, d'emprise et de densité sont précisées :

- afin de limiter le mitage de la zone, il est retenu, que les nouvelles constructions seront implantées à moins de 40m des constructions existantes sur le même fond. En conséquence, l'ARTICLE N2 est modifié ;
- afin de limiter la taille des annexes et extensions, et ainsi restreindre la densification possible dans les zones naturelles, comme le vise la nouvelle loi l'augmentation de l'emprise au sol des annexes et extensions est limitée à

50m² par unité foncière existante au moment de l'approbation de la modification et la hauteur des annexes est limité à un niveau. Les articles N2 et N10 sont modifiés en conséquence.

Ces nouvelles dispositions permettent de répondre aux besoins d'adaptations des constructions sans autoriser de densification excessive de l'occupation qui serait contraire aux objectifs de protection dorénavant assignés aux zones N. Elles viennent compléter les dispositions existantes aux articles N6, N7 et N9 du règlement de la zone.

Ainsi, les conditions de maîtrise des destinations (article 2), des implantations (par les dispositions des articles 2, 6, 7 et 8), des densités (par les dispositions des articles 2 et 9) et de hauteur (par les dispositions de l'article 10) que requiert la loi sont fixées.

INTERCOM BALLEROY LE MOLAY-LITTRY

commune de LE MOLAY-LITTRY

DÉPARTEMENT DU CALVADOS



POS initial approuvé le 28.06 /1988

Modification n° 1 27.06 / 1989

Modification n° 2 21.08 /1990

Modification n° 3 16.09 /1997

Modification n° 4 29.07 /2003

RÉVISION N° 1 PLU approuvé le 26.07 /2005

Révision simplifiée n° 1 25.01 /2011

Modification n° 1 25.02 /2014

Révision allégée n° 2 25.02 /2014

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°2 (procédure simplifiée)

APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire

en date du :

LE PRÉSIDENT
M. Michel GRANGER

3a - RÉGLEMENT

I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **LE MOLAY LITTRY (14)**.

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

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) à l'exception des articles suivants, dits d'ordre public, qui sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- R.111- 2 : salubrité et sécurité publique

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

- R.111- 4 : archéologie

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- R.111- 21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

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

On rappellera les dispositions suivantes prévues par le Code de l'urbanisme :

L.111-3 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE – RESTAURATION D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en

justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

L.123-1-2 : REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

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

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

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

Sont et demeurent également applicables sur le territoire communal :

SURSIS À STATUER :

L'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme.—Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L. 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2 et L. 313-2 (alinéa 2) du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

- l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

CONSTRUCTIONS REMARQUABLES :

La démolition et tous permis de construire sur des bâtiments ou ensemble de bâtiments remarquables repérés aux documents graphiques (plan des annexes documentaires) au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'un avis de l'Architecte de Bâtiments de France.

DE PLUS :

- L'EDIFICATION DES CLOTURES est réglementée par L'article R421-12 :

“Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

LES PERMIS DE DÉMOLIR sont réglementés par L'article L421-3 :

“Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir”.

• LES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L421-4, dans les conditions prévues par l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

• LES DEFRICHEMENTS sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L.311-1 et suivant du Code Forestier ; Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés (figurant au plan) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : Division du territoire en zone

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Sont repérées sur les documents graphiques :

Sont ainsi repérées sur les documents graphiques :

- Des zones urbaines : elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre "U".
- Des zones à urbaniser elles sont désignées par un sigle comprenant "AU". On distingue les secteurs ouverts à l'urbanisation : 1AU et les secteurs qui le seront dans le futur : 2AU.
- La zone agricole : elles est désignée par un sigle commençant par la lettre "A".
- Les zones naturelles et forestières : elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre "N".

ARTICLE 4 : Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles L. 123-1 et R421-15 et suivants du Code de l'Urbanisme).

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

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE
U

Caractère de la zone

La zone U correspond aux secteurs urbains ou seulement résidentiels de la commune.

Elle a vocation à recevoir de l'habitat et toute activité ou équipement, normalement lié et compatible avec cette vocation résidentielle dominante.

Elle comprend :

- **un secteur Uc** correspondant à la zone centrale du bourg du Molay-Littry, où l'urbanisation est plus dense.
- **un secteur Uj** correspondant aux secteurs d'accueil d'équipements à vocation collective (pour l'enseignement, les sports, les loisirs, etc.)
- **un secteur Uja** correspondant au secteur réservé à l'accueil d'une maison de retraite et d'un centre d'hébergement à vocation sociale.

Article U.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. U.1

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- les nouvelles installations industrielles ou agricoles, ainsi que les entrepôts commerciaux non-liés à un commerce de vente au détail,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ou non.
- les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure,
- Le stationnement des caravanes ainsi que l'hébergement léger de loisirs, qui devra se situer dans les secteurs prévus à cet effet,

Dans le secteur Uj et le sous-secteur Uja : est interdit tout ce qui n'est pas autorisé à l'article U2.

Sont de plus interdites sur l'ensemble de la zone : les constructions sur sous-sol enterré ou semi-enterré (c'est-à-dire à une profondeur supérieure à 1m comptée par rapport au terrain naturel).

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

Art. U.2

En Uj : Sont autorisés :

- Les équipements à vocation collective nécessaires à l'accueil des enfants, à l'enseignement, aux sports et aux loisirs ainsi que les aménagements et les installations qui leur sont liés ;

- Les logements, installations, aires de stationnement, affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux équipements précédents,
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure,

En Uja :

Sont autorisés :

- l'accueil d'une maison de retraite et d'un centre d'hébergement à vocation sociale ainsi que les logements, installations, aires de stationnement, affouillements et exhaussements de sols qui leur sont liés ou nécessaires
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure,

Sur le reste de la zone :

Les établissements à vocation artisanale ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.

L'extension et la construction des annexes des constructions existantes, sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles d'augmenter les nuisances existantes.

Dans les secteurs de curetage (définis en application de l'article R123-11f du Code de l'urbanisme) : toute nouvelle autorisation de construire est subordonnée à la démolition de toutes les constructions à usage d'activité présentes sur le site.

Article U.3 Accès et voirie

Art. U.3

I - ACCES :

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

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

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

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Pour les lotissements ou les groupes d'habitations, le raccordement des voies de l'opération (rue, piste cyclable ou chemin piétonnier) en espace non-privatif aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement sera imposé.

Sauf en Uja :

La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- la chaussée aura une largeur minimale de 5m,
- la plate-forme aura une largeur minimale de 8m.

Ces largeurs pourront être réduites à, respectivement 4m et 6m pour les voies en impasse desservant moins de 10 logements ou 1 000 m² de SHON, dès lors que des places de stationnement seront aménagées hors chaussée. Ces largeurs pourront être adaptées en bordure des places pour prendre en compte les espaces publics et aires de stationnements déjà disponibles.

Les voies en impasse (à l'exception de celles qui desservent moins de quatre parcelles destinées à des maisons individuelles et qui font moins de 40m de longueur totale) seront aménagées de placettes permettant le retournement des véhicules.

En Uja :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile auront une largeur de plate-forme au moins égale à 6m. Ces largeurs pourront être adaptées en bordure des aires de stationnement. Les voies en impasse seront aménagées de placettes permettant le retournement des véhicules

Article U.4 Desserte par les réseaux

Art. U.4

Les réseaux enterrés seront conçus de façon à prendre en compte les risques résultant de la présence d'eaux ou de remontées d'eaux à faible profondeur.

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Des orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT en vigueur ; Une étude à la parcelle pourra permettre de préciser, suivant la nature du sol, le dispositif le plus adéquat.

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

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

Article U.5 Superficie minimale des terrains

Art. U.5

Néant

Article U.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. U.6

1° - Lorsque le motif de « règle architecturale particulière » est porté sur le règlement graphique :

Les constructions sont implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile. Des retraits partiels par rapport à cet alignement sont autorisés :

- s'ils sont motivés par des nécessités techniques ou de sécurité et sous réserve qu'ils servent la qualité architecturale de l'ensemble.
- pour permettre la réalisation d'espace collectif devant des constructions publiques, des commerces ou des services.

Néanmoins, les annexes des constructions existantes qui ont une superficie inférieure à 20m² pourront être implantées avec un retrait supérieur, à l'arrière du front bâti.

2° -Dans les autres cas :

Les constructions sont implantées soit à l'alignement, soit à une distance de celui-ci au moins égale à 4m.

3°-Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni à l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecterait pas ses dispositions,
- Ni aux constructions réalisées sur une place : leur recul pourra être adapté en fonction de la configuration de l'espace public,
- Ni aux équipements d'infrastructure, constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

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

Art. U.7

1° - Lorsque le motif de « règle architecturale particulière » est porté sur le règlement graphique :

Les constructions sont implantées le long d'au moins une limite séparative de propriétés, sur une profondeur de 15m comptée par rapport à l'alignement. Au-delà, la règle suivante s'applique.

2° -Dans les autres cas :

Les constructions sont implantées :

- En Uc : soit en limite séparative de propriété soit à une distance de celles-ci au moins égale à 3m,
- En Uja : à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparatives de propriétés. Cette distance ne sera jamais inférieure à 3m.
- Sur le reste de la zone : soit en limite séparative de propriétés, si elles ont une hauteur en limite séparative de propriétés inférieure à 3m (cette hauteur est

portée à 5m si le mur implanté en limite séparative de propriétés est un mur pignon), soit à une distance de celles-ci au moins égale à 3m.

Néanmoins, est autorisée :

- L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas cette disposition, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.
- L'adossement à une construction de plus grande hauteur implantée en limite séparative de propriété dans la limite de cette hauteur.

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

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

Art. U.8

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies et ont une hauteur à l'égout inférieure à 5m.

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

Article U.9 Emprise au sol des constructions

Art. U.9

En Uj et Uja : Néant

En Uc : L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

Sur le reste de la zone :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol des autres constructions est limitée à 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni au changement de destination dans des constructions existantes (sous réserve que leur qualité constructive le justifie), ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article U.10 Hauteur des constructions

Art. U.10

En Uj et Uja: Néant

En Uc : Les constructions comprendront au maximum 4 niveaux, y compris les combles, non-compris les sous-sols.

Sur le reste de la zone :

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, non-compris les sous-sols.

Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 10 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé pour poursuivre un front bâti existant ou dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, dans le respect de la hauteur existante.

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

Article U.11 Aspect extérieur

Art. U.11

HARMONIE GÉNÉRALE :

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Les volumes, matériaux et couleur devant être harmonieux avec ceux-ci.

Ainsi :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Bessin est interdit.
- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le Bessin.
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant de qualité doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. Cependant les annexes des constructions à usage d'habitation, qui ont une emprise au sol au plus égale à 20m², pourront avoir des caractéristiques différentes, dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement dans la végétation des jardins.

MATERIAUX :

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse ; Il reprendra les nuances de la pierre de pays (gris, beige ou ocre jaune). Des teintes plus

foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

L'utilisation de bardage de bois brut ou lasuré est de plus autorisée. L'aspect bois clair vernis faisant référence aux chalets est lui interdit.

Les toitures seront recouvertes d'ardoises ou de tout matériau de couleur et d'aspect similaires. Sont de plus autorisés :

- L'emploi du zinc ou du cuivre,
- Les plaques de couleur foncée (ardoise ou brun foncé) pour les hangars ou annexes
- Les panneaux solaires,
- Les vitrages transparents dans le cas de vérandas.

TOITURES

Les toitures des constructions sont principalement composées de deux pans ayant une pente comprise entre 40° et 60°.

Sont de plus autorisées :

- Les toitures à un seul pan pour la couverture des constructions en appentis ou des extensions.
- Des pentes plus faibles, pour limiter l'impact des toitures de constructions de grande dimension ou pour permettre la réalisation de vérandas ou d'extension de petite dimension (inférieure à 20m² de surface de plancher).
- Les toitures-terrasses, pour la couverture d'annexes, de volumes secondaires ou pour permettre la réalisation d'éléments de liaison entre plusieurs volumes.
- Des formes différentes de toiture (y compris les toitures-terrasses) pour permettre le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente.
- Sauf pour les constructions à usage d'habitation, des formes différentes de toiture pour permettre la réalisation d'architecture contemporaine de qualité.

CLÔTURES :

Elles auront une hauteur totale inférieure à 1,80m.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ou de lisses normandes (préférentiellement de couleur blanche), doublées ou non de grillage.

Les murs existants en pierres apparentes pourront être conservés et restaurés. Des percements pourront y être effectués.

Sont interdits :

- L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune.
- Les couleurs vives,
- Les grillages non doublés de haies.

De plus, sur rue :

Les nouveaux murs de clôtures auront une hauteur maximale de 0,80m ; ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie, qui sera préférentiellement de couleur blanche.

PROTECTION DES PLANTATIONS REMARQUABLES OU CLASSEES :

Les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1.7° (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc...)seront maintenues.

Les haies existantes en bordure de voie pourront être reconstitués en recul lors de son élargissement, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

Article U.12 Stationnement

Art. U.12

En Uja : il est exigé une place de stationnement par unité d'hébergement.

Sur le reste de la zone :

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, ou le changement de destination de constructions existantes au profit de l'habitat, il est exigé deux places de stationnement par logement. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension limitée des logements existants ou à l'implantation de logements en bordure des places, dès lors qu'existe sur celles-ci une capacité d'accueil en stationnement suffisante.

Article U.13 Espaces libres et plantations

Art. U.13

Les haies seront constituées d'essences locales ; Les haies de conifères sont interdites.

Obligation de planter :

- Les nouvelles aires de stationnement seront plantées d'arbres-tiges à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.
- Sauf en Uc : Les lotissements ou groupe d'habitation comprendront une surface plantée au moins égale à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges et aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Ils ne comprendront ni aires de stationnement ni bassins de rétention des eaux pluviales.
- Sauf en Uc : les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 30 % de la superficie totale de la parcelle, les parcelles recevant d'autres occupations comprendront un espace vert planté au moins égal à 10 % de la superficie totale de la parcelle.

Rappel :

- les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ;
- elles ont une hauteur inférieure à 2m.
- les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m.
- la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

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

Art. U.14

Néant.

Caractère de la zone

La zone Ue est essentiellement destinée à l'accueil d'activités artisanales ou industrielles. Elle pourra de plus recevoir des équipements publics ou nécessaires aux services d'intérêt général.

Elle comprend deux secteurs : l'un à vocation agro-alimentaire dominante à l'ouest de la ville, l'autre à vocation artisanale et industrielle au lieu-dit Les Écoles.

Article Ue.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. Ue.1

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hébergement à l'exception de celles prévues à l'article Ue2,
- Les affouillements et les exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures, et aux aménagements paysagers,
- Le stationnement des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, PRL, ...).
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets ou véhicules en dehors des terrains spécifiquement conçus et aménagés à cet effet.

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

Art. Ue.2

Sont autorisées :

- L'extension mesurée et la construction des annexes des constructions à usage d'habitation qui existent avant l'entrée en application du présent document.
- La construction de logements s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité.

Article Ue.3 Accès et voirie

Art. Ue.3

I - ACCES :

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

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

caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité. Ainsi, aucun accès direct des parcelles n'est autorisé sur la RD10.

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles auront une largeur de chaussée au moins égale à 6m.

Article Ue.4 Desserte par les réseaux

Art. Ue.4

Les réseaux enterrés seront conçus de façon à prendre en compte les risques résultant de la présence d'eaux ou de remontées d'eaux à faible profondeur.

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

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

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

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article Ue.5 Superficie minimale des terrains

Art. Ue.5

Néant.

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

Art. Ue.6

Les constructions respectent les indications de recul ou d'alignement, portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5 m ; cette distance minimale est portée à :

- 15m de l'axe de la RD10.
- 10m de l'axe de la RD189, RD190 et de la VC6.

Elles sont implantées à une distance de l'emprise de la voie ferrée au moins égale à 10m.

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

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

Art. Ue.7

Les constructions sont implantées :

1°- soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 5m. Cette distance pourra cependant être réduite, dès lors que les nouvelles constructions seront établies à au moins 5m des constructions présentes sur le fond voisin. Dans ce cas, le pétitionnaire justifiera d'un acte authentique du propriétaire du fond voisin, acceptant l'inconstructibilité d'une partie de sa propriété.

2°- soit en limite séparative s'il s'agit de constructions dont l'implantation sur les limites séparatives est prévue au plan de composition du lotissement.

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

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

Art. Ue.8

La distance entre deux constructions non-contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus haute des constructions, dès lors que les parties de façades en vis-à-vis comportent des ouvertures. Dans tous les cas, elle ne peut être inférieure à 4m.

Cette disposition s'applique sans préjudice des dispositions propres à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

Article Ue.9 Emprise au sol des constructions

Art. Ue.9

L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Article Ue.10 Hauteur des constructions

Art. Ue.10

Néant.

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

Art. Ue.11

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

Les toitures seront de couleur ardoise ou grise (à l'exclusion des nuances claires), elles pourront être couvertes de zinc. Elles seront traitées avec le même soin que les façades.

La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

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

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

Les clôtures seront faites de grillages rigides sur potelets ou/et de haies basses taillées d'essences locales ; leur hauteur sera mise en cohérence avec celle des clôtures voisines. Elle ne pourra excéder 2m.

Article Ue.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. Ue.12

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

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

Art. Ue.13

Les haies seront constituées d'essences locales ; Les haies de conifères sont interdites.

Obligation de planter :

- 5% de la superficie de l'unité foncière sera traité en espace vert et planté.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre tige par tranche de 10 places de stationnement.
- Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure de voies seront plantés.
- Des plantations masqueront depuis les voies, ou les parcelles voisines les aires de stockages ou de travail extérieures.
- Les « plantations à réaliser » inscrites en limite séparative de propriétés seront faites de haies bocagères hautes. Celles inscrites en limite de voies pourront être des haies bocagères ou des haies basses taillées doublées d'alignement d'arbres-tiges.

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

Art. Ue.14

Néant.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Zone
1AU

Caractère de la zone

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

On distingue un secteur 1AUa, à l'est de la ville, où la hauteur autorisée pour les constructions est plus faible.

Elle comprend **des secteurs 1AUj**, spécifiquement réservés aux aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales ou aux aménagements paysagers et aux aires de jeux qui contribueront à la qualité du cadre de vie des quartiers à réaliser.

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

Art. 1AU.1

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation résidentielle dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Les entrepôts,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sols à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures et aménagements paysagers prévus dans l'aménagement de la zone ou du secteur,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

En 1AUj : est interdit tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 1AU2.

Sont de plus interdites sur l'ensemble de la zone : les constructions sur sous-sol enterré ou semi-enterré (c'est-à-dire à une profondeur supérieure à 1m comptée par rapport au terrain naturel).

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

Art. 1AU.2

1- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

Cette zone est ouverte à l'urbanisation :

- pour des opérations d'aménagement qui respectent les principes édictés par le PADD et les Orientations Particulières d'Aménagement qui le complètent et qui ne sont pas de nature à compromettre ou renchérir

l'aménagement ultérieur du reste de la zone. Elles porteront sur une superficie au moins égale à 0,5 Ha (sauf opération terminale de zone).

- pour permettre l'implantation d'équipements ou services à vocation collective dès lors qu'ils réalisent les aménagements prévus par le règlement graphique et, s'il y a lieu, les Orientations Particulières d'Aménagement.

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

3 – En 1AUj, seules les utilisations ou occupations du sol suivantes sont autorisées :

- Les aires aménagées destinées aux jeux ou aux loisirs, sous réserve que les surfaces imperméabilisées soient limitées,
- Les aménagements paysagers et en particulier ceux requis à l'article 1AU13,
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux de ruissellement ou à la récupération des eaux pluviales, sous réserve qu'ils soient accompagnés d'aménagements qui les intègrent au cadre paysager du secteur,
- Les chemins pédestres ou pistes cyclables.

Article 1AU.3 Accès et voirie

Art. 1AU.3

I - ACCES :

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

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

II - VOIRIE :

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

Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie du lotissement, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposée.

La création ou l'aménagement de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Les voies principales auront une largeur minimale de plate-forme de 12m, afin que soient aménagés en plus de la chaussée, des bas-côtés plantés d'alignements d'arbres -tiges et/ou des places de stationnement à proximité des entrées de parcelles.
- Les voies en impasse se termineront par une placette permettant aux véhicules de secours et de service de faire demi-tour.
- Aucune chaussée ne pourra avoir une largeur d'emprise inférieure à 6m (dont une largeur de chaussée inférieure à 4,5m).

- Toutes les voies seront aménagées de passage pour les piétons en dehors de la chaussée.

Lors de la réalisation d'un groupe d'habitations ou d'un lotissement, la réalisation de cheminements pédestres ou cyclistes sera imposée afin de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus. Ils auront une emprise minimale de 3 m.

Aucun accès direct des parcelles ne sera autorisé le long des voies communales N°1 et N°2.

Article 1AU.4 Desserte par les réseaux

Art. 1AU.4

Les réseaux enterrés seront conçus de façon à prendre en compte les risques résultant de la présence d'eaux ou de remontées d'eaux à faible profondeur.

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

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

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains

Art. 1AU.5

Néant

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

Art. 1AU.6

Les constructions respectent les marges de recul portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications, les constructions sont implantées à une distance :

- des rues existantes avant aménagement de la zone : au moins égale à 5m.
- des autres rues : à une distance de l'alignement au moins égale à 3m, ce recul est porté à 5m devant une porte d'accès à un garage, pour permettre le stationnement d'un véhicule léger.
- De l'alignement des chemins piétonniers existants ou à créer ou des autres emprises publiques : au moins égale à 3m.

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

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

Art. 1AU.7

En 1AUa : Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m. Cependant, une construction peut être implantée en limite séparative de propriété ou avec un recul compris entre 2m et 4m, si la partie de façade en vis à vis ne comporte pas de baies (y compris véranda et porte-fenêtre, non compris les portes d'entrée) et si dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite séparative, la hauteur de la construction ou partie de construction est inférieure à 4m à l'égout ou à l'acrotère et à 5m au faitage ;

Sur le reste de la zone : Les constructions nouvelles sont implantées soit en limite séparative de propriété, soit à une distance de celles-ci au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété ; Cette distance sera au moins égale à 4 m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, qui seront implantées en fonction de leurs nécessités techniques.

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

Art. 1AU.8

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies et ont une hauteur à l'égout inférieure à 5m.

Article 1AU.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AU.9

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 35% de la superficie de l'unité foncière.

Article 1AU.10 Hauteur des constructions

Art. 1AU.10

En 1AUa : Les constructions comprendront au maximum trois niveaux y compris les combles. Leur hauteur totale restera inférieure à 6m à l'égout ou à l'acrotère et à 11m au faitage.

Sur le reste de la zone : Les constructions comprendront au maximum 4 niveaux superposés y compris les combles (aménageables ou non). Leur hauteur au faitage restera inférieure à 14m, comptée par rapport au point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

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

Article 1AU.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Art. 1AU.11

HARMONIE GÉNÉRALE :

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Les volumes, matériaux et couleur devant être harmonieux avec ceux-ci.

Ainsi :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Bessin est interdit.
- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le Bessin.
- Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. Cependant les annexes des constructions à usage d'habitation, qui ont une emprise au sol au plus égale à 20m², pourront avoir des caractéristiques différentes, dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement dans la végétation des jardins.

MATERIAUX :

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse ; Il reprendra les nuances de la pierre de pays (gris, beige ou ocre jaune). Des teintes plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

L'utilisation de bardage de bois brut ou lasuré est de plus autorisée. L'aspect bois clair vernis faisant référence aux chalets est lui interdit.

Les toitures seront recouvertes d'ardoises ou de tout matériau de couleur et d'aspect similaires. Sont de plus autorisé :

- L'emploi du zinc ou du cuivre,
- Les plaques de couleur foncée (ardoise ou brun foncé) pour les hangars ou annexes
- Les panneaux solaires,
- Les vitrages transparents dans le cas de vérandas.

TOITURES

Les toitures des constructions sont principalement composées de deux pans ayant une pente comprise entre 40° et 60°.

Sont de plus autorisées :

- Les toitures à un seul pan pour la couverture des constructions en appentis ou des extensions.
- Des pentes plus faibles, pour limiter l'impact des toitures de constructions de grande dimension ou pour permettre la réalisation de vérandas ou d'extension de petite dimension (inférieure à 20m² de surface de plancher).
- Les toitures-terrasses, pour la couverture d'annexes, de volumes secondaires ou pour permettre la réalisation d'éléments de liaison entre plusieurs volumes.
- Sauf pour les constructions à usage d'habitation, des formes différentes de toiture pour permettre la réalisation d'architecture contemporaine de qualité.

CLÔTURES :

Elles auront une hauteur totale inférieure à 1,80m.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ou de lisses normandes (préférentiellement de couleur blanche), doublées ou non de grillage.

Les murs existants en pierres apparentes pourront être conservés et restaurés. Des percements pourront y être effectués.

Sont interdits :

- L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune.
- Les couleurs vives,
- Les grillages non doublées de haies.

De plus, sur rue :

Les nouveaux murs de clôtures auront une hauteur maximale de 0,80m ; ils pourront être surmonté d'un dispositif à claire-voie, qui sera préférentiellement de couleur blanche.

V- PROTECTION DES PLANTATIONS REMARQUABLES OU CLASSEES :

Les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1.7° (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc...)seront maintenues.

Les haies existantes en bordure de voie pourront être reconstitués en recul lors de son élargissement, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

Article 1AU.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. 1AU.12

Voir le glossaire pour la taille des places de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Il est en particulier exigé :

- Construction à usage d'habitations collectives : 2 places de stationnement par logement, sauf pour les logements d'une taille inférieure à 50m² où seule une place est requise.

- Construction à usage d'habitation individuelle : 2 places stationnement par logement. Elles seront aménagées sur le devant de la parcelle et resteront non-closes.
- Constructions à usage de bureaux, commerces ou services : une aire de stationnement dont la surface sera au moins égale à 60% de la surface de plancher

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

Art. 1AU.13

Les haies seront constituées d'essences locales ; Les haies de conifères sont interdites.

Obligation de planter :

- Les nouvelles aires de stationnement seront plantées d'arbres-tiges à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.
- Les lotissements ou groupe d'habitation comprendront une surface plantée au moins égale à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges et aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Ils ne comprendront ni aires de stationnement ni bassins de rétention des eaux pluviales. Ils seront prévus de façon à permettre un entretien facile ; Ils ne pourront avoir une superficie inférieure à 50m² pour être comptabilisé. Ils pourront être réalisés dans les secteurs 1AUj voisins.
- Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 30 % de la superficie totale de la parcelle, les parcelles recevant d'autres occupations comprendront un espace vert planté au moins égal à 20 % de la superficie totale de la parcelle.
- Les « plantations à réaliser » inscrites en limite séparative de propriétés ou en bordure de voie seront faites de haies bocagères d'essences locales. Elles pourront être remplacées par des haies basses taillées doublées d'alignement d'arbres-tiges.

Rappel :

- les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ;
- elles ont une hauteur inférieure à 2m.
- les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m.
- la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

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

Art. 1AU.14

Néant

Caractère de la zone

La zone 1AUe est destinée à l'extension de la zone artisanale existante. Elle est donc destinée à l'accueil d'entreprises et en particulier de celles dont la présence n'est pas souhaitable au sein des quartiers résidentiels. Elle pourra de plus recevoir des équipements publics ou nécessaires aux services d'intérêt général.

Article 1AUe.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. 1AUe.1

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles prévues à l'article 1AUe2,
- Les affouillements et les exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures, et aux aménagements paysagers,
- Le stationnement des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, PRL, ...).
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets ou véhicules en dehors des terrains spécifiquement conçus et aménagés à cet effet.

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

Art. 1AUe.2

1- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

Cette zone est ouverte à l'urbanisation pour des opérations d'aménagement qui respectent les principes édictés par le PADD et les orientations particulières d'aménagement qui le complète (*voir pièce 2b*), qui réalisent l'équipement et la viabilisation interne de la zone et qui, lorsqu'elles ne concernent qu'une partie de la zone, sont pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

2- Sont autorisés :

- La construction de logements s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité.
- Dans une bande de 15m autour des logements existants et qui ne sont pas liés à une activité économique, les nouvelles constructions seront interdites.

Article 1AUe.3 Accès et voirie

Art. 1AUe.3

I - ACCES :

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

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

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité. Ainsi, aucun accès direct des parcelles n'est autorisé sur la RD10.

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles auront une largeur de chaussée au moins égale à 6m.

Article 1AUe.4 Desserte par les réseaux

Art. 1AUe.4

Les réseaux enterrés seront conçus de façon à prendre en compte les risques résultant de la présence d'eaux ou de remontées d'eaux à faible profondeur.

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

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

c) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les

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

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article 1AUe.5 Superficie minimale des terrains

Art. 1AUe.5

Néant.

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

Art. 1AUe.6

Les constructions respectent les indications de recul ou d'alignement, portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5 m ; cette distance minimale est portée à 12 m de l'axe de la RD10.

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

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

Art. 1AUe.7

Les constructions sont implantées :

1°- soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 3m.

2°- soit en limite séparative s'il s'agit de constructions dont l'implantation sur les limites séparatives est prévue au plan de composition du lotissement.

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

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

Art. 1AUe.8

Néant

Article 1AUe.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AUe.9

L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Article 1AUe.10 Hauteur des constructions

Art. 1AUe.10

Néant.

Article 1AUe.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Art. 1AUe.11

> voir les *Orientations particulières d'Aménagement*

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

Les toitures seront de couleur ardoise ou grise (à l'exclusion des nuances claires), elles pourront être couvertes de zinc pré-patiné. Elles seront traitées avec le même soin que les façades.

La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

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

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

Les marges de recul en bordure de la RD10 ne pourront pas recevoir d'aire de stockage de matériaux ou matériel. Elles seront engazonnées et plantées d'arbres d'alignement sur une largeur au moins égale à 3m comptée par rapport à l'alignement.

Les clôtures sur voies seront faites de grillages rigides sur potelets de couleur Bleu nuit doublé ou non de haies basses taillées d'essences locales ; leur hauteur sera mise en cohérence avec celle des clôtures voisines. Elle ne pourra excéder 2m.

PROTECTION DES PLANTATIONS REMARQUABLES OU CLASSEES :

Les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1.7° (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc...)seront maintenues.

Les haies existantes en bordure de voie pourront être reconstitués en recul lors de son élargissement, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

Article 1AUe.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. 1AUe.12

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

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

Art. 1AUe.13

Les haies seront constituées d'essences locales ; Les haies de conifères sont interdites.

Obligation de planter :

- 5% de la superficie de l'unité foncière sera traité en espace vert et planté.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre tige par tranche de 6 places de stationnement.
- Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure de voies seront plantés.
- Des plantations masqueront depuis les voies, ou les parcelles voisines les aires de stockages ou de travail extérieures.
- Les plantations à réaliser inscrites en limite séparative de propriétés seront faites de haies bocagères hautes.

Rappel :

- *les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ;*
- *elles ont une hauteur inférieure à 2m.*
- *les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

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

Art. 1AUe.14

Néant.

ZONE 2AU

Caractère de la zone

Cette zone naturelle est réservée pour le développement résidentiel et urbain futur de la commune.

Elle comprend des secteurs 2AUj spécifiquement réservés aux aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales ou aux aménagements paysagers et aux aires de jeux qui contribueront à la qualité du cadre de vie des quartiers à réaliser.

Article 2AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. 2AU.1

Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre la destination future de la zone est interdite.

Et en particulier :

- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les nouvelles constructions à usage agricole
- Le stationnement des caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Les carrières.

En 2AUj : est interdit tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2AU2.

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

Art. 2AU.2

1- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Elle sera ouverte à l'urbanisation par une modification du PLU, lorsque elle pourra être desservie dans des conditions satisfaisantes et que les réseaux (et en particulier le réseau d'assainissement collectif) auront une capacité suffisante. En attendant elle est protégée de toute urbanisation susceptible de compromettre cette destination future.

2- Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone :

- Les équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires services d'intérêt général,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés,
- Les aménagements paysagers,
- L'aménagement de chemins pédestres ou pistes cyclables.

Articles 2AU3 à 2AU13

Néant.

Article 2AU14

Néant.

IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

**ZONE
A**

Caractère de la zone

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

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. A.1

Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à l'exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article A2 ;
- Tout changement de destination au profit d'occupations non-liées et nécessaires à l'activité agricole ;
- Tout lotissement ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- Les abris de fortune ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux nécessités par les équipements d'infrastructures ou des aménagements paysagers ;
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois ;
- Toute implantation de mobil-home ou bungalows ;
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont de plus interdites sur l'ensemble de la zone : les constructions sur sous-sol enterré ou semi-enterré (c'est-à-dire à une profondeur supérieure à 1m comptée par rapport au terrain naturel).

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

Art. A.2

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées aux conditions suivantes :

- Toutes constructions ou installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et en particulier :
 - Les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité du siège agricole et liées à lui. Leur situation dans

la zone agricole sera justifiée par des nécessités fonctionnelles et ne constituera pas un mitage de cette zone.

- La reconstruction à l'identique après sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article A.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. A.3

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements.

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

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

Article A.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. A.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes...) nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Des orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT en vigueur ; Une étude à la parcelle pourra permettre de préciser, suivant la nature du sol, le dispositif le plus adéquat.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

Article A.5 Superficie minimale des terrains

Art. A.5

Néant

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

Art. A.6

1°- Les nouvelles constructions et installations sont implantées à une distance des berges des cours d'eau et rivières, au moins égale à 10m.

2° - Les nouvelles constructions et installations sont implantées à une distance de l'axe des voies suivantes au moins égale à :

- 25 m le long des routes départementales,
- 15m le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole).

3°- Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

Art. A.7

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser.

Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

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

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

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

Art. A.8

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

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités

exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel. Elle ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Art. A.9

Néant.

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

Art. A.10

Néant.

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

Art. A.11

HARMONIE GÉNÉRALE :

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Les volumes, matériaux et couleur devant être harmonieux avec ceux-ci.

Ainsi :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Bessin est interdit.
- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le Bessin.
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant de qualité doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. Cependant les annexes des constructions à usage d'habitation, qui ont une emprise au sol au plus égale à 20m², pourront avoir des caractéristiques différentes, dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement dans la végétation des jardins.

MATERIAUX :

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse ; Il reprendra les nuances de la pierre de pays (gris, beige ou ocre jaune). Des teintes plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

L'utilisation de bardage de bois brut ou lasuré est de plus autorisée. L'aspect bois clair vernis faisant référence aux chalets est lui interdit.

Les toitures seront recouvertes d'ardoises ou de tout matériau de couleur et d'aspect similaires. Sont de plus autorisés :

- L'emploi du zinc ou le cuivre,
- Les plaques de couleur foncées (ardoise ou brun foncé) pour les hangars ou annexes
- Les panneaux solaires,
- Les vitrages transparents dans le cas de vérandas.

TOITURES

Les toitures des constructions sont principalement composées de deux pans ayant une pente comprise entre 40° et 60°.

Sont de plus autorisées :

- Les toitures à un seul pan pour la couverture des constructions en appentis ou des extensions.
- Des pentes plus faibles, pour limiter l'impact des toitures de constructions de grande dimension ou pour permettre la réalisation de vérandas ou d'extension de petite dimension (inférieure à 20m² de surface de plancher).
- Les toitures-terrasses, pour la couverture d'annexes ou pour permettre la réalisation d'éléments de liaison entre plusieurs volumes.
- Des formes différentes de toiture pour permettre le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente, ou la réalisation d'architecture contemporaine de qualité en particulier lors de la construction d'équipements publics (écoles, salle des fêtes, ...).

CLÔTURES :

Elles auront une hauteur totale inférieure à 1,80m.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ou de lisses normandes (préférentiellement de couleur blanche), doublées ou non de grillage.

Les murs existants en pierres apparentes pourront être conservés et restaurés. Des percements pourront y être effectués.

Sont interdits :

- L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune.
- Les couleurs vives,
- Les grillages non doublées de haies.

De plus, sur rue :

Les nouveaux murs de clôtures auront une hauteur maximale de 0,80m ; ils pourront être surmonté d'un dispositif à claire-voie, qui sera préférentiellement de couleur blanche.

PROTECTION DES PLANTATIONS REMARQUABLES OU CLASSEES :

Les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1.7° (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc...)seront maintenues.

Lorsque plusieurs parcelles sont réunies pour constituer un seul champ, alors les haies qui délimitaient des champs de petites tailles pourront être arasées, sous réserve que cet arasement ne conduise pas à la création de maille bocagère de plus de 5ha de superficie et que celle-ci soit bordée de haies bocagères sur toute sa périphérie.

Les haies existantes en bordure de voie pourront être reconstitués en recul lors de son élargissement, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

Article A.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. A.12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

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

Art. A.13

Les haies seront constituées d'essences locales ; Les haies de conifères sont interdites.

Obligation de planter :

- Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.
- Les aires de stationnement seront plantées d'arbres-tiges à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

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

Art. A.14

Néant.

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE
N

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

- 1° - Où l'intérêt des milieux naturels et la qualité des sites ou des paysages qui les composent justifient qu'ils soient protégés du développement de l'urbanisation ;
- 2° - Où l'activité agricole non-dominante autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone «A », mais où la desserte par les réseaux et voirie et/ou les choix de développement communaux, dans une perspective de développement durable, justifient pour l'instant la limitation du développement de l'urbanisation.
Il y est délimité :
 - **Un secteur Nj** réservé aux espaces verts et terrains destinés aux sports ou aux loisirs.
 - **Un secteur Nt** réservé à l'hébergement léger de loisirs et aux équipements à vocation sportive, de loisirs ou d'accueil qui leur sont liés.

Remarque : dans le règlement qui suit, lorsqu'il est fait mention de "constructions" sans autre précision, cette acception vise aussi les extensions ou les annexes (qui sont par définition aussi des constructions).

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. N.1

Les occupations ou d'utilisations du sol non autorisées à l'article N.2 sont interdites et en particulier :

- Les lotissements de toute nature,
- Les installations agricoles, classées pour la protection de l'environnement,
- Les nouvelles constructions à usage industriel,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,
- Sauf en Nt : l'hébergement léger de loisirs ;
- Tout stationnement des mobil-home ou implantation de bungalows en dehors des secteurs affectés à cet effet,
- Le stationnement des caravanes,
- Les abris de fortune,
- Les carrières,
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan, au titre de l'article l130-1 du code de l'urbanisme.

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

Art. N.2

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve :

- *qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et à la préservation des sols agricoles et forestiers,*
- *que la capacité des réseaux et voies existants le permette,*
- *que le changement de destination ou l'extension d'une construction existante soit justifié par son intérêt architectural et son état.*

- Les constructions et installations à vocation agricole, à l'exception des nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le changement de destination des constructions existantes, si elles présentent un intérêt architectural et sous réserve qu'elles ne soient pas destinées à des occupations qui produisent des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec la vocation résidentielle du secteur, le cas échéant.
- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que la construction de leurs annexes sous réserve :
 - que la distance qui sépare une annexe d'un autre bâtiment de la même unité foncière ne soit pas supérieure à 40m,
 - que l'emprise au sol des nouvelles annexes ou extensions, créées en une ou plusieurs fois, restent au total inférieure à 50m² supplémentaire par unité foncière existante au moment de l'approbation de la modification N°2 ;

En Nj : sont seulement autorisés :

- Les ouvrages et installations nécessaires à l'aménagement des espaces verts ou des installations sportives et de loisirs.
- Les constructions nécessaires à l'accueil du public, dans le cadre des activités autorisées,
- Les aires de stationnement plantées.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que des aménagements paysagers en assurent l'insertion dans le paysage.

En Nt : sont seulement autorisés :

- Les ouvrages et installations nécessaires à l'aménagement des espaces verts ou des installations sportives et de loisirs.
- L'hébergement léger de loisirs : camping, caravaning, parc résidentiel de loisirs,
- Les constructions à vocation technique, sanitaire, sportive, de loisirs ou d'accueil qui leur sont liés,
- Les aires de stationnement plantées.

Article N.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. N.3

I - ACCES :

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

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

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

II - VOIRIE :

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

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

Article N.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. N.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes...) nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Des orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT en vigueur ; Une étude à la parcelle pourra permettre de préciser, suivant la nature du sol, le dispositif le plus adéquat.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

Article N.5 Superficie minimale des terrains

Art. N.5

Néant

Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. N.6

1°- Les constructions sont implantées à une distance des berges des cours d'eau et rivières au moins égale à 10m.

2° - Les constructions et installations sont implantées à une distance de l'axe des voies au moins égale à :

- 25 m le long des routes départementales,
- 15m le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole).

Néanmoins :

- Lorsqu'au sein d'un hameau, les constructions présentent des caractéristiques d'implantation particulières (implantation du pignon à l'alignement, constructions organisées autour d'une cour, etc.), alors les nouvelles constructions pourront s'implanter dans le respect de cette typologie, dès lors que cette implantation est sans effet sur la sécurité routière.

- L'annexe d'une construction à usage d'habitation (garage, abris de jardin, etc.) ou dans les secteurs Nt et Nj, les constructions de petites dimensions, pourront être implantées à une distance moindre (mais jamais inférieure à 5m de l'axe de la voie) dès lors qu'elle ne dispose pas d'une porte qui ouvre sur la voie.

3°- Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

Art. N.7

Toute construction peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser. Sinon, elle est implantée avec un retrait par rapport à celle-ci au moins égal à 4m.

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

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

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

Art. N.8

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite sans

pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies.

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

Article N.9 Emprise au sol des constructions

Art. N.9

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions présentes sur une unité foncière (y compris les annexes) restera inférieure à 20% de la superficie de l'unité foncière.

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

Article N.10 Hauteur maximale des constructions

Art. N.10

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, non-compris les sous-sols. Cependant les annexes des constructions à usage d'habitation ne pourront comprendre plus d'un niveau.

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

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

Article N.11 Aspect extérieur

Art. N.11

I- HARMONIE GÉNÉRALE :

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Les volumes, matériaux et couleur devant être harmonieux avec ceux-ci.

Ainsi :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Bessin est interdit.
- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le Bessin.
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant de qualité doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. Cependant les annexes des

constructions à usage d'habitation, qui ont une emprise au sol au plus égale à 20m², pourront avoir des caractéristiques différentes, dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement dans la végétation des jardins.

II- MATERIAUX :

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse ; Il reprendra les nuances de la pierre de pays (gris, beige ou ocre jaune). Des teintes plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

L'utilisation de bardage de bois brut ou lasuré est de plus autorisée. L'aspect bois clair vernis faisant référence aux chalets est lui interdit.

Les toitures seront recouvertes d'ardoises ou de tout matériau de couleur et d'aspect similaires. Sont de plus autorisé :

- L'emploi du zinc ou le cuivre,
- Les plaques de couleur foncée (ardoise ou brun foncé) pour les hangars ou annexes
- Les panneaux solaires,
- Les vitrages transparents dans le cas de vérandas.

III- TOITURES

Les toitures des constructions sont principalement composées de deux pans ayant une pente comprise entre 40° et 60°.

Sont de plus autorisées :

- Les toitures à un seul pan pour la couverture des constructions en appentis ou des extensions.
- Des pentes plus faibles, pour limiter l'impact des toitures de constructions de grande dimension ou pour permettre la réalisation de vérandas ou d'extension de petite dimension (inférieure à 20m² de surface de plancher).
- Les toitures-terrasses, pour la couverture d'annexes ou pour permettre la réalisation d'éléments de liaison entre plusieurs volumes.
- Des formes différentes de toiture pour permettre le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente, ou la réalisation d'architecture contemporaine de qualité en particulier lors de la construction d'équipements publics (écoles, salle des fêtes, ...).

IV- CLÔTURES :

Elles auront une hauteur totale inférieure à 1,80m.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ou de lisses normandes (préférentiellement de couleur blanche), doublées ou non de grillage.

Les murs existants en pierres apparentes pourront être conservés et restaurés. Des percements pourront y être effectués.

Sont interdits :

- L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune.
- Les couleurs vives,
- Les grillages non doublées de haies.

De plus, sur rue : Les nouveaux murs de clôtures auront une hauteur maximale de 0,80m ; ils pourront être surmonté d'un dispositif à claire-voie, qui sera préférentiellement de couleur blanche.

V- PROTECTION DES PLANTATIONS REMARQUABLES OU CLASSEES :

Les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1.7° (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc...)seront maintenues.

Lorsque plusieurs parcelles sont réunies pour constituer un seul champ, alors les haies qui délimitaient des champs de petites tailles pourront être arasées, sous réserve que cet arasement ne conduise pas à la création de maille bocagère de plus de 5ha de superficie et que celle-ci soit bordée de haies bocagères sur toute sa périphérie.

Les haies existantes en bordure de voie pourront être reconstitués en recul lors de son élargissement, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

Article N.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. N.12

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

Il est en particulier exigé deux places de stationnement par logement.

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

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

Art. N.13

Les haies seront constituées d'essences locales ; Les haies de conifères sont interdites.

Obligation de planter :

- Les nouvelles aires de stationnement seront plantées d'arbres-tiges à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.
- Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions.

Article N.14 Densité

Art. N.14

Elle résulte des dispositions des articles N2, N9 et N10.

VI- ANNEXES

R.111-2 : SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

R.111-4 : ARCHEOLOGIE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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

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

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

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

GLOSSAIRE :

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

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

Abattage : (voir coupe)

Action à caractère exceptionnel et limité qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

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

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

Annexes (à ne pas confondre avec extension) :

Construction de petite taille à vocation de garage ou de stockage, tel que caves, abris de jardin.

Les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions.

Attique : dernier étage d'une construction construit avec un retrait permettant la réalisation d'une terrasse. Pour être pris en compte dans le calcul des hauteurs le retrait périphérique entre le nu du mur des étages inférieurs et celui de l'étage en attique aura une largeur d'au moins 1,5m, sur l'essentiel du pourtour de la construction.

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

Caravane : véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R.111-37 du code de l'urbanisme)

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

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

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

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

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

Egout du toit : ligne basse du pan de toiture

Emprise au sol : la projection verticale du volume hors-oeuvre brut du bâtiment, non compris les éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasse, acrotère, débord de toiture...).

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

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

Existant(e) : qui a été autorisé(e) antérieurement à la date d'approbation du présent PLU ;

Extension : ajout à une construction existante

Extension mesurée : inférieure à 30 % de la surface de plancher existante

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

Garage : voir annexe

Hauteur :

Expression en nombre de niveaux :

On désigne par "niveau" toute différence de hauteur supérieure à 1,80m entre deux planchers superposés.

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

Lot : parcelle issue d'un terrain loti.

Lotissement : Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

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

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

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

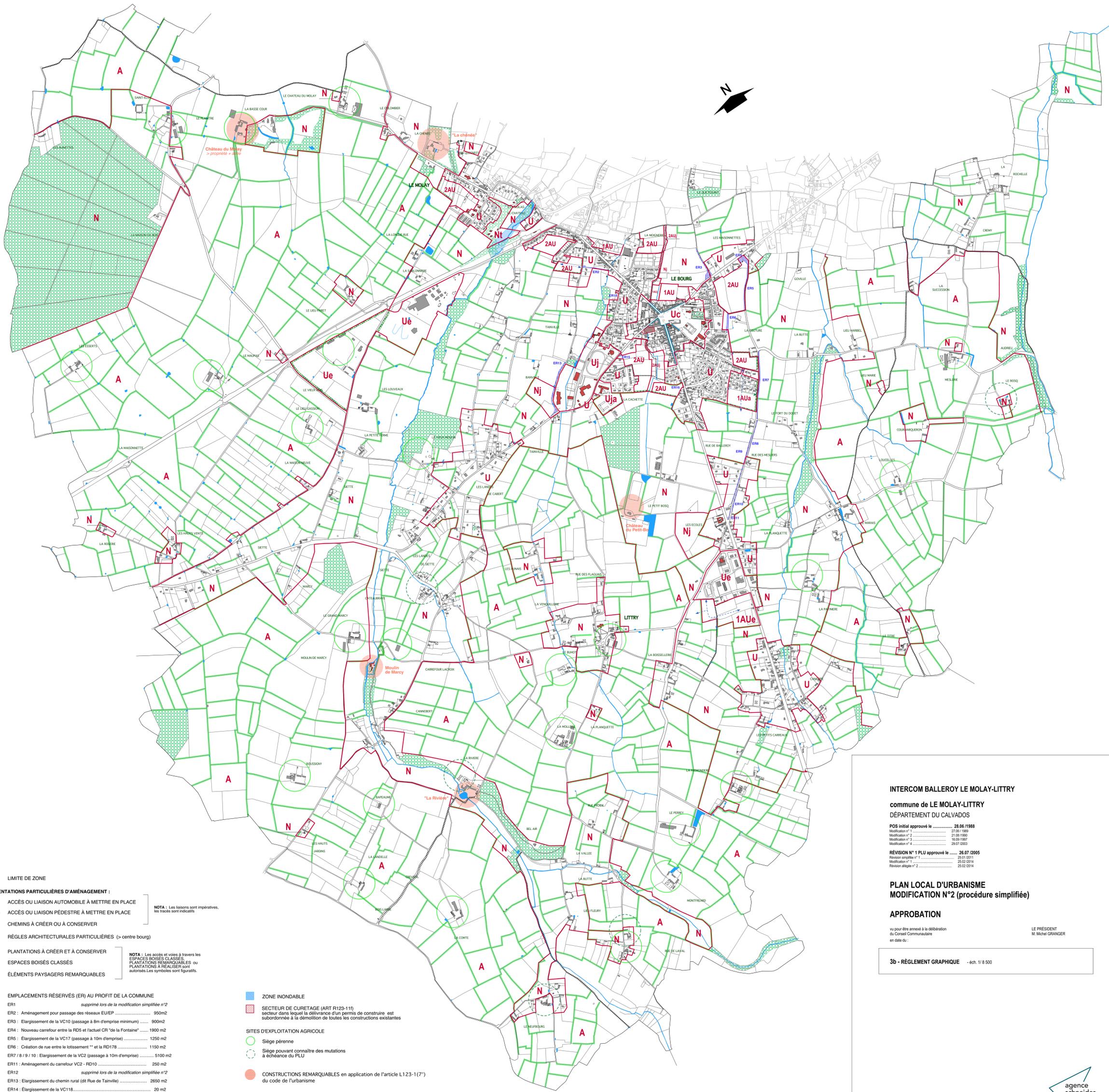
- 1° *Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- 2° *Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- 3° *Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- 4° *Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- 5° *Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- 6° *Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- 7° *Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- 8° *D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.*

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

Stationnement (place de) : La taille d'une place de stationnement pour véhicule léger sera a minima une surface rectangulaire de 2,50m x 5,00m. Elle pourra être réduite jusqu'à 2,30m x 5,00m dans le cas d'une disposition en épis.

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

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



- LIMITE DE ZONE
- ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT :
 - ACCÈS OU LIAISON AUTOMOBILE À METTRE EN PLACE
 - ACCÈS OU LIAISON PÉDESTRE À METTRE EN PLACE
 - CHEMINS À CRÉER OU À CONSERVER
 - RÉGLES ARCHITECTURALES PARTICULIÈRES (> centre bourg)
 - PLANTATIONS À CRÉER ET À CONSERVER
 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS
 - ÉLÉMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES
- EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) AU PROFIT DE LA COMMUNE
 - ER1 *supprimé lors de la modification simplifiée n°2*
 - ER2 : Aménagement pour passage des réseaux EU/EP 950m²
 - ER3 : Élargissement de la VC10 (passage à 8m d'emprise minimum) 900m²
 - ER4 : Nouveau carrefour entre la RD5 et l'actuel CR "de la Fontaine" 1900 m²
 - ER5 : Élargissement de la VC17 (passage à 10m d'emprise) 1250 m²
 - ER6 : Création de rue entre le lotissement "1" et la RD178 1150 m²
 - ER7 / 8 / 9 / 10 : Élargissement de la VC2 (passage à 10m d'emprise) 5100 m²
 - ER11 : Aménagement du carrefour VC2 - RD10 250 m²
 - ER12 *supprimé lors de la modification simplifiée n°2*
 - ER13 : Élargissement du chemin rural (dit Rue de Tanville) 2650 m²
 - ER14 : Élargissement de la VC118 20 m²
 - ER15 : Aménagement de l'accès à la zone 2AU 120 m²
 - ER16 : Aménagement de l'accès à la zone 2AU 70 m²

NOTA : Les liaisons sont impératives, les traces sont indicatives.

NOTA : Les accès et voies à travers les ESPACES BOISÉS CLASSÉS, PLANTATIONS REMARQUABLES ou PLANTATIONS À RÉALISER sont autorisés. Les symboles sont figuratifs.

- ZONE INONDABLE
- SECTEUR DE CURETAGE (ART R123-11f) secteur dans lequel la délivrance d'un permis de construire est subordonnée à la démolition de toutes les constructions existantes
- SITES D'EXPLOITATION AGRICOLE
 - Siège pérenne
 - Siège pouvant connaître des mutations à échéance du PLU
- CONSTRUCTIONS REMARQUABLES en application de l'article L123-1(7°) du code de l'urbanisme

INTERCOM BALLEROY LE MOLAY-LITTRY
commune de LE MOLAY-LITTRY
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 28.06/1988

Modification n° 1	27.06/1988
Modification n° 2	21.08/1990
Modification n° 3	16.09/1997
Modification n° 4	29.07/2003

RÉVISION N° 1 PLU approuvé le 26.07/2005

Révision simple n° 1	25.01/2011
Modification n° 1	25.02/2014
Révision allégée n° 2	25.02/2014

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°2 (procédure simplifiée)

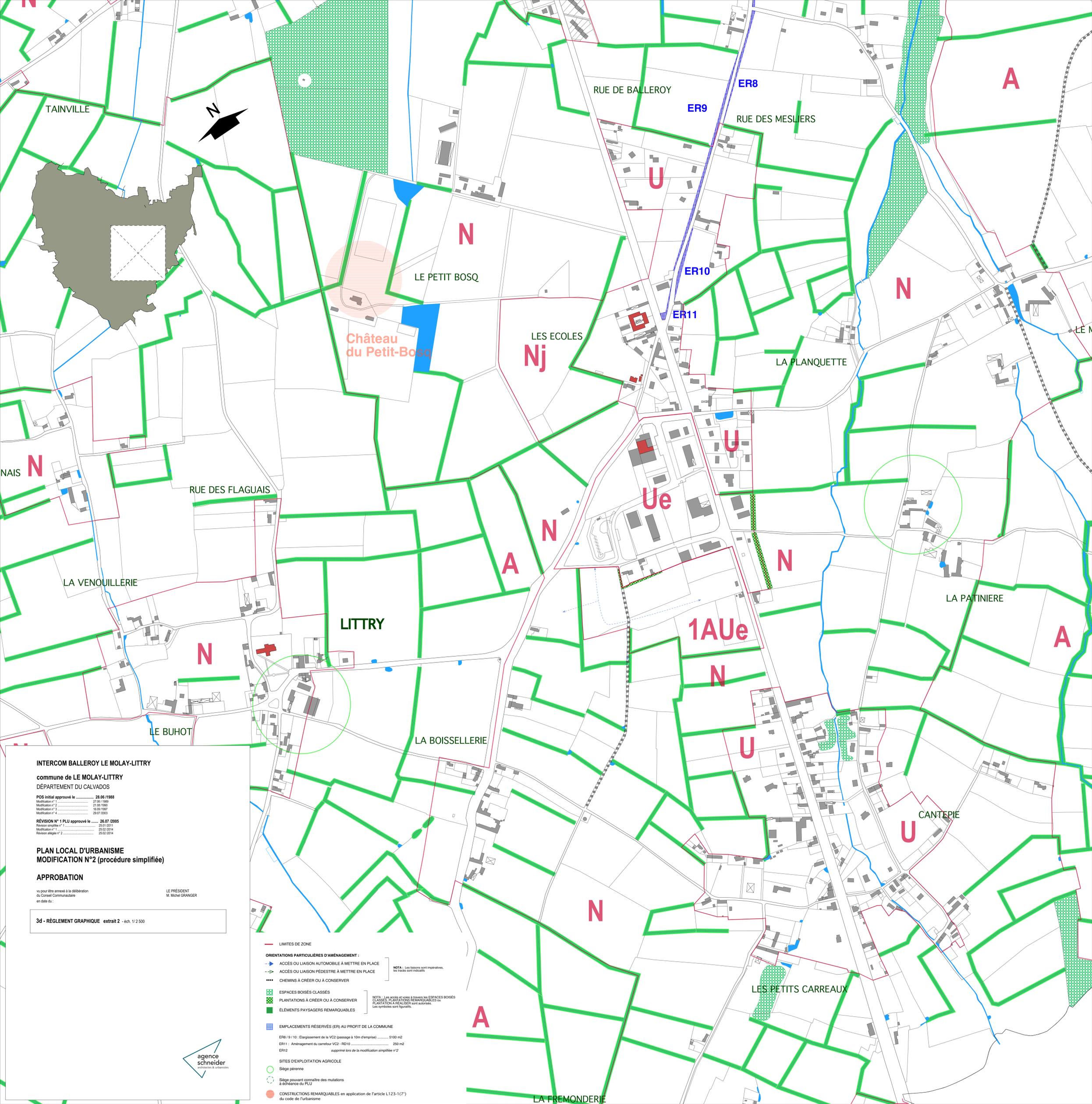
APPROBATION

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

LE PRÉSIDENT
 M. Michel GRANGER

3b - RÉGLEMENT GRAPHIQUE - éch. 1/8 500





INTERCOM BALLEROY LE MOLAY-LITTRY
commune de LE MOLAY-LITTRY
 DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 28.06/1988
 Modification n°1 27.08/1989
 Modification n°2 21.08/1990
 Modification n°3 16.09/1997
 Modification n°4 29.07/2003

REVISION N° 1 PLU approuvé le 26.07/2005
 Révision simplifiée n°1 25.07/2011
 Modification n°1 25.02/2014
 Révision allégée n°2 25.02/2014

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°2 (procédure simplifiée)

APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
 du Conseil Communautaire
 en date du : LE PRÉSIDENT
 M. Michel GRANGER

3d - RÉGLEMENT GRAPHIQUE extrait 2 - éch. 1/2 500



- LIMITES DE ZONE
- ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT :**
 - ➡ ACCÈS OU LIAISON AUTOMOBILE À METTRE EN PLACE
 - ➡ ACCÈS OU LIAISON PÉDESTRE À METTRE EN PLACE
 - ⋯ CHEMINS À CRÉER OU À CONSERVER
- ESPACES BOISÉS CLASSÉS
- PLANTATIONS À CRÉER OU À CONSERVER
- ÉLÉMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES
- EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) AU PROFIT DE LA COMMUNE
 - ER8 / 9 / 10 : Élargissement de la VCI (passage à 10m d'emprise) 5100 m²
 - ER11 : Aménagement du carrefour VC2 - RD10 250 m²
 - ER12 supprimé lors de la modification simplifiée n°2
- SITES D'EXPLOITATION AGRICOLE
 - Siège pérenne
 - Siège pouvant connaître des mutations à échéance du PLU
- CONSTRUCTIONS REMARQUABLES en application de l'article L123-1(7°) du code de l'urbanisme

NOTA : Les accès et voies à travers les ESPACES BOISÉS CLASSÉS, PRATIQUES REMARQUABLES ou PLANTATION À RÉALISER sont autorisés. Les symboles sont figuratifs.