

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Selon le rapport de présentation, la **zone U** correspond à la zone d'habitat du territoire concentrant les équipements publics. Elle délimite les secteurs bâtis de la commune, présents sur le bourg et les entités urbaines principales du territoire : la Couarde, les Loges, Beaulieu, Launay, La Haie Montaise, le Coignet. Cette zone est desservie par les réseaux (voirie, eau et électricité).

- La zone U comporte un **sous-secteur particulier, Ue, urbain économique**, destiné à permettre le développement d'activités économiques commerciales sur la zone des Campanules et la zone dite « Camillet » présente sur le hameau de Launay.

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été définies au niveau de la zone U, ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations.

Le risque industriel

Le silo de Bréval est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à autorisation présentant des dangers de pollution par rejet de liquide dans l'eau ou de gaz dans l'air et de type SEVESO seuil bas (phénomène dangereux ayant des conséquences sur la vie humaine). Il se trouve assujéti de périmètres de protection qui touche le territoire communal. Dans ses différents périmètres de protection, des mesures constructives sont à prendre en compte. Les constructions devront notamment présenter des caractéristiques de nature à garantir leur résistance aux effets de surpression. Le Document d'Information sur les Risques Industriels (DIRI) est joint au dossier de PLU et doit être consulté en cas de projet implantés dans les périmètres de protection.

Le risque de nuisances sonores

La voie ferrée Cherbourg/Paris est classée en catégorie 2 Les secteurs affectés par le bruit sont définis dans une bande maximale de 250 mètres de part et d'autre de la voie. Dans ces secteurs affectés par le bruit, l'isolement acoustique des bâtiments est requis.

ARTICLE U 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions et aménagements à destination agricole ou forestière,
- Les constructions et aménagements à destination d'hébergement hôtelier, sauf gîtes et chambres d'hôtes,
- Les constructions et aménagements à destination industrielle,
- Les constructions et aménagements à destination d'entrepôts,
- Les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées (nuisances sonores, pollution du sol)
- Le stockage et le transit de tous matériaux, de dépôts, de déchets, sauf le stockage agricole.

Dans les secteurs soumis au risque industriel :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article U2.

Pour le seul secteur Ue :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article Ue2.

ARTICLE U 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination de bureaux, de commerce ou d'artisanat à condition qu'elles n'excèdent pas une superficie totale de 250m², qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), que les conditions de sécurité routière soit assurées et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique,
- Les aménagements et extensions des activités agricoles existantes sous réserve d'être liées au maintien de l'activité ou de sa diversification,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement non soumises à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent ni de risques ni de nuisances au voisinage des zones habitées,
- Dans le cadre d'une opération comportant plusieurs logements au sein d'une ou plusieurs constructions existantes sur une même unité foncière, il sera réalisé au moins 1 logement de type locatif aidé à partir de 4 logements construits,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les secteurs soumis au risque industriel :

- Dans les secteurs soumis à des effets létaux significatifs (soit dans un rayon de 215 mètres à partir du stockage d'engrais) :
 - Les installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques,
 - Les aménagements et extensions d'installations existantes ou les nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement,
- Dans les zones exposées à des effets létaux (soit un rayon de 270 mètres autour du stockage d'engrais) :
 - l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sous réserve que soient prises les dispositions constructives permettant de réduire la vulnérabilité des projets dans les zones d'effet de surpression,
 - les nouvelles constructions sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets létaux existants et sous réserve que soient prises les dispositions constructives permettant de réduire la vulnérabilité des projets dans les zones d'effet de surpression,
 - Les changements de destinations sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets létaux existants et sous réserve que soient prises les dispositions constructives permettant de réduire la vulnérabilité des projets dans les zones d'effet de surpression,
- Dans les zones exposées à des effets irréversibles ou indirects (soit au-delà d'un rayon de 270 mètres) :
 - Les nouvelles constructions sous réserve que soient prises les dispositions constructives permettant de réduire la vulnérabilité des projets dans les zones d'effet de surpression.

Pour le seul secteur Ue :

- Les aménagements et extensions des constructions existantes à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce ou de loisirs liés par exemple à l'activité agricole et à condition que l'opération ne conduise pas à des délaissés et que l'activité et son fonctionnement respectent l'environnement et n'entraînent pas de pollution ou dégradation des sols et des milieux,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes.

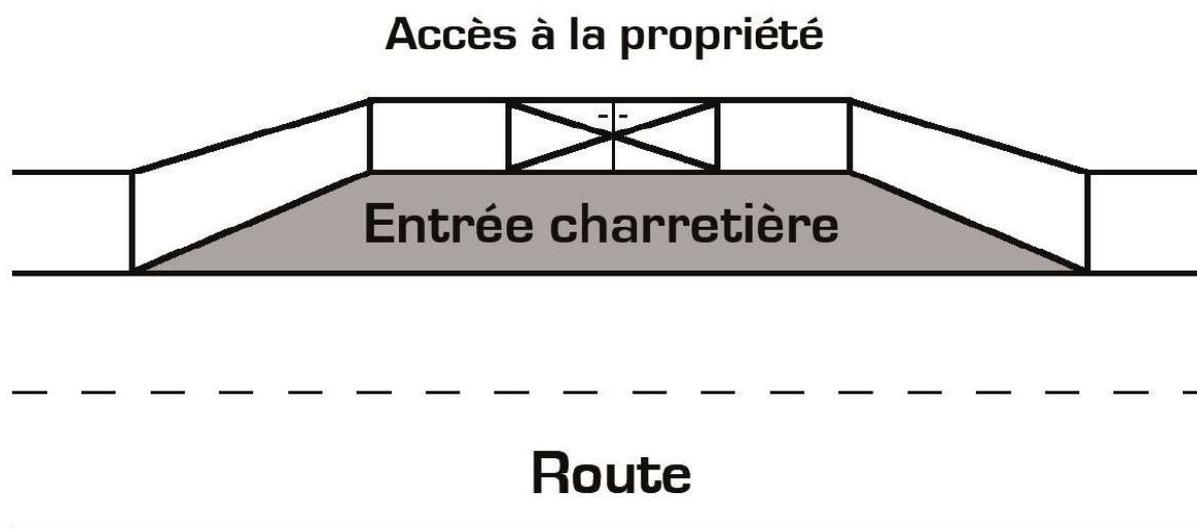
Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

Dans le cadre de division parcellaire, l'accès doit être réfléchi via un schéma d'aménagement d'ensemble et être optimisé pour desservir plusieurs constructions.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est déjà desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture, selon le schéma de principe ci-après.

Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.



Plus particulièrement, pour les secteurs traversés ou bordés par les RD 11, 89 et 110, les portails des accès débouchant sur la route départementale devront être implantés en retrait de 5m de la limite du domaine public. Ces accès doivent respectées des distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.

Voirie

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

Toute voie de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules doivent être traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons et la circulation agricole.

Pour les secteurs traversés ou bordés par les RD 11, 89 et 110, les aménagements ou raccordements sur la route départementale devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux gestionnaires de la voirie.

Mobilité douce

Certains cheminements ont été identifiés sur plan au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme. Ces chemins peuvent être modifiés et aménagés sans pouvoir être supprimés.

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle, desservie par le réseau public soit directement, soit par l'intermédiaire de servitude en domaine privé, doit être raccordé à un dispositif d'assainissement collectif conforme aux normes en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle, non desservie par le réseau public d'assainissement, doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière ou l'écoulement au sein du réseau séparatif pour les secteurs concernés (Launay, Beaulieu, les Loges, la Couarde...) sous condition d'acceptation de la mairie. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer des pollutions du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemples sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, à l'exception des aménagements et extensions et des configurations en double-rideau, doivent être implantées en retrait de 15 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques, sur la façade de l'entrée principale.

Les annexes et dépendances doivent être implantées à l'alignement des constructions principales ou en retrait de 10 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques, sur la façade de l'entrée principale.

L'alignement doit être marqué par une continuité visuelle bâtie assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches... édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.

Pour les secteurs identifiés au plan :

Sur le secteur de la Haie Montaise, les constructions doivent s'implanter en retrait de 30 mètres maximum depuis l'emprise des voies publiques.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, aménagements et extensions doivent être implantées :

- Soit sur une limite séparative,
- Soit en retrait de 4 mètres minimum.

Sur les limites séparatives, le ou les murs doivent être aveugles.

Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres depuis les limites séparatives faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle.

Les annexes et dépendances doivent être implantées en retrait d'1,50 mètre minimum.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En tout point de la construction, la hauteur maximale ne doit pas excéder :

- $R + C$ ou $R + 1 + C$,
- 10 m au faitage et 6 m à l'égout de la toiture.

Cet article ne s'applique pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

Pour le seul secteur Ue :

La hauteur des extensions des constructions existantes autorisées dans la zone ne doit pas dépasser la hauteur des constructions existantes. Cette hauteur peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

1. Eléments généraux

Intégration des constructions dans l'environnement

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Loi Paysage

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et patrimonial.

Les matériaux utilisés lors d'aménagement sur ces éléments doivent présenter une similitude d'aspect et de teinte ou respecter les matériaux traditionnels.

L'ensemble des bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

Sont interdits :

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel, les niveaux du rez de chaussée finis ne devraient pas être supérieurs à 50 cm du terrain naturel et sur terrain en pente, l'altimétrie sera calculée par rapport au point le plus défavorable.
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples) et les imitations de matériaux,
- Le blanc pur et les couleurs violentes,

- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples),
- Les bardages brillants,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les tuiles bétons et les tuiles de couleur noire,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles, fibrociments, bac acier, ...),
- Les lucarnes à fronton courbe et les chiens-assis,
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature,
- Les installations de type brises-vues telles que précisées en annexe n°3 du présent règlement.

Philosophie générale

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (implantation, orientation, pente, volume...) et leur environnement local de manière à respecter l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales. Une attention doit être portée aux formes de la construction afin de privilégier des formes simples et des proportions harmonieuses avec l'existant favorisant une inscription dans le paysage avoisinant.

Elles doivent s'inspirer et respecter les principes d'aménagements paysagers définis en annexe.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état...).

Les murs anciens et les piliers traditionnels ainsi que les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaires.

2. Réalisation de nouvelles constructions

Prise en compte des caractéristiques architecturales locales

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les constructions doivent respecter les conditions suivantes :

- Couverture : la toiture doit être à deux pans et respecter une pente comprise entre 35° et 45°,
- Clôture : les clôtures doivent être réalisées en matériaux traditionnels (type pierres avec joints beurrés) et couronnées d'un chapeau destiné à les protéger de l'humidité.

Façade

La teinte des matériaux de façade doit respecter les aspects traditionnels des constructions présentes sur la commune.

Toitures

Pente et aspect des toitures des extensions et annexes autorisées : Les toitures, à l'exception des annexes, des vérandas, des aménagements et des extensions de moins de 20m², doivent comporter deux pentes et être comprises entre 35° et 45°. Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne constituent pas l'unique module de la toiture.

Les croupes pourront être autorisées en remplacement des pointes de pignons sur les toitures à 35°.

Aspect des toitures : Les toitures doivent respecter une harmonie de teinte et d'aspect avec leur environnement existant.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat.

Elles doivent être constituées :

- d'un mur plein en maçonnerie enduite ou en pierres apparentes,
- De murets de 0 à 0,60 m surmontés de barreaudage ou de grillage,
- de haies vives composées d'essences locales dont la liste figure en annexe, doublées ou non de grillage posé à l'intérieur de la propriété ou intégré dans la végétation.

Annexes

Les annexes doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

Divers

Les citernes de combustibles non enterrées doivent être implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique ou doivent être masquées par des haies à feuillage persistant.

Pour le seul secteur Ue :

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Intégration des constructions dans l'environnement

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Philosophie générale

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (implantation, orientation, pente, volume...)

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat et le blanc pur sont interdits.

Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples) sont interdits.

Elles doivent s'inspirer et respecter les principes d'aménagements paysagers définis en annexe.

Dispositifs publicitaires

Les dispositifs de publicité doivent être intégrés dans les volumes bâtis (sur bâtiments).

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, sont imposées, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places de stationnement et un maximum de quatre places de stationnement par logement.

Dans le cas de division de propriété, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque division.

Pour toute nouvelle construction à autre usage que l'habitation, le stationnement doit répondre aux besoins du personnel prévu, à l'accueil de la clientèle ou du public potentiel et aux nécessités de livraison.

Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins deux logements ou à usage de bureau ou commerce, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

Pour le seul secteur Ue :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. L'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté aux besoins des constructions et installations. Cela prend en compte les véhicules nécessaires à la réalisation de l'activité et l'accueil des véhicules des clients (professionnels ou non) de ses activités.

Pour toute construction à usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Loi Paysage

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° ne doivent pas être défrichés ou détruits :

- Les essences arborées et arbustives existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.
- Les mares ne doivent pas être rebouchées. La végétation de type humide les entourant doit être préservée ou remplacée par des essences de type locales.

L'ensemble des éléments repérés au titre de l'article L. 151-23° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans l'annexe n°5 du présent document.

Plantations et espaces libres

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°4. Une haie doit être composée d'au moins trois types d'essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

En limite avec une zone A ou N, les clôtures végétales éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

70 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

Pour le seul secteur Ue :

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces fourreaux pour la fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.